

Onze Ref.: JRAT1/2025/04006
Datum: 09/05/2025
Dossier:

Coprimmo
Fruithoflaan 1A
2600 BERCHEM (ANTWERPEN)
België

Klant: Res. Apollo C, gar.C, gar.D, gar.U
Jos Ratinckxstraat 1/3-5/7
2600 BERCHEM (ANTWERPEN)
Kavel(s): B67-B68-H05

Betreft: JRAT1 Verkoop Weles

Waarde notaris,

Als antwoord op uw schrijven dd. **05/05/2025** in het kader van artikel 3.94 B.W. heb ik de eer u onderstaande informatie over te maken.

Gelieve direct na verlijden akte ons de benodigde gegevens door te mailen.

Deel 1: inlichtingen in het vooruitzicht van de overdracht van het eigendomsrecht van een kavel (art. 3.94, § 1 B.W.)

- Het bedrag van het reservekapitaal: Kwartaalbijdrage €142.50 (H05)+€15 (B67)+€15 (B68)
- Het bedrag van de provisie: €570 (H05)+€60 (B67)+€60 (B68)
- Het aandeel in het permanent werkkapitaal: €118.99 (H05)+€12.53 (B67)+€12.53 (B68)
- Het aandeel in het reservefonds: €1003.07 (H05)+€105.98 (B67)+€105.98 (B68)
- In te houden: **Gelieve €1625.77 in te houden in voorbehoud voor de eindafrekening. (Dit is inclusief kosten verkoopdossier €433,27 & een voorschot op de afrekening van het lopende boekjaar €330,00) Dit is te storten op rekening van de VME BE80 0019 3712 6877**
- Het bedrag van de door de overdrager verschuldigde achterstallen:
 - **Achterstallig saldo: € 862.50. Gelieve ons altijd tegen de datum van de akte te contacteren of er achterstallig saldo is.**
 - Dit is inclusief:
 - Achterstallige bijdrage werkkapitaal: N.V.T.
 - Achterstallige bijdrage reservekapitaal: N.V.T.

Gelieve bij ondertekening van de authentieke akte erop toe te willen zien dat de door overdrager verschuldigde achterstallen op gewone en buitengewone lasten van de prijs van de overdracht worden afgehouden (art. 3.94, § 1 B.W.).

- De toestand van de oproepen tot kapitaalbreng mbt het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering vóór 9/05/2025 heeft besloten:
- Overzicht van hangende gerechtelijke procedures ivm de mede-eigendom: **zie notulen laatste AV onder punt Achterstallige betalingen en juridische procedures**
- Notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de voorbije twee jaar treft u aan in bijlage.
- Een afschrift van de recentste balans goedgekeurd door de algemene vergadering van mede-eigenaars treft u aan in bijlage.

Deel 2: inlichtingen in het kader van overdracht of van aanwijzing van het eigendomsoverdracht van een

kavel (art. 3.94, §2 B.W.)

- Het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus voor 9/05/2025 heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht: **ZIE BIJLAGE**
- Een staat van oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering van mede-eigenaars zijn goedgekeurd voor 9/05/2025 alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht: **ZIE BIJLAGE**
- Een staat van de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen waartoe de algemene vergadering voor 9/05/2025 heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht: **ZIE BIJLAGE**
- Een staat van de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan voor 9/05/2025 maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.

Deel 3: Bodemdecreet (art. 6. Decreet bodemsanering en bodembescherming) en post interventie dossier (PID)

- Vestiging van of uitvoering van activiteit die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken: /
- Aanwezigheid stookolietank >20000 liter: [...NVT.....] / bodemonderzoek: [.....] **verwarming is individueel**
- Voor werken uitgevoerd aan de gemeenschappelijke delen met ingang van 1 mei 2001 waarvoor het opstellen van een PID verplicht is, is het PID beschikbaar op kantoor.

Deel 4: inlichtingen aan de syndicus in uitvoering van art. 3.94 B.W.

Overeenkomstig de hieronder vermelde paragrafen van art. 577-11 van het Burgerlijk Wetboek verzoek ik u mij vriendelijk de volgende inlichtingen te willen verstrekken:

- De datum vanaf wanneer de nieuwe mede-eigenaar het bedrag van de in art. 3.94§, 1° tem 4° vermelde schulden draagt;
 - De datum vanaf wanneer de nieuwe mede-eigenaar effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen
 - De datum van verlijden van de akte
 - Eventueel andersluidende overeenkomsten tussen partijen inzake de bijdrage in de schuld
- 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.
- Gelieve in de koopakte te willen opnemen dat het verstrekken van de gevraagde inlichtingen voorwerp uitmaakt van een afzonderlijke kost die niet is inbegrepen in de beheersvergoeding. Dit wordt de verkoper aangerekend onder de rubriek "private kosten", en dit voor een bedrag van €433,27
- **Gelieve tenslotte de verkoper in te lichten dat er bij de definitieve afrekening nog kosten kunnen volgen die hem ten laste kunnen vallen, zoals vb. n.a.v. de afrekening van de verwarming. De definitieve verrekening van de kosten tussen de koper en verkoper gebeurt volgens het principe 'pro rata temporis'.**

In de hoop u hiermee van dienst te zijn, verblijf ik inmiddels met de meeste hoogachting,

Ticket Petra
Parte Antwerpen

Verslag van de algemene vergadering van uw Vereniging van Mede-Eigenaars (VME) Res. Apollo C garagecomplex, Jos Ratinckxstraat 1/3-5/7, KBO 0833.343.034, gehouden op 19/03/2024 om 22:00 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 voldoende 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: 84,00/132,00 - 63,64 %

Eigenaars: 31/51 - 60,78 %

02. Verkiezing voorzitter en secretaris (1/2 + 1) (132,00)

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 Schrauwen. 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: herstellen beton € 1.122,47

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 zonder voorbehoud.

03.03. Goedkeuring van de afrekening en balans (1/2 + 1) (132,00)

Ja	Neen	Blanco
Unaniem		

03.04. Kostenraming nieuw boekjaar (1/2 + 1) (132,00)

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

Kosten afgelopen boekjaar: 12.650,77 €, waarvan kosten elektriciteit afgelopen boekjaar 953,13 €

Waarvan uitzonderlijke/eenmalige: 1.122,47 €, dus recurrente kosten 11.528,30 €

Huidige provisie ter beschikking: 3.000 € per kwartaal, zijnde 12.000 € per jaar.

Dit is voldoende voor de werkelijke kosten. Voorstel nieuwe provisies: bedragbehouden € 3.000 per kwartaal of € 12.000 per volledige boekjaar en dit tot andersluidende beslissing van een (bijzondere) algemene vergadering.

Het correcte bedrag met overschrijvingsformulier wordt u toegestuurd.

Stemming: unaniem akkoord

03.05. Buffer werkkapitaal (1/2 + 1) (132,00)

De Algemene Vergadering van vorig jaar besliste om geen werkkapitaal op te richten.

Idealiter stemt deze buffer overeen met een bedrag gelijk aan twee of drie maanden provisies. Het werkkapitaal bedraagt voor uw VME bij voorkeur minstens 2.000 € en maximaal 3.000 €.

Gezien er daarom onvoldoende liquiditeit is wanneer er een grote uitgave moet gedaan worden, dient dit te worden

opgericht. Deze post wordt een nieuwe balanspost, en zorgt ervoor dat er steeds een buffer is op de zichtrekening.

Het voorgestelde bedrag dat eenmalig betaald zou moeten worden, is 1.980 € of 15 € per aandeel, betaalbaar per 30/04/2024.

Ja	Neen	Blanco
Unaniem		

03.06. Reservefonds (1/2 + 1) (132,00)

Een reservefonds is cfr. de wet op de Mede-eigendom verplicht. Het bestaande reservefonds op datum van de voorgelegde balans bedraagt: 5.805,28 € volgens verdeelsleutel 1.3.

Ter informatie deelt de syndicus mee dat vanaf 1.1.2019 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 +- 600 €.

Er wordt voorgesteld om voor het reservefonds aan hetzelfde tempo te blijven sparen, nl. 792 € per kwartaal of 3.168 € per volledig boekjaar volgens verdeelsleutel 1.3 en dit tot andersluidende beslissing van een (bijzondere) algemene vergadering.

Ja	Neen	Blanco
Unaniem		

Er wordt tevens voorgesteld de plaatselijke herstellingswerken aan waterdichting op scheiding tussen garagecomplex C en Apollo B zullen van het reservefonds betaald worden om de gewone kostenbegroting in evenwicht te houden.

Voorlopig begroot op 3.500 € ex BTW, bedrag dat voor de helft gedragen wordt door Apollo B.

Stemming: unaniem akkoord

03.07. Achterstallige betalingen en juridische procedures

Er zijn geen procedures lopende jegens achterstallige mede-eigenaars. Er zijn ook geen procedures lopende jegens leveranciers of derden.

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) (132,00)

Ja	Neen	Blanco
Unaniem		

05. Verkiezingen en mandaten (1/2 + 1) (132,00)

05.01. Bevestiging mandaat van de syndicus (1/2 + 1) (132,00)

De syndicus licht het contract versie 2024 toe en verwijst naar de documentatie ter zake op het portaal.

Het ereloon bedraagt 101,78 € per maand.

05.01.01. Toelichting nieuw contract Solvio-Parte 2024

De syndicus licht het contract 2024 toe en verwijst naar de documentatie ter zake op het portaal:

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 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, 240 € per jaar.
- 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 Solvio volgens het nieuwe contract 2024: Resultaat stemming punt 05.01: Voor

Voor: 79,00/79,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/79,00 aandelen - 0,00 %

Onthouding: 5,00/84,00 aandelen - 5,95 %

Namen onthouding: Vogels Hermine

Opnieuw de opmerking dat huidige contract pas afloopt per 30/09/2024 en nieuwe dus ingaat vanaf 1/10/2024.

05.02. Aanstelling rekencommissaris (1/2 + 1) (132,00)

De VME verkiest als commissaris firma A.T.A. Er zijn geen andere kandidaten. **Stemming: unaniem akkoord**

05.03. Verkiezing raad van mede-eigendom (1/2 + 1) (132,00)**05.03.01. Mevrouw Mady De Bats (1/2 + 1) (132,00)**

Stemming: unaniem akkoord

05.03.02. De heer Martin Mebis (1/2 + 1) (132,00)

Deze kandidatuur wordt ingetrokken omwille van gezondheidsredenen.

05.03.03. De heer Martin Schrauwen (1/2 + 1) (132,00)

Stemming: unaniem akkoord

05.03.04. De heer Albert Wouters (1/2 + 1) (132,00)

Stemming: unaniem akkoord

06. Evaluatie leveringscontracten

De gebruikelijke leveranciers van de gemeenschap zijn:

- Elektriciteit: Octa +
- Verzekeringsmakelaar: Kantoor Theeus
- Verzekeringen: blokpolis AG Insurance
- Water: Water-Link

- Elektriciën: Dupon Luc

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

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. Bespreking en stemming nieuwe verzekeringspolis(sen) (1/2 + 1) (132,00)

Er wordt verwezen naar de documentatie van BDM brandverzekering die Parte onderhandeld heeft voor alle VME's die aangesloten zijn bij het Parte netwerk.

De huidige blokpols bij AG Insurance via makelaar Theeus heeft een algemene, verhoogde vrijstelling van 10 keer de gewone vrijstelling (meer dan 300 € ondertussen). In de praktijk kan dus geen beroep gedaan worden op de blokpols voor kleine schadegevallen en worden deze gedragen door de gemeenschap zoals het reglement van interne orde bepaald.

Momenteel heeft BDM echter nog geen voorstel bezorgd voor jullie gebouw. Dit zou wel op korte termijn moeten volgen.

Er wordt daarom gevraagd mandaat te geven aan de Raad om huidige blokpols op te zeggen tegen vervalldag en nieuwe te activeren. Tevens wordt gevraagd Raad mandaat te geven om uitbreidingen BA VME en PO klusjesman en rechtsbijstand te mogen activeren.

Stemming voor mandaat aan syndicus en Raad gebouw Apollo C tot 22.000 € voor wijziging van blokpols gebouw en drie garagecomplexen, BA VME (en PO klusjesman) en tot 4.500 € voor uitgebreide rechtsbijstand via ARAG of DAS inclusief wijziging van verzekeringsmakelaar: unaniem akkoord

De eigenaars verzoeken toch te onderhandelen met AG Insurance via Theeus in de hoop de hoge vrijstelling al dan niet voor bepaalde oorzaken weg te laten vallen.

Er wordt opgemerkt dat de Parte BDM voorwaarden geen rolluiken vermelden onder artikel 9. De syndicus vraagt na bij de verzekeringstak.

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. Algemene verhoogde vrijstelling blokpols en aanrekening vrijstelling igv privatieve of externe oorzaak (diefstal, brand,...) (1/2 + 1) (132,00)

De huidige blokpols bij AG Insurance heeft gezien de slechte schadestatistiek in het verleden een algemene verhoogde vrijstelling van iets meer dan 3.000 € (tien maal de gewone vrijstelling) zoals hiervoor vermeld.

Volgens het reglement van interne orde wordt de verhoogde vrijstelling gedragen door de VME. Indien er een privatieve oorzaak is, zou de normale vrijstelling (+/- 300 €) zoals gebruikelijk in schadedossiers gedekt door de blokpols in voorkomend geval aangerekend worden aan de verantwoordelijke partij (eigenaar). Dit betekent een aanvulling of uitbreiding op artikel 10 van het RIO.

De syndicus legt dit voor ter stemming: unaniem akkoord

Bij externe oorzaak (diefstal, stormschade, ...) blijft vrijstelling voor de VME gezien de bepalingen in het reglement.

07.02. Bespreking en eventuele aanpassing van bepalingen in reglement van interne orde met betrekking tot (verhoogde) vrijstelling (1/2 + 1) (132,00)

Naar aanleiding voormeld punt is besproken met Raad hoe de syndicus hiermee moeten omgaan naar kosten en werkwijze toe (lekdetectie, herstelling oorzaak, begroting gevolgschade, afrekenen).

Er werd initieel afgesproken dat herstelling van oorzaak steeds voor rekening van verantwoordelijke eigenaar is die hier in principe ook zelf voor dient in te staan.

Herstelling van gevolgschade onder de verhoogde vrijstelling is door de verantwoordelijke partij (VME en/of eigenaar) rechtstreeks te regelen met de schadelijder.

Kosten van lekdetectie bij privatieve oorzaak die niet visueel vast te stellen is, zouden bij een normale dekking in blokpolis zonder verhoogde vrijstelling ook gedekt worden en daarom zou de VME in voorkomend geval de kosten van lekdetectie ook ten laste kunnen nemen.

De syndicus doet m.a.w. eigenlijk het werk van de verzekeringsmakelaar als het bedrag onder de verhoogde vrijstelling valt en wenst duidelijke afspraken vast te leggen.

Er wordt verwezen naar volgende bepalingen in de statuten:

-Gecoördineerde statuten dd 21/03/2011; Hfst. II Sectie IV art. 37 e.v.

-RIO : Art. 12

De AV wordt dan ook gevraagd om voormelde werkwijze te willen bevestigen. In principe zal in het garagecomplex de oorzaak 9/10 gemeenschappelijk zijn bij waterschade en is deze problematiek minder relevant voor uw VME dan voor het gebouw Apollo C.

Stemming: unaniem akkoord

08. Geplande en/of goed te keuren werken (2/3) (132,00)

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

08.01. Jaarlijkse schoonmaak garage (2/3) (132,00)

Net als tijdens de vorige Algemene Vergadering waar dit niet werd goedgekeurd, wordt de vraag opnieuw gesteld of het nodig is om een machinale reiniging van de garage (+ privatieve staanplaatsen) te voorzien. Syndiclean borstelt ter informatie wekelijks de gemene delen van de garage en verwijderd bladeren en eventueel zwerfvuil. Solvio wijst er ook op dat het aan de gebruikers is van de privatieve staanplaatsen om hun eigen plek schoon te houden.

Er zijn slechts 3 eigenaars akkoord om dit gemeenschappelijk te organiseren. Er is dus geen 2/3 meerderheid.

08.02. Plaatsen fietsenrek in het garagecomplex (2/3) (132,00)

Solvio krijgt melding van eigenaar mevrouw Verbist dat er te weinig plaats zou om fietsen weg te zetten in de garage (C).

In dit kader wordt gevraagd om een extra fietsenrek te plaatsen.

"Veel fietsers, telkens een zorg, neem in de loop van de dag mijn fiets, tussen de fietsen wringen om kabels los te maken en de zorg bij thuiskomst later op de dag dat "mijn" plaatsje zal ingenomen zijn!"

De AV wordt gevraagd of men geïnteresseerd is in extra fietsenrekken.

Indien voldoende meerderheid kan mandaat gegeven worden aan de Raad om extra stalling te (laten) voorzien.

Principiële stemming met mandaat aan Raad tot 1.000 €: unaniem akkoord

09. Toelichtingen wetgeving en/of reglementering

09.01. Bespreking en opstellen meerjarenbegroting evt. middels gebouwaudit

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.

Voor het gebouw is dergelijke audit reeds uitgevoerd begin 2022. Voor een garagecomplex heeft dit weinig

meerwaarde. De kosten om dergelijke gebouwaudit uit te besteden aan deskundige wordt geraamd op +- 500 tot 1.000 €. Dit werd vorig jaar reeds voorgelegd en niet goedgekeurd.

Er zijn ook amper gemeenschappelijke installaties in het garagecomplex.

De eigenaars wordt wel gevraagd na te denken welke werken aan de gemene delen in de toekomst noodzakelijk of wenselijk kunnen zijn, zodat de meerjarenbegroting verder uitgewerkt kan worden en tijdig te laten weten aan syndicus en Raad, zodat concreet voorbereid kan worden waar nodig.

De zaken besproken onder punten 7 en 8 kunnen voorlopig als meerjarenbegroting beschouwd worden.

09.02. Bespreking en goedkeuring aanpassingen RIO garage C (1/2 + 1) (132,00)

Volgende zaken uit het reglement worden op vraag van raadslid de heer Schrauwen voorgelegd aan de AV.

Deel 1:

- Art 4 2de para: 'Verbod om batterijen op te laden tussen 22 u en 7 u.'

Voorstel om deze zin te schrappen.

Stemming voor schrapping: unaniem akkoord

- Art 11 1ste para: 'Bij ontstentenis van betaling zal een eerste niet-aangetekende rappel verzonden worden, waarbij 10 euro administratiekosten zullen aangerekend worden.'

De VME valt daar niet onder volgens de rechtspraak (geen onderneming, enkel rechtspersoonlijkheid) en dit hoeft dus niet geschrapt te worden.

Stemming: unaniem akkoord

- Volledig nieuw toe te voegen in artikel 1, 'Gebruik van de autostaanplaatsen': 'Voorschriften toevoegen voor het plaatsen van een laadpaal.

'Elke eigenaar van een staanplaats heeft het recht een laadpaal te installeren. Er geldt wel een meldingsplicht bij de syndicus met daarbij aanlevering van de nodige technische documenten die duiding geven dat de installatie wettelijk conform zal geïnstalleerd worden. Voor meer uitgebreide informatie omtrent dit punt verwijst Solvio naar de aparte documentatie online op het platform.'

Stemming voor toevoeging van voormelde tekst: unaniem akkoord

- Art 3 REGELS 1ste para: 'De raad van mede-eigendom bestaat enkel uit mede-eigenaars en is samengesteld uit een Voorzitter, bijgestaan door minimum twee en maximum 4 bijzitters.'

Het is niet nodig dat de Raad uit min. 2 tot max. 4 leden bestaat. Voor een gebouw van jullie grootte hanteert Solvio standaard drie leden, maar strikt genomen verplicht de wet op de mede-eigendom een Raad vanaf 20 kavels zonder daarbij het aantal leden te vermelden.

Er wordt voorgesteld tekst te wijzigen naar "de raad van mede-eigendom telt bij voorkeur minstens 2 leden".

Stemming voor aanpassing: unaniem akkoord

- Art 33 2de para Werksregels item 1
"de raad van mede-eigendom telt 5 leden."
Hier is geen minimum noch maximum bepaald (bij gebouw).

Zie hierboven.

Stemming voor aanpassing: unaniem akkoord

09.03. Samenstelling en bijhouden PID (postinterventiedossier)

De syndicus dient verplicht een postinterventiedossier bij te houden gedurende de volledige levensloop van het gebouw. Dit dossier bevat alle nodige technische informatie om nu of in de toekomst veilig werken te kunnen uitvoeren

in uw gebouw, bv. plannen van technische installaties, aanduidigen van nutsleidingen, lastenboek... Solvio houdt deze informatie bij en vult aan wanneer nodig.

10. Diversen

- Er zijn plaatselijke herstellingswerken wenselijk aan waterdichting op de scheiding tussen garagecomplex C en Apollo B om verdere betonaantasting te voorkomen. De syndicus wacht op bijkomende offertes en zal in overleg met de Raad (en Apollo B die voor de helft deelt in de kosten,) herstellingswerken uitbesteden.

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 voorzitter om 22 uur 35 minuten.

Secretaris

Voor Solvio Syndicus



Voorzitter



Martin Schrauwen

Verslag van de algemene vergadering van uw Vereniging van Mede-Eigenaars (VME) Res. Apollo C gebouw, Jos Ratinckxstraat 1/3-5/7, KBO 0851.258.637, gehouden op 19/03/2024 om 18:00 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 voldoende 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: 6.592,00/10.000,00 - 65,92 %

Eigenaars: 63/98 - 64,29 %

02. Verkiezing voorzitter en secretaris (1/2 + 1) (10.000,00)

De VME is verplicht om uit haar schoot een voorzitter te kiezen. De VME kiest uit haar schoot als voorzitter de mede-eigenaar mevrouw De Bats. 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:

Plaatsing bewegingssensoren gangen: € 2.080,90

Keuring elektrische installaties gemene delen: 2.966,94

Vervangen koepel: € 2.175,65

Renovatiwerken € 58.989,76 (opname reservefonds dakrenovatie € 52.950,98)

Erelonen deskundigen: € 16.766,17

Saldo oude wachtrekening: - € 9.147,29

De heer Adriaenssens merkt op dat mevrouw Tielemans, eigenaar van C6 het afgelopen jaar 3 lekdetecties aangerekend krijgt. Ook dit jaar zou er opnieuw lekdetectie zijn gebeurd.

De bovenbuur van C7 zo dit jaar vergelijkbaar situatie kennen.

De aanrekeningen van lekdetecties in de algemene verdeelsleutel in het afgelopen jaar dienen nagekeken en waar nodig, gecorrigeerd.

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 zonder voorbehoud.

Bijzondere opmerkingen: nihil

03.03. Goedkeuring van de afrekening en balans (1/2 + 1) (10.000,00)

De kostenverdeling voor elektriciteitsverbruik in de gemene delen, onderhoud, schoonmaak, herstelling en versieringen in de inkomhallen, onderhouds- en herstellingskosten alsook vernieuwingswerken aan liften, alsook verzekering voor burgerlijke verantwoordelijkheid van de eigenaars van de lift(en) dienen volgens de statutaire bepalingen onder hoofdstuk IV (pagina 4 en 5 van de basisakte) niet volgens de algemene verdeelsleutel of 10.000sten te gebeuren, maar wel volgens de afwijkende 1.000sten:

1° Lift :

De onderhouds- en herstellingskosten van de lift met machines en andere toebehoorten, inbegrepen de kosten van gehele of gedeeltelijke vernieuwingen, de kosten wegens elektriciteitsverbruik, de premies van de verzekeringskontrakten, betreffende de burgerlijke verantwoordelijkheid, van de eigenaars van de lift, zijn ten laste van :

- de ruimten op het gelijkvloers voor veertig/duizendsten :	40/1.000e
- de zesennegentig appartementen voor negenhonderd zestig/duizendsten :	960/1.000e
Overeenstemmend totaal : duizend/duizendsten :	1.000/1.000e

2° Verdeling van handelspanden - 10.000sten

Deze passage in de basisakte werd door de voormalige syndicus zo toegepast dat de appartementen en handelspanden en garageboxen onder het gebouw bijdragen in de kosten van inkomhallen, elektriciteitsverbruik en verzekeringen in het algemeen volgens deze verhouding in de 10.000sten.

Men zou ook kunnen interpreteren dat de originele bedoeling van deze passage een verdeling volgens gelijke delen (10 aandelen voor elk appartement of handelspand) beoogde. Gelijkvloerse handelspanden 5 eenheden (40 eenheden voor 8 gelijk vloers panden) en appartementen 10 eenheden (10 eenheden voor 96 appartementen). De eigenaars van de garageboxen die bij het gebouw horen, zouden dan echter niet bijdragen.

De syndicus vraagt goedkeuring op de afrekening en balans nu correctie op de kostenverdeling onder 1.1 gebeurd is naar de verdeling (sleutels 1.1.1, + sleutel 2.4) die al jaren toegepast werd in het huidige boekjaar en dit zo toegepast mag blijven worden in de toekomst.

Ja	Neen	Blanco
Unaniem		

03.04. Kostenraming nieuw boekjaar (1/2 + 1) (10.000,00)

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

Kosten afgelopen boekjaar: 223.358,32 € (samenstelling verdeelsleutels: 1.0 + 1.1 + waterverbruik)
Inclusief kosten elektriciteit afgelopen boekjaar: 12.867,78 € (gebouw C)

Waarvan uitzonderlijke/eenmalige: 14.842,37 €, dus recurrente kosten 208.515,95 €

Huidige provisie per kwartaal € 60.000, zijnde 240.000 € per jaar

Dit is ruim 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.

Stemming: unaniem akkoord

03.05. Buffer werkkapitaal (1/2 + 1) (10.000,00)

Het werkkapitaal werd door de vorige syndicus teruggebracht naar € 125 per appartement of handelspand volgens gelijke delen. Zie verduidelijking onder punt 3.01.

Permanent werkkapitaal van 12.500 € (volgens gelijke delen appartementen en handelspanden) bestaat. Dit is in principe onvoldoende voor een groot gebouw zoals het uwe en wordt idealiter (op termijn) aangepast, doch kan voorlopig opgevangen worden met de provisie die zeer ruim is.

Best is dat deze buffer overeenstemt met een bedrag gelijk aan twee of drie maanden voorschotten. Het werkkapitaal bedraagt voor uw VME dan bij voorkeur minstens 30.000 € en maximaal 60.000 €.

Er wordt voorgesteld het werkkapitaal uit te breiden met maximaal 17.500 € tot 30.000 € aan het einde van dit boekjaar op voorwaarde dat er voldoende overschot is.

Resultaat stemming punt 03.05: Voor

Voor: 6.212,00/6.592,00 aandelen - 94,24 %

Tegen: 380,00/6.592,00 aandelen - 5,76 %

Namen tegen: Celis André, De Weerd Staf -Blomme Caroline, Verheyen - Coart, Bocklandt - Langbeen

Er werd op de algemene vergadering van 2023 beslist het werkkapitaal over te zetten van gelijke delen naar verdeelsleutel 1.0. Dit werd nog niet toegepast in de afrekening 2023 en zal dus dit jaar gebeuren.

03.06. Reservefonds (1/2 + 1) (10.000,00)

Een reservefonds is cfr. de wet op de Mede-eigendom verplicht voor uw gebouw. Het bestaande reservefonds op datum van de voorgelegde balans bedraagt 165.196,08 € volgens verdeelsleutel 1.0. Hiervan zullen de dakrenovatie (deels) en mogelijke andere werken besproken onder punten 7 en 8 gefinancierd worden.

Ter informatie deelt de syndicus mee dat vanaf 1.1.2019 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 +/- 10.500 € op basis van de uitgaven van het afgelopen boekjaar.

Er wordt voorgesteld om voor het reservefonds te (blijven) sparen met een bedrag van 15.000 € per kwartaal en dit tot andersluidende beslissing van een (bijzondere) algemene vergadering.

Ja	Neen	Blanco
Unaniem		

03.07. Achterstallige betalingen en juridische procedures

Er zijn geen procedures lopende jegens achterstallige mede-eigenaars. Er zijn geen procedures lopende jegens leveranciers of derden.

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.

Mevrouw De Win vervoegt de vergadering omstreeks 19 u.

03.08. Bespreking verdere detaillering en afwijking reeds goedgekeurde dadingsvoorstel VME vs Gewrichtskliniek en eventuele goedkeuring (1/2 + 1) (10.000,00)

De dading zoals vorig jaar goedgekeurd werd ondertekend door alle partijen. In de loop van het jaar werd vastgesteld dat er geen gedetailleerde afspraken werden gemaakt over de schoonmaak van inkomhal en hal.

In samenspraak met de Raad en de Gewrichtskliniek werd eind juni 2023 een lijst samengesteld met de periodieke taken en is het duidelijk wie welke taken dient te doen.

De Gewrichtskliniek heeft zoals bepaald in de dading voor een nieuwe inkommat gezorgd. Dit gebeurde niet in overleg met Raad of syndicus zoals gevraagd. Ook dit werd besproken eind juni 2023 en men zou in de toekomst wel overleggen met Raad en syndicus over kleur en materiaal van nieuwe mat.

Volgende zaken zijn nog te bestendigen door de AV:

- Taken periodiek schoonmaak volgens lijst opgesteld 23/06/2023
- Schoonmaak op vrijdag
- Indien vrijdag feestdag is, wordt dezelfde week op andere dag geïmplementeerd en wordt dit op voorhand gecommuniceerd aan de syndicus.
- Aangepaste product voor vloer (Lithofin) te gebruiken
- Logboek van externe schoonmaakfirma wordt beschikbaar gesteld wanneer gewenst.
- In overleg met syndicus en Raad kan afgeweken worden van de bepaling in dading dat de mat jaarlijks vernieuwd moet worden.
- De syndicus en Raad worden betrokken bij de keuze van kleur en materiaal van nieuwe mat in de toekomst.
- Gewrichtskliniek bezorgt overzicht van de gebruiker(s) per badnummer(s) aan Solvio, zodat bij verlies snel geblokkeerd kan worden.

De vraag om af te wijken van jaarlijkse vernieuwing in overleg met Raad en syndicus in de veronderstelling dat de mat die van goede kwaliteit is, langer zal meegaan dan één kalenderjaar en de Gewrichtskliniek niet op onnodige kosten te jagen, wordt expliciet ter stemming aan de AV voorgelegd.

Stemming voor eenmalige afwijking van dading mbt jaarlijkse vernieuwing van mat voor het jaar 2024: Resultaat stemming punt 03.08: Voor

Voor: 4.514,00/6.307,00 aandelen - 71,57 %

Tegen: 1.793,00/6.307,00 aandelen - 28,43 %

Namen tegen: Schrauwen - Vanloy, Plasman-Verthongen, Brajkovic Ivana, Waumans Brigitte, Aernaudts Jean-Pierre, BV Dr. Van Loo Michel, Bini Monique, Kapé bv, Schoonaert Rita, Van Der Perren, Mebis-Van Libergen, Wouters - Deelen, Buysse - Smaers, Malik Ravinder - Wadhava, Rosseel - Van Eecke, Albers P

Onthouding: 285,00/6.592,00 aandelen - 4,32 %

Namen onthouding: Vogels Hermine, Vande Cauter Laurent, Christyn Paula

Met de overige zaken is de AV het unaniem eens. De goedgekeurde afspraken zullen gehecht worden aan de eerdere dading.

In dit kader is punt 7.05 (veiligheid gebouw) ook van belang.

03.09. Bespreking en goedkeuring duidelijke bepalingen met betrekking tot kostenverdeling bij werken aan dagparking en/of waterdichting garagecomplex (4/5) (10.000,00)

Om toekomstige discussies te vermijden over de kosten voor herstel van dagparking (dals) of groenzones boven de waterdichting van een garagecomplex is besproken met de Raad hieromtrent verduidelijkende bepalingen voor te leggen om op te nemen in het reglement van interne orde en eventueel ook notarieel in een wijzigende basisakte.

Zo zou minstens een verdeelsleutel bepaald moeten worden voor het bijzonder gebruiksrecht van elke bovengrondse staanplaats waarbij elke staanplaats (25) één aandeel heeft in de gemeenschappelijke doorgang.

De kosten voor de dals of verharding op de eigen staanplaats blijven voor rekening van de betrokken eigenaar zoals bepaald in de statuten onder artikel 8.

Vorig jaar was een meerderheid bereid dit verder uit te werken tegen volgend jaar. Dit zal ook nog besproken moeten worden met Apollo B.

Een billijk voorstel zouden kunnen zijn dat de eigenaars van bovengrondse staanplaatsen voor 1/4 deelnemen in de kosten van waterdichting onder de doorgang en de gemeenschap die eigenaar is van de waterdichting of het dak (in casu een van de garagecomplexen of gebouwen) 3/4 ten laste neemt.

Indien op de scheiding tussen twee VME's zouden 3/4 van de kosten 50/50 verdeeld kunnen worden.

De syndicus vraagt de AV of men dit voorstel wenst goed te keuren, dan wel stemming te verdagen naar een volgende gelegenheid.

Er wordt geopperd dat de kosten voor herstel van waterdichting en dus ook het tijdelijk verwijderen van dals of groenaanleg betaald moeten worden door de eigenaars van het dak (één of meerdere garagecomplexen)

Stemming wordt verdaagd. De eigenaars komen hier spontaan terug.

De kapotte dals van doorrit worden vernieuwd. De dals op de staanplaatsen zelf dienen door de eigenaars van de staanplaatsen ook vernieuwd ten gepasten tijde om schade aan ondergrond te vermijden.

Het dak van garagecomplex D is tiental jaar geleden volledig gerenoveerd.

04. Kwijting aan syndicus, raad en commissaris (1/2 + 1) (10.000,00)

Ja	Neen	Blanco
Unaniem		

05. Verkiezingen en mandaten (1/2 + 1) (10.000,00)

05.01. Bevestiging mandaat van de syndicus (1/2 + 1) (10.000,00)

05.01.01. Toelichting nieuw contract Solvio Parte 2024

De syndicus licht het contract 2024 toe en verwijst naar de documentatie ter zake op het portaal:

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 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. Daarlegenoever 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 Solvio volgens het nieuwe contract 2024: Resultaat stemming punt 05.01: Voor

Voor: 6.497,00/6.687,00 aandelen - 97,16 %

Tegen: 190,00/6.687,00 aandelen - 2,84 %

Namen tegen: Vogels Hermine, Christyn Paula

Het eerdere contract zou lopen tot 30/09/2024 volgens de heer Croonen. Indien dit het geval is, zal het nieuwe contract pas ingaan vanaf 1/10/2024.

05.02. Aanstelling rekencommissaris (1/2 + 1) (10.000,00)

De VME verkiest als commissaris kantoor A.T.A., Er zijn geen andere kandidaten.

Stemming: unaniem akkoord

05.03. Verkiezing raad van mede-eigendom (1/2 + 1) (10.000,00)

05.03.01. Mevrouw Mady De Bats (1/2 + 1) (10.000,00)

Stemming: Resultaat stemming punt 05.03.01: Voor

Voor: 6.690,00/6.975,00 aandelen - 95,91 %

Tegen: 285,00/6.975,00 aandelen - 4,09 %

Namen tegen: Celis André, De Weerd Staf -Blomme Caroline, Bocklandt - Langbeen

05.03.02. De heer Stefan Schippers (1/2 + 1) (10.000,00)

Stemming: unaniem akkoord

05.03.03. De heer Martin Schrauwen (1/2 + 1) (10.000,00)

Stemming: unaniem akkoord

05.03.04. De heer Albert Wouters (1/2 + 1) (10.000,00)

Stemming: Resultaat stemming punt 05.03.04: Voor

Voor: 6.297,00/6.880,00 aandelen - 91,53 %

Tegen: 583,00/6.880,00 aandelen - 8,47 %

Namen tegen: Celis André, De Weerd Staf -Blomme Caroline, Thys Natascha - Paelinckx N., Gewrichtskliniek, Bocklandt - Langbeen

06. Evaluatie leveringscontracten

De gebruikelijke leveranciers van de gemeenschap zijn:

- Elektriciteit: Octa+
- Brandblusapparatuur: Ansul
- Makelaar: kantoor Theeus
- Water: Water-link
- Liftonderhoud: Otis
- Liftcontrole: Konhef
- Schoonmaak: Suku Teuta
- Elektriciën: Dupon Luc
- Tuinonderhoud: Smout NV
- Klusdienst: D-Jobs of Edifix
- Rookkoepels: XSYS
- Ventilatie: Cegelec
- Pompen: Edo pumps
- Loodgieter: Raets
- Jaarlijks kuisen van gemeenschappelijke terrassen en zijgevels: DDC

De vergadering geeft de syndicus 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. Bespreking en eventuele goedkeuring nieuwe verzekeringspolis(sen) (1/2 + 1) (10.000,00)

Er wordt verwezen naar de documentatie van BDM brandverzekering die Parte onderhandeld heeft voor alle VME's die aangesloten zijn bij het Parte netwerk.

De huidige blokpols bij AG Insurance via makelaar Theeus heeft een algemene, verhoogde vrijstelling van 10 keer de gewone vrijstelling (meer dan 300 € ondertussen). In de praktijk kan dus geen beroep gedaan worden op de blokpols voor kleine schadegevallen en worden deze gedragen door de gemeenschap zoals het reglement van interne orde bepaald.

Momenteel heeft BDM echter nog geen voorstel bezorgd voor jullie gebouw. Dit zou wel op korte termijn moeten volgen.

Er wordt daarom gevraagd mandaat te geven aan de Raad om huidige blokpolis op te zeggen tegen vervaldag en nieuwe te activeren. Tevens wordt gevraagd Raad mandaat te geven om uitbreidingen BA VME en PO klusjesman en rechtsbijstand te mogen activeren.

Stemming voor mandaat aan Raad tot 22.000 € voor wijziging van blokpolis, BA VME en PO klusjesman en tot 4.500 € voor uitgebreide rechtsbijstand via ARAG of DAS inclusief wijziging van verzekeringsmakelaar: unaniem akkoord

De eigenaars verzoeken toch te onderhandelen met AG Insurance via Theeus in de hoop de hoge vrijstelling al dan niet voor bepaalde oorzaken weg te laten vallen.

Er wordt opgemerkt dat de Parte BDM voorwaarden geen rolluiken vermelden onder artikel 9. De syndicus vraagt na bij de verzekeringstak.

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. Algemene verhoogde vrijstelling blokpolis en aanrekening vrijstelling igv privatieve of externe oorzaak (diefstal, brand,...) (1/2 + 1) (10.000,00)

De huidige blokpolis bij AG Insurance heeft gezien de slechte schadestatistiek in het verleden een algemene verhoogde vrijstelling van iets meer dan 3.000 € (tien maal de gewone vrijstelling) zoals hiervoor vermeld.

Volgens het reglement van interne orde wordt de verhoogde vrijstelling gedragen door de VME. Indien er een privatieve oorzaak is, zou de normale vrijstelling (+/- 300 €) zoals gebruikelijk in schadedossiers gedekt door de blokpolis in voorkomend geval aangerekend worden aan de verantwoordelijke partij (eigenaar). Dit betekent een aanvulling of uitbreiding op artikel 10 van het RIO.

De syndicus legt dit voor ter stemming: unaniem akkoord

Bij externe oorzaak (diefstal, stormschade, ...) blijft vrijstelling voor de VME gezien de bepalingen in het reglement.

07.02. Bespreking en eventuele aanpassing van bepalingen in reglement van interne orde met betrekking tot (verhoogde) vrijstelling (1/2 + 1) (10.000,00)

Naar aanleiding voormeld punt is besproken met Raad hoe de syndicus hiermee moeten omgaan naar kosten en werkwijze toe (lekdetectie, herstelling oorzaak, begroting gevolgschade, afrekenen).

Er werd initieel afgesproken dat herstelling van oorzaak steeds voor rekening van verantwoordelijke eigenaar is die hier in principe ook zelf voor dient in te staan.

Herstelling van gevolgschade onder de verhoogde vrijstelling is door de verantwoordelijke partij (VME en/of eigenaar) rechtstreeks te regelen met de schadelijder.

Kosten van lekdetectie bij privatieve oorzaak die niet visueel vast te stellen is, zouden bij een normale dekking in blokpolis zonder verhoogde vrijstelling ook gedekt worden en daarom zou de VME in voorkomend geval de kosten van lekdetectie ook ten laste kunnen nemen.

De syndicus doet m.a.w. eigenlijk het werk van de verzekeringsmakelaar als het bedrag onder de verhoogde vrijstelling valt en wenst duidelijke afspraken vast te leggen.

Mede-eigenaar de heer Adriaensens laat weten dat deze benadering die nieuw zou zijn, zijns inziens eerst voorgelegd en goedgekeurd dient te worden door de AV vermits dit niet in overeenstemming is met de betreffende artikels in de basisakte en het RIO nl.:

"Gecoördineerde statuten dd 21/03/2011: Hfst. II Sectie I art. 9 par. 3 en Hfst. III Sectie I art. 51 par.5

-RIO : Art. 8

Dit is in het verleden altijd zo toegepast m.a.w. de veroorzaker van de schade/hinder zorgde voor herstelling en betaalde de volledige kosten. Het probleem diende opgelost tussen de (2) betrokken eigenaars wat in 99% het geval

was en de VME kwam dus niet tussenbeide. Ook de syndicus bemoeide zich meestal niet met deze problemen vermits deze privaat zijn en de blokpolis normaliter niet tussenkomt.

De verantwoordelijke eigenaar is quasi altijd de bovenbuur vermits water nu eenmaal van boven naar beneden loopt en niet omgekeerd. Indien hij de oorzaak niet eenvoudig ziet of vindt is het aan hem om een lekdetectie te vragen om de oorzaak te vinden. Zo is het in het verleden gedurende 45 jaar toegepast en als men u iets anders heeft verteld dan klopt dit niet met de realiteit en ik denk niet dat daarvan enig bewijs kan geleverd worden.

Ik begrijp dat de zaken soms vlotter en sneller zouden kunnen verlopen indien deze procedure zou gewijzigd worden maar dan dient dit eerst te gebeuren via de AV en dienen de huidige gemaakte kosten nog doorgerekend aan de betrokken veroorzaker van de schade en of hinder conform de huidige geldende regels."

De aangehaalde artikels blijven van toepassing en dienen niet gewijzigd. Dat neemt niet weg dat het in eerste instantie niet altijd duidelijk is wat de juiste oorzaak is en de syndicus (meestal op vraag van de schadelijgende of overlast ondervindende eigenaar of bewoner) lekdetectie organiseert om de zaken te bespoedigen.

De AV wordt dan ook gevraagd om voormelde werkwijze te willen bevestigen. In geval privaatieve oorzaak gevonden wordt aan terrassen (al dan niet aan de hand van lekdetectie) beschreven in de statuten zullen de kosten verbonden aan het onderzoek privaatief verrekend worden.

Stemming: unaniem akkoord

07.03. Bespreking en goedkeuring vergoeding prestaties raadsleden (1/2 + 1) (10.000,00)

De tijdsbesteding van de raadsleden (onder andere begeleiding bij dakrenovatie en aansluiting glasvezel Proximus) vallen niet meer binnen het redelijke en daarom wordt voorgesteld de raadsleden waar nodig, te vergoeden voor de tijd besteed in het belang van de VME.

Volgens eigenaar de heer Luc Croonen (voormalig lid van de RME) is het mogelijk om de vrijwilligers als flexi-jobber te vergoeden.

Solvio keek na of flexijob gebruikt kan worden en dat blijkt niet mogelijk voor PC323. Een vergoeding voor Raadsleden is perfect mogelijk. De Raad wenst een vergoeding van 25 € per uur voor de werkelijke geleverde prestaties die periodiek gedocumenteerd worden.

Stemming voor onkostenvergoeding van raadsleden aan 25 € per uur mits verantwoordingsstukken: Resultaat stemming punt 07.03: Voor

Voor: 6.177,00/6.975,00 aandelen - 88,56 %

Tegen: 798,00/6.975,00 aandelen - 11,44 %

Namen tegen: Celis André, Vanhoolst Patrick - Martens Hermine, De Weerd Staf - Blomme Caroline, Thys Natascha - Paelinckx N., Adriaenssens - Peeters, Tielemans Lea, Coomans-Vervaeke, Bocklandt - Langbeen

Dit zal geëvalueerd worden op AV '25 om eventueel aan te passen naar vaste vergoeding per jaar voor 'vrijwilligers' van bv. 4.000 € die de Raad dan naar goeddunken kan verdelen als beloning voor bewezen diensten.

07.04. Statutaire bepalingen omtrent algemene kostenverdeling tuinonderhoud en specifieke bepaling voor stuk tuin boven garagecomplex Uitbreiding (4/5) (10.000,00)

Naar aanleiding van discussie met Apollo B over het tuinonderhoud dat al geruime tijd niet meer gebeurt aan het stuk tuin boven garagecomplex Uitbreiding heeft de syndicus deze problematiek besproken met de Raad en de bepalingen in de statuten omtrent tuinonderhoud nagekeken.

De bepalingen zijn niet rechtlijnig. Zo wordt in het algemeen gesteld dat tuinonderhoud op het volledige domein van Apollo Park (gebouwen A, B en C) volgens gelijke delen verdeeld zou moeten worden tussen deze 3 VME's en binnen de VME's volgens de statutair bepaalde verdeelsleutel (10.000sten).

Dat gebeurt al enkele jaren niet meer op deze manier.

Voor dit specifiek stuk tuin staat in de statuten vermeld dat onderhoud te betalen is door de gelijkvloerse handelspanden in Apollo B. De voorzitter van de Raad betwist dit gesteund door zijn raadsman die stellen dat dit tegenstrijdig is met de algemene bepalingen omtrent tuinonderhoud.

Gezien het gebrek aan communicatie met Apollo A, wordt daarom voorgesteld de kosten voor het tuinonderhoud van dit stuk 50/50 te delen met Apollo B. Zo kan dit hopelijk minnelijk opgelost worden zonder advocaten of eventueel gerechtelijke procedure die ook kosten met zich zal meebrengen en waarvan de uitkomst onzeker is.

Apollo B betaalt niet mee voor het onderhoud van groenzone boven garagecomplex D dat volledig bekostigd wordt door Apollo C. Indien Apollo B daartoe bereid is, is men **unaniem akkoord**.

Daarnaast werd vorig jaar het vermoeden geuit dat betonaantasting op de scheiding tussen garagecomplex Uitbreiding en Apollo B het gevolg is van wortelgroei die waterdichting beschadigd heeft. Er werd in overleg met Raad van garagecomplex Uitbreiding en de heer Wouters als adviseur overeengekomen de kosten voor verwijderen van beplanting en dals, alsook plaatselijke herstelling van waterdichting ook voor de helft te verdelen tussen garagecomplex Uitbreiding en Apollo B. Dergelijke plaatselijke herstelling van waterdichting is ook wenselijk op de scheiding tussen garagecomplex C en Apollo B. Dit wordt verder besproken op de Algemene Vergadering van betrokken VME's die hierover moeten beslissen. Offertes zijn in aanvraag.

Mocht tijdens de uitvoering van de plaatselijke herstelling van waterdichting boven garagecomplex Uitbreiding vastgesteld worden dat wortelgroei de oorzaak is van gebreken aan roofing en dus betonaantasting, zal dit gedocumenteerd worden en zal Solvio proberen Apollo B hiervoor verantwoordelijkheid te laten nemen, al zal dat gezien het standpunt van de voorzitter de heer Loral zeer moeilijk zijn.

07.05. Veiligheid in het gebouw

Eigenaar heer Wouters merkt op dat er geen enkele controle meer is voor wat betreft de toegang tot het gebouw voor patiënten van de Gewrichtskliniek. Wanneer patiënten aanbellen gaat de inkomdeur automatisch open zonder een gesprek aan de parlofoon en is er ook geen enkele opvang. Hierbij worden verwezen naar het verplicht naleven van Art. 1 van het RIO en Art. 65 van de basisakte.

Solvio verzoekt de Gewrichtskliniek om hier aandacht aan te besteden en te controleren wie er binnenkomt vooraleer toegang te verlenen, zodat de veiligheid in het gebouw hopelijk gegarandeerd wordt.

Geen stemming. De heer Maes die de Gewrichtskliniek vertegenwoordigt, licht toe dat men op afspraak werkt en de bezoekers via de camera controleert.

07.06. Schoonmaak gebouw tijdens afwezigheid werknemer VME (1/2 + 1) (10.000,00)

Eigenaar heer Adriaenssens merkt op dat de poetsvrouw van het gebouw soms meer als een week afwezig is en dat er dan niet gepoetst wordt. Er wordt voorgesteld om tijdens vakantieperiodes te werken met tijdelijke vervanging door Syndiclean die reeds wekelijks onderhoudstaken uitvoert in het gebouw (vuilcontainers etc.).

Stemming: unaniem akkoord

07.07. Bespreking tuingedeelte boven garagecomplex D (bv. wilde bloementuin of volledig gazon) (2/3) (10.000,00)

Eigenaar heer Adriaenssens wenst de vraag te stellen wat er met het tuingedeelte boven garage D moet gebeuren.

Hierbij wordt voorgesteld om volledig gazon te voorzien waar er momenteel wilde bloemen staan.

Er is geen 2/3 meerderheid akkoord om eventuele heraanleg verder uit te werken.

07.08. Brandveiligheid van overloop en trappenhall en regels bij renovatiewerken ter bescherming van de gemene delen

Naar aanleiding van enkele klachten het afgelopen jaar wenst de syndicus te benadrukken dat de gemene delen vrij moeten blijven van privatieve goederen ikv de brandveiligheid (o.a. struikelgevaar bij evacuatie, onnodig rookontwikkeling door brandbare goederen en vlot bereiken van brandblusser en/of haspel in nood).

Er wordt verwezen naar artikel 2 in het reglement van interne orde:

ARTIKEL 2. GEBRUIK VAN DE GEMENE DELEN

Algemeen (basisakte Art. 53 en 65)

In de inkom, de trapzaal, de gangen, de ruimte tussen de liften en op de overlopen mogen geen fietsen, kinderwagens of om het even welke andere voorwerpen geplaatst worden.

De gemene delen van het gebouw moeten steeds vrij blijven. In de gemene delen is het ook verboden om te roken.

Ook in de renovatie studie vindt men dit terug:

2.h. compartimentering - afwerking WENSELIJK langs de vluchtweg mogen geen brandbare materialen gebruikt worden, zodat de vluchtweg meer kans heeft om vrij te zijn van brand en rook.

Dit gaat over volgende zaken:

- * weghalen/vervangen van vloerbekleding traphal
- * weghalen/vervangen van vloerbekleding lifthal
- * weghalen/vervangen van eps-isolatie op het lamellenplafond
- * weghalen van schilderijen

Er wordt ook verwezen naar het belang van vrijhouden van doorgang op de terrassen die als vluchtweg dienen in geval van nood. Er dient steeds 60 cm doorgang gegarandeerd zoals in het reglement vermeld.

Daarnaast wordt ook nog eens duidelijk gesteld dat bij renovatiewerken in appartement(en) de gemene delen zoals de overloop, liftkooi en eventueel ook vloer in de hal preventief beschermd moeten worden door de verantwoordelijke aannemer of de eigenaar/bouwheer.

Aan het einde van elke werkdag wordt eventuele bevuiling in de gemene delen zo goed mogelijk opgekuist, zodat de hinder voor de bewoners beperkt blijft.

07.09. Meldingsplicht privatieve aansluiting op glasvezelnetwerk aan syndicus en Raad

Op verzoek van de Raad wordt de eigenaars gevraagd om aansluiting op glasvezelnetwerk steeds te melden aan syndicus die op zijn beurt de Raad informeert, zodat het afgesloten technische lokaal, toegankelijk gesteld kan worden.

Momenteel gebeurt dit niet en moet iemand van de Raad op het laatste moment zijn/haar planning wijzigen als Proximus of onderaannemer ter plaatse komt.

Eigenaars die verhuren, worden gevraagd hun huurders hieromtrent ook te informeren. Dit zal ook in het reglement opgenomen worden.

Stemming: unaniem akkoord

08. Geplande en/of goed te keuren werken (2/3) (10.000,00)

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

08.01. Stand van zaken dakrenovatie in uitvoering

De totale dakrenovatie door Tectum zou 220.595,05 € incl. BTW bedragen. Er werd reeds 52.950,98 € gefactureerd in het afgelopen boekjaar. 167.644,07 € is dus nog te betalen in het huidige boekjaar behoudens meerkosten en exclusief begeleiding van architect.

Op datum van de balans is nog 165.000 € beschikbaar in het reservefonds. Er wordt elk kwartaal nog 15.000 € bijgespaard.

Zaakvoerder van Lumo architecten de heer Tim Graff die de dakrenovatie begeleidt, is aanwezig en geeft de nodige toelichting aan de AV. De werken lopen op hun einde. Het buitenschrijnwerk (dakdeuren) moet nog vervangen worden waarna de gevelbepaling en isolatie weer afgewerkt kan worden.

Er hangt al geruime tijd een van het dak weggewaaid, plastieken zak in boom aan overzijde van de straat aan Jos Ratincxstraat 2-4-6 die de dakwerker voor zijn rekening zou moeten verwijderen. De architect ziet erop toe dat dit gebeurt.

De heer Adriaensdens merkt op dat de deuren niet (gemakkelijk) open. Dit is in het kader van de brandveiligheid belangrijk. De architect en Raad verzekeren dat de deuren nog wel geopend kunnen worden, maar dit stroever gaat dan vroeger. Deze dakdeuren zullen alleszins vervangen worden op korte termijn.

08.02. Toelichting en bespreking eventuele plaatsing zonnepanelen op het gerenoveerde dak (2/3) (10.000,00)

Zoals vorig jaar besproken en goedgekeurd zou de plaatsing van zonnepanelen voorbereid worden door Lumo tegen de AV in 2024. Volgende offertes werden ontvangen met advies van Lumo architecten:

"ENSYS : ifv de windbelasting beperken zij hun installatie tot 120 panelen met een totaal vermogen van 51.000Wp (42.636kWh productie per jaar). Hiervoor zijn er ook 30 optimizers voorzien.

panelen : Trina Solar - <https://www.trinasolar.com/eu-en>

omvormer : Goodwe - <https://nl.goodwe.com/>

investering : 47.731,07€+btw / 0,94€/Wp

Het betreft een (te) kleine installatie, maar ze willen niet groter plaatsen ifv de windbelasting op de installatie.

Er is geen ingenieur ter plaatse komen kijken

ENERGYKING : zij voorzien een installatie van 200 panelen met een totaal vermogen van 91.000Wp (80.559kWh productie per jaar). Deze offerte werd aangepast ifv 4 aparte installaties. Hun eerste offerte was voor 1 installatie en kwam op 87.000€+btw.

panelen : Ja Solar - <https://www.jasolar.com/html/en/>

omvormer : Sungrow - <https://nl.sungrowpower.com/Solutions/2>

investering : 78.529,29€+btw / 0,86€/Wp

De ingenieur is komen kijken, en ze geven degelijke uitleg, wat vertrouwen schept.

EARTH : stelt een installatie voor van 163 panelen, met een totaal vermogen van 88.020Wp (76.000kWh productie per jaar)

panelen : Astronergy - <https://www.astronergy.com/about-astronergy/>

omvormer : Goodwe - <https://nl.goodwe.com/>

investering : 76.505,43€+btw / 0,87€/Wp

Ze zijn ook bereid om aparte installaties te plaatsen, maar dit wordt pas berekend na bevestiging van de offerte.

Er is geen ingenieur ter plaatse komen kijken

ENERGEEA : stelt een installatie voor van 244 panelen, met een totaal vermogen van 102.480Wp (88.133kWh productie per jaar). Het betreft 5 aparte installaties - 1 per deelmeter - verdeeld ifv het verbruik

panelen : Jinko - <https://www.jinkosolar.com/en/>

omvormer : SMA - <https://www.sma-benelux.com/producten/zonne-energie-omvormers>

investering : 82.177,35€+btw / 0,80€/Wp

Het plaatsen van 244 panelen lijkt me onhaalbaar; er is meer ruimte nodig aan de dakranden, en tussendoor zijn er 'paden' nodig ifv het dakonderhoud. Zij hebben ook een voorstel

De ingenieur is komen kijken, en ze geven degelijke uitleg, wat vertrouwen schept.

Als **plan van aanpak** stel ik het volgende voor:

- 1) op de AV kan bovenstaand overzicht gegeven worden, met de indicatie dat er een terugverdientijd is van 4 à 5 jaar
- 2) de RvM en/of werkgroep krijgt mandaat om de installateurs uit te nodigen zodat die een grondige uitleg kunnen komen geven obv hun offerte.
- 3) zij mogen keuze maken van installateur om de plaatsing verder tot in detail uit te werken
- 4) na BAV bevestiging van plaatsing, ofwel mandaat met beslissingsrecht om de installatie te bestellen

Het lijkt me belangrijk dat de installateurs nog de nodige uitleg komen geven. De naservice is zeer belangrijk, en de mogelijkheden worden steeds interessanter ifv monitoring, extra software, aanpassingen...

Als ik nu een advies moet geven, zou ik **Energy King** en **Energiea** uitnodigen voor concrete uitleg."

Er is ook een huurformule mogelijk via Zuidtrand, maar die blijkt kostelijk (dubbel betaald aan huur over 20 jaar als initiële investering). De panelen gaan in principe 25 jaar mee. De omvormers 10 jaar.

De terugverdientijd is max. 5 jaar.

Huiselektricien Luc Dupon zou binnen dit en twee weken nog offerte bezorgen. Dit is door omstandigheden nog niet gelukt.

Er wordt voorgesteld Raad mandaat te geven tot 90.000 € incl. BTW.

Stemming voor mandaat aan Raad, financiering via het reservefonds en indien investering hoger dan 60.000 € extra opvraging van maximum 30.000 €, te betalen ten laatste 2 maanden voor aanvang der werken: Resultaat stemming punt 08.02: Voor

Voor: 6.592,00/6.687,00 aandelen - 98,58 %

Tegen: 95,00/6.687,00 aandelen - 1,42 %

Namen tegen: De Win Christiane

Deze werken zullen uitgevoerd worden in het laatste kwartaal van 2024 of begin 2025 op voorwaarde dat Fluvius de bestaande elektriciteitsmeters van de gemeenschap vernieuwd naar digitale meters. Deze aanvraag is reeds in december gebeurd, maar nog gepland. De syndicus dringt verder aan.

Mevrouw De Win stelt dat men niet verplicht zou zijn om deel te nemen in deze kosten als men geen zonnepanelen wenst. Dat is niet van toepassing als de AV beslist om zonnepanelen te plaatsen ten dienste van het verbruik in de gemeenschappelijke delen.

Voor overcapaciteit zijn momenteel nog geen werkbare oplossingen. Dit wordt wel opgevolgd voor de toekomst.

08.03. Asbestinventaris en/of asbestattest der gemene delen (1/2 + 1) (10.000,00)

Het keuringsorganisme van de lift, Konhef, informeerde dat er reeds sinds 2022 een vermoeden van asbest is vastgesteld in de 8 liftschachten van het gebouw.

Dit werd ook reeds gestaafd door staalname door Eurofins van 30/08/2022. Hieruit was echter niet op te maken om hoeveel asbest het juist gaat en waar deze zich juist bevond.

In overleg met de Raad liet Solvio een uitgebreide analyse opmaken door erkende firma Frank Service.

Deze staalnames zijn geanalyseerd door een labo, erkend door FOD-Waso. De rapporten hiervan bevestigen dat er steeds onder en achter de bordesdeuren ingesloten asbesthoudende platen type Pical aanwezig zijn.

Het verwijderen van deze platen zal vermoedelijk gepaard gaan met het verwijderen van de deuren en onderliggende bordessen.

Solvio vroeg pro-actief offertes op voor verwijdering van het asbest. Deze werken dienen steeds in hermetische zone uitgevoerd te worden o.w.v. veiligheidsredenen wat ervoor zorgt dat de liften tijdens de werken niet gebruikt kunnen worden.

Volgende offertes werden ontvangen:

- Aertssen: 192.256 € ex BTW
- Asbitech: 225.690 € ex. BTW

Solvio bekeek ook de optie om ipv. de asbest te verwijderen in de huidige liften, nieuwe deuren te plaatsen. Dit alternatief zou nog duurder uitkomen.

Sinds 23/11/2022 is een asbestattest voor de privatieve delen (appartementen) verplicht bij verkoop. Echter zal elke eigenaar tegen 2032 over datzelfde attest moeten beschikken. Op de website van OVAM is de nodige info te vinden.

Voor de gemene delen is verplichting van het attestattest uitgesteld naar 1/01/2027 (en zal de notaris dit moeten opvragen bij elke privatieve verkoop).

Dit alles als voorbereiding op het asbestvrij maken van de gebouwen op termijn (streefdoel overheid is 2040).

De geraamde kostprijs voor deze verwijderingswerken dient opgenomen te worden in de meerjarenbegroting. Het risico bestaat dat de liftonderhoudsfirma op termijn geen onderhoud meer wil uitvoeren aan (bepaalde delen) van de lift o.w.v. veiligheidsrisico's.

De syndicus vraagt de eigenaars op welke termijn men verwijdering eventueel overweegt, zodat een en ander tegen dan opnieuw concreet voorbereid kan worden en voorgelegd ter stemming. Geen stemming. De eigenaars komen hier spontaan op terug.

08.04. Eventuele vernieuwing toegangscontrole bareel dagparking (ter vervanging van verouderd systeem met kaart) (1/2 + 1) (680,00)

De nieuwe eigenaar van handelspanden E00 en F00, en enkele staanplaatsen, Vlaamse Schietsportkoepel wenst bijkomende badges of toegangskaarten te bestellen. Dit is jammer genoeg niet meer mogelijk voor het verouderde bestaande systeem.

De syndicus bevroeg offertes om toegangscontrole te vernieuwen en legt ontvangen voorstel voor ter stemming:

- Kips **1.963,98 € ex BTW** eenvoudig systeem zelf te beheren in gebouw
9,18 € ex BTW per badge
- Taki **2.096,06 € ex BTW** intratone systeem zoals ingang nr 1-3
16,94 € ex BTW per badge geprogrammeerd, bestaande badges kunnen dus hergebruikt worden
45,65 € ex BTW per afstandsbediening
- De Poortenhersteller **1.650 € ex BTW** eenvoudig systeem met app via bluetooth, incl. 2 palen
10 € ex BTW per badge

Deze werken zijn enkel ten dienste van de houders van bovengrondse parkeerplaatsen en zullen ook door hen gefinancierd worden. De AV is echter als enige bevoegd om hierover te beslissen op een schriftelijke stemming (waarbij unaniem akkoord nodig is van elke eigenaar) na. Tevens is overleg met Apollo B nodig, aangezien de eigenaars van de staanplaatsen in het buurgebouw ook gebruik maken van deze slagboom

Stemming voor mandaat aan Raad tot 2.300 € Incl. BTW, kosten die gedeeld worden met Apollo B en enkel aangerekend worden aan de eigenaars van de bovengrondse staanplaatsen: unaniem akkoord

08.05. Eventuele plaatsing camerabewaking vuillokaal (2/3) (10.000,00)

Solvio ontving meerdere meldingen van foutief sorteren van afval alsook het dumpen van kga. In dit kader stelt de raad voor om camerabewaking te voorzien aan het afvallokaal.

Solvio ontving hiertoe 2 offertes:

- A-Security: **1.444 € ex BTW** (incl. bekabeling) + 428 € excl. BTW voor 2de camera, totaal **1.872 € ex BTW**

Jaarlijks onderhoudscontract is aanbevolen en komt op 125 € ex BTW.

- Acurity: **1.873 € ex BTW (2 camera's incl.)**

Bekabeling camera's en internetaansluiting excl., in regie aan 73 euro/uur. Aansluiting camera's wordt geraamd op 2 uur of 150 € ex BTW. Bekabelde internetverbinding kon niet geraamd worden, aangezien men niet weet vanwaar de internetconnectie zou vertrekken.

Eigenaar Leroy-Van Dam verlaat de vergadering omstreeks 21u30.

Stemming voor uitvoering door A-Security met mandaat aan Raad om internetabonnement en onderhoudscontract af te sluiten, financiering via provisies: unaniem akkoord

08.06. Eventuele plaatsing fietsenrek in het garagecomplex (2/3) (10.000,00)

Solvio krijgt melding van eigenaar mevrouw Verbist dat er te weinig plaats zou om fietsen weg te zetten in de garage (C).

In dit kader wordt gevraagd om een extra fietsenrek te plaatsen.

"Veel fietsers, telkens een zorg, neem in de loop van de dag mijn fiets, tussen de fietsen wringen om kabels los te maken en de zorg bij thuiskomst later op de dag dat "mijn" plaatsje zal ingenomen zijn!"

De AV wordt gevraagd of men geïnteresseerd is in extra fietsenrekken.

Indien voldoende meerderheid kan mandaat gegeven worden aan de Raad om extra stalling te (laten) voorzien.

Principiële stemming met mandaat aan Raad tot 1.000 €: unaniem akkoord

09. Toelichtingen wetgeving en/of reglementering

09.01. Bespreking en opstellen meerjarenbegroting

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.

Er werd begin 2022 conditiestaatmeting of gebouwaudit opgemaakt door Lumo architecten.

Deze audit zal dus verder gebruikt worden als leidraad om de nodige onderhouds-, herstellingswerken en investeringen te doen op korte en middellange termijn.

De zaken besproken onder punten 7 en 8 kunnen voorlopig als meerjarenbegroting beschouwd worden.

Verder wordt de eigenaars gevraagd zelf na te denken welke werken aan de gemene delen in de toekomst noodzakelijk of wenselijk kunnen zijn, zodat de meerjarenbegroting verder uitgewerkt kan worden.

09.02. Bespreking en goedkeuring aanpassingen RIO gebouw C (1/2 + 1) (10.000,00)

Volgende zaken uit het reglement worden op vraag van raadslid de heer Schrauwen voorgelegd aan de AV:

- Art 8 1^{ste} para Bus 51 wordt door Solvio niet gebruikt.

Deze paragraaf schrappen/aanpassen van zodra de bus echt in ongebruik is.

Stemming voor aanpassing: unaniem akkoord

- Art 8 6^{de} para Toevoegen: "Lamellen voor terrasplafond van het demonteerbare type om toegang te krijgen aan de afvoerleidingen van het bovenliggende terras bij lekkage. Indien een vaste plafond is geplaatst, dan is de eigenaar verantwoordelijk voor demontage en montage van de lamellen of draagt hij de kosten hiervan."

Stemming voor toevoeging: unaniem akkoord

- Art 13 4^{de} para: "verhuren aan eerbare en solvabele personen"
In de huidige omstandigheden lijkt me dat een inbreuk op de privacy wetgeving.

Dit is een standaardvermelding in de hoop dat verhuurder(s) potentiële huurder(s) voldoende screenen uiteraard binnen het wettelijk kader.

Er wordt gevraagd of men dit wenst te schrappen.

Stemming om aan te passen of schrappen: unaniem tegen

- Art 15 9^{de} para Plaatsen van plastic beschermfolie boven elektriciteitsmeters
Is hier een voorbeeld van? Hoe veilig plaatsen? Hebben de digitale meters dan nog voldoende koeling? Toestellen zijn IP61. Zijn dus stofvrij en kunnen tegen verticaal vallende druppels.

Huiselektrici Dupon vindt de meerwaarde van beschermfolie beperkt. De analoge en digitale meters zijn niet waterdicht te noemen en bij serieuze lek zal beschermfolie sowieso niet helpen. In de praktijk zou die volgens Dupon ook lang niet boven alle meters aanwezig zijn. De AV wordt gevraagd of men deze passage wenst te schrappen.

Stemming om te schrappen: unaniem akkoord

- Art 15 12^{de} para Manueel afzetten van de luchtverversing:
werkmethode/
beschrijving opstellen en verantwoordelijke personen
aanduiden.

De heer Albert Wouters heeft al verschillende keren aangeboden om de Raad en eigenaars/bewoners van de twaalfde verdieping de luchtverversingsinstallatie te tonen en uit te leggen.

Stemming voor mandaat aan Raad om vrijwilligers te zoeken en de nodige uitleg te verschaffen en ook soort handleiding te bezorgen om te verdelen onder de eigenaars: unaniem akkoord

- Art 18 1^{ste} para

Deze passage komt niet meer overeen met de actuele situatie. De AV beslist hierover in principe elk jaar. Deze passage en nagenoeg volledige artikel zou dan ook geschrapt kunnen worden:

"De algemene vergadering mag beslissen dat door iedere mede-eigenaar een door haar te bepalen bedrag zal moeten worden gestort in het reservefonds van de gemeenschap der mede-eigenaars, zulks ten titel van provisie voor de dekking van grote en/of onvoorziene uitgaven. In de algemene vergadering van 31 maart 2015 werd dit bedrag vastgesteld op 50 euro per maand per privaat. Per 01/01/2020 is deze bijdrage voor het reservefonds volledig gerelateerd aan het aantal aandelen per kavel, t.z. a rate van € 0,50/aandeel/maand. Deze wijze van opvraging vermijdt latere verrekeningen in plus of in min.

Sedert 01/04/09 werd beslist het maandelijks voorschot voor dekking der lopende uitgaven, dat door iedere eigenaar dient gestort te worden op de rekening van de gemeenschap der mede-eigenaars, vast te leggen op 125 euro per maand en per appartement. Het wordt aanbevolen om de totaalsom aan het begin van elk trimester over te maken. Deze bedragen kunnen steeds aangepast worden. Voor Apollo C loopt het financieel jaar gelijk met het kalenderjaar."

Stemming voor schrapping zoals hiervoor vermeld: unaniem akkoord

- Art 20 2^{de} para "Eerste herinnering volgens huidige wetgeving zou gratis moeten gebeuren."

Dit is enkel van toepassing in een B2C verhouding. De VME valt daar niet onder volgens de rechtspraak (geen onderneming, enkel rechtspersoonlijkheid) en dit hoeft dus niet geschrapt te worden.

Stemming om te behouden: unaniem akkoord

- Art 33 2^{de} para Werkingsregels item 1: "de raad van mede-eigendom telt 5 leden."

"Hier is geen minimum noch maximum bepaald. Met drie leden zijn we niet conform met het RIO."

Het is niet nodig dat de Raad uit 5 leden bestaat. Voor een gebouw van jullie grootte hanteert Solvio standaard drie leden, maar strikt genomen verplicht de wet op de mede-eigendom een Raad vanaf 20 kavels zonder daarbij het aantal leden te vermelden.

Er wordt voorgesteld tekst te wijzigen naar "de raad van mede-eigendom telt bij voorkeur minstens 3 leden".

Stemming: unaniem akkoord

De goedgekeurde aanpassing zullen worden opgenomen in het RIO en datum van versie wordt op de eerste pagina gezet.

Dat maakt de herkenning tov vorige uitgaves eenvoudiger en heb je de juiste versie vast zonder naar de laatste pagina te moeten scrollen.

Mede-eigenaar de heer Eddie Adriaensens wenst volgende zaken te bespreken:

- 1) Aanpassing art. 20 van het RIO aan de huidige realiteit van Solvio ;

"ARTIKEL 20. PRIVAATRECHTELIJK BOETESYSTEEM "

"Achterstallen / Invorderingsprocedures (BAV 06.07.2021) De proviesies of kwartaalafrakningen moeten toegekomen zijn op de rekening van de vereniging van mede-eigenaars binnen 14 dagen na opvraging. Bij ontstentenis van beveling zal een eerste niet-aangetekende rappel verzonden worden, waarbij 10 euro administratiekosten zullen aangerekend worden. Indien na de verzending van de aangetekende ingebrekestelling de totaalsom nog niet werd betaald op het einde van de maand, wordt het dossier doorgegeven aan de raadsman van de vereniging van mede-eigenaars. De raadsman van de vereniging van mede-eigenaars stuurt een laatste ingebrekestelling, waarna een dagvaarding zal worden uitgebracht ter inning van de achterstal met toebehoren."

Dit punt werd hiervoor reeds besproken en tekst 'binnen 14 dagen' zal indien weerhouden, aangepast worden naar 'binnen de gestelde termijn'.

Onder punt 3.08 van de notulen van 2023 zou dit reeds vermeld zijn. De syndicus kijkt na.

09.03. Samenstelling en bijhouden PID (postinterventiedossier)

1. De wetgeving

Het PID is verplicht op bouwplaatsen en bij elke verkoop van een woning of appartement in België

- waarvan de bouw is begonnen na 1 mei 2001
- of waaraan werken zijn uitgevoerd sinds 1 mei 2001 door één of meer aannemers.

Het PID bevat bijvoorbeeld:

- plannen en tekeningen van de structuur van het gebouw en de aanwezige technische installaties (cv, sanitair, elektriciteit, ...)
- aanduidingen van (ingewerkte) nutsleidingen (water, gas, elektriciteit, ventilatie, ...) en verborgen gevaren
- een lastenboek met overzicht van de gebruikte materialen bij uitgevoerde werken
- instructies voor onderhoud, herstelling, verbouwing en ontmanteling van het gebouw en de technische installaties
- eventuele aankoopfacturen en garantiebewijzen van grote renovatiewerken
- de namen en contactgegevens van de betrokken architect, veiligheidscoördinator en hoofdaannemers, die het gebouw hebben opgetrokken of verbouwd.

Conform art. 3.89, §5, 10° B.W. dient de syndicus het PID desgevallend te bewaren. De syndicus is niet bevoegd om dit zelf op te maken (zie punt 2).

Bij gebouwen die werden opgericht na 1 mei 2001 zou dit door de aannemer moeten afgeleverd zijn.

Desalniettemin is het PID verplicht te bewaren voor alle VME's, en aldus bij te werken door de syndicus in naam van de VME.

2. Wie maakt het postinterventiedossier op?

Het postinterventiedossier kan niet zomaar door iedereen opgemaakt worden. Bij bouw- of verbouwingswerken waarvoor een stedenbouwkundige vergunning nodig is, moet het postinterventiedossier opgemaakt worden door de veiligheidscoördinator of de architect. Indien het slechts om kleine(re) verbouwingswerken gaat die geen stedenbouwkundige vergunning vereisen, is het de eigenaar van de woning zelf toegestaan om het PID samen te stellen.

De mede-eigenaar staat dus in voor het PID van zijn privaatieve mede-eigendom bv. zijn appartement of handelsruimte, en de syndicus bewaart voor de VME het PID van de gemene delen.

3. Wat gebeurt er als ik als verkoper geen postinterventiedossier kan voorleggen?

Op het ogenblik dat de eigendom wordt verkocht moet je als verkoper een PID kunnen voorleggen. Ten laatste bij het verlijden van de authentieke verkoopakte moet dit PID aan de koper worden overhandigd.

De afwezigheid van een postinterventiedossier bij de verkoop van een pand heeft evenwel geen impact op de geldigheid van de verkoop. Partijen kunnen overeenkomen dat er geen postinterventiedossier overhandigd moet worden.

Komen partijen dit echter niet overeen en beschik je als eigenaar nog niet over een postinterventiedossier terwijl dit wel verplicht is, dan kan de koper dit afdwingen en zal het postinterventiedossier op kosten van de verkoper alsnog moeten worden opgemaakt door een veiligheidscoördinator of architect zodat de verkoop kan doorgaan.

4. Professionalisering van het digitaal PID

Het verzamelen van informatie die relevant kan zijn voor het PID, is best wel een huzarenstukje. We starten in 2024 aan de digitalisatie van het PID dossier en zullen dit in de toekomst wanneer relevant verder aanvullen.

Voor de voorbereiding en verzameling van het digitaal PID dossier, hebben we een beperkte uurvergoeding aangerekend van 170 € (2 uren). Voor de grootste gebouwen hebben we hiervoor 340 € (4 uren) werk geprovisioneerd.

Hoewel deze wetgeving al langer bestaat, willen we als syndicus en vertegenwoordiger van de VME wat betreft de gemene delen, ook hier ons steentje bijdragen aan de professionalisering van het beheer van uw gebouw.

Dit betekent een meerwaarde voor huidige en toekomstige aannemers die werken uitvoeren in de gemene delen van het gebouw. Ook voor aannemers die in opdracht van eigenaars werken uitvoeren, denk maar aan grondige renovatiewerken in een appartement, kan dit een interessant en nuttig archief zijn.

10. Diversen

- Eindejaarspremie voor personeelslid mevrouw Teuta wordt in de vorm van kadocheques of bonnen ter waarde van 650 € via raadslid mevrouw De Bats geregeld.
 - Tevens vergoeding van 250 € voor de kerstboom en versiering.
 - De Raad en syndicus zullen vernieuwing van matten in inkomhal van nr 5-7 uitvoeren.
 - Er zijn meerdere dals kapot thv staanplaatsen van eigenaar Van Loo die zich zou geëngageerd hebben te laten herstellen.
- De heer Alain Janssens geeft voor de vergadering van garagecomplex C volmacht aan de heer Vandecauteer.

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 voorzitter om om 22 uur 00 minuten.

Secretaris
Voor Solvio
Syndicus



Voorzitter



Verslag van de algemene vergadering van uw Vereniging van Mede-Eigenaars (VME) Res. Apollo C, Jos Ratincxstraat 1/3-5/7, KBO 0851.258.637, gehouden op 20/03/2023 om 18:30 te Bluepoint Antwerpen, Filip Williotstraat 9, 2600 BERCHEM (ANTWERPEN).

01. Tekenen aanwezigheidslijst, nazicht volmachten

De syndicus stelt vast dat meer dan de helft van de eigenaars, alsook voldoende 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: 6.969,00/10.000,00 - 69,69 %

Eigenaars: 65/96 - 67,71 %

02. Verkiezing voorzitter en secretaris (1/2 + 1) (10 000,00)

De VME is verplicht om uit haar schoot een voorzitter te kiezen. De VME kiest uit haar schoot als voorzitter de mede-eigenaar De Bats. 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:

Renovatie elektrische installatie gemene delen: € 24.237,86 (opname reservefonds)

Heraanleg daktuin Apollo B en C: € 15.197

Reinigen en polieren marmer: € 7.182,56

Vervanging dompelpomp: € 3.469,17

Voorstudie dakrenovatie: € 1.681,90

Modernisatiewerken KB liften: € 18.014,20

De betwiste facturen en werken in discussie met mede-eigenaars Gewrichtskliniek en Tendens voor een totaalbedrag van 24.499,95 € werden de saldi van de betrokkenen van het bestaande werkkapitaal afgeboekt. Syndicus Solvio verwijst naar de briefwisseling van de voormalige syndicus de heer Wouters dd 15/09/2022.

Het betrof hier onder meer de discussies over de heraanleg van de tuin/dagparking. Volgens de Raad zou geen enkele mede-eigenaar hierover een vraag of bemerking hebben geformuleerd.

Er wordt verduidelijking gegeven over de verantwoordelijkheid bij lekken via de terrassen. Verticale buizen zijn gemeenschappelijk, horizontale buizen voor discussie vatbaar volgens enkele eigenaars. De kitvoegen van het terras en de tegels met voegen zijn uiteraard privaat.

Men vraagt of de lekdetecties voor rekening van de gemeenschap in het afgelopen boekjaar effectief ten laste zijn van de gemeenschap. De syndicus kijkt na en bespreekt met de Raad waar nodig en zorgt desgevallend voor aanpassing van de kostenverdeling in het huidige boekjaar.

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 zonder voorbehoud.

03.03. Goedkeuring van de afrekening en balans (1/2 + 1) (10 000,00)

De kostenverdeling voor elektriciteitsverbruik in de gemene delen, onderhoud, schoonmaak, herstelling en versieringen in de inkomhallen, onderhouds- en herstellingskosten alsook vernieuwingswerken aan liften, alsook verzekering voor burgerlijke verantwoordelijkheid van de eigenaars van de lift(en) dienen volgens de statutaire bepalingen onder hoofdstuk IV (pagina 4 en 5 van de basisakte) niet volgens de algemene verdeelsleutel of 10.000sten te gebeuren, maar wel volgens de afwijkende 1.000sten.

Deze passage in de basisakte is voor interpretatie vatbaar, maar de voormalige syndicus paste al jaren toe dat de appartementen en handelspanden en garageboxen onder het gebouw bijdragen in de kosten van inkomhallen, elektriciteitsverbruik en verzekeringen in het algemeen volgens deze verhouding rekening houdend met hun aandelen in de 10.000sten.

De syndicus vraagt daarom goedkeuring op de afrekening en balans onder voorbehoud van correctie op de kostenverdeling volgens sleutel 1.1 naar de verdeling die al jaren toegepast werd, in het huidige boekjaar.

Ja	Neen	Blanco
Unaniem		

Dit zal dan later hernomen worden en voorgelegd ter stemming.

03.04. Kostenraming nieuw boekjaar (1/2 + 1) (10 000,00)

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

Kosten afgelopen boekjaar: 182.362,64 € (samenstelling verdeelsleutels: 1.0 + 1.1 + waterverbruik)

Inclusief kosten elektriciteit afgelopen boekjaar: 14.297,72 € (gebouw C)

Waarvan uitzonderlijke/eenmalige: 45.544,83 €, dus recurrente kosten 136.817,81 € over periode van 9 maanden

Omerekend naar 12 maanden is dan +- 182.500 € te begroten.

Provisie per kwartaal € 60.000, zijnde 240.000 € per jaar

Dit is ruim 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.

Stemming: unaniem akkoord

03.05. Buffer werkkapitaal (1/2 + 1) (10 000,00)

Het werkkapitaal werd door de vorige syndicus teruggebracht naar € 125 per appartement of handelspand volgens gelijke delen. Zie verduidelijking onder punt 3.01.

Permanent werkkapitaal van 12.500 € (volgens gelijke delen appartementen en handelspanden) bestaat. Dit is in principe onvoldoende voor een groot gebouw zoals het uwe en wordt idealiter (op termijn) aangepast, doch kan voorlopig opgevangen worden met de provisie die zeer ruim is.

Best is dat deze buffer overeenstemt met een bedrag gelijk aan twee of drie maanden voorschotten. Het werkkapitaal bedraagt voor uw VME dan bij voorkeur minstens 30.000 € en maximaal 60.000 €.

De syndicus stelt voor het werkkapitaal om te zetten naar verdeelsleutel 1.0 (volgens aandelen appartementen en garageboxen horende bij het gebouw Apollo C).

Ja	Neen	Blanco
Unaniem		

In tweede instantie wordt voorgesteld het werkkapitaal uit te breiden met maximaal 17.500 € tot 30.000 € aan het einde van dit boekjaar op voorwaarde dat er voldoende overschot is.

Ja	Neen	Blanco
	Unaniem	

03.06. Reservefonds (1/2 + 1) (10 000,00)

Een reservefonds is cfr. de wet op de Mede-eigendom verplicht voor uw gebouw. Het bestaande reservefonds op datum van de voorgelegde balans bedraagt 158.147,06 € volgens verdeelsleutel 1.0. Hiervan zullen de dakrenovatie (deels) en mogelijke andere werken besproken onder punten 7 en 8 gefinancierd worden.

Ter informatie deelt de syndicus mee dat vanaf 1.1.2019 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 9.125 € op basis van de uitgaven van het afgelopen boekjaar.

Er wordt voorgesteld om voor het reservefonds te (blijven) sparen met een bedrag van 15.000 € per kwartaal en dit tot andersluidende beslissing van een (bijzondere) algemene vergadering.

Ja	Neen	Blanco
Unaniem		

03.07. Bedrag mededinging (2/3) (10 000,00)

Het huidige bedrag van mededinging is 2.500 €.

Gezien de grootte van het gebouw stellen de raad en syndicus voor om dit bedrag op te trekken naar 5.000 €.

Deze wijziging zal mits goedkeuring opgenomen worden in het Reglement van Interne Orde.

Stemming voor aanpassing van mededinging naar 5.000 €: unaniem akkoord

03.08. Achterstallige betalingen en juridische procedures

Er zijn procedures lopende jegens (achterstallige) mede-eigenaars, nl. Gewrichtskliniek. Zie punt 03.08.01.

Er zijn geen juridische procedure lopende jegens leveranciers of derden.

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 in gebreke 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.

03.08.01. Bespreking en goedkeuring (vierde) dadingsvoorstel VME vs Gewrichtskliniek (1/2 + 1) (10 000,00)

De syndicus verwijst naar de goedkeuring van het dadingsvoorstel door de Algemene Vergadering van 28/03/2022.

Dit voorstel is besproken met de Raad en de raadsman van de VME Meester Hendrickx. Die laatste stelt dat de bewoordingen of bepalingen die goedgekeurd werden letterlijk zijn opgenomen in het dadingsvoorstel en de overige bepalingen standaard zijn voor een dading.

Enkele eigenaars vrezen echter dat dit voorstel verder zal strekken en een probleem zou kunnen vormen bij toekomstige geschillen. Bovendien is dit voorstel vorig jaar naar voren gebracht door Meester Wernaers die optreedt voor De Gewrichtskliniek. De AV heeft dit dan ook goedgekeurd en verschillende keren aangedrongen om te ondertekenen wat tot op heden niet gebeurde en pas in september 2022 een aangepast voorstel werd overgemaakt.

De syndicus neemt de belangrijkste passages op in het verslag:

"1. Beëindiging van het geschil

Onder de voorwaarden en bedingen van de overeenkomst beëindigen partijen door middel van wederzijdse toegevingen definitief en onherroepelijk hun geschil.

Deze overeenkomst is een dading in de zin van artikel 2044 van het Burgerlijk Wetboek.

Partijen sluiten deze overeenkomst zonder enige nadelige erkenning met betrekking tot hun rechtspositie in het geschil.

2. Partijen komen overeen wat volgt:

2.1. De gerechtelijke procedure tussen de VME Apollo C en de Gewrichtskliniek, zoals die momenteel hangende is bij de rechtbank van eerste aanleg Antwerpen, zetelende in graad van beroep, wordt definitief beëindigd door deze dading.

2.2. De Gewrichtskliniek verbindt er zich toe om eenmaal per week op eigen kosten de inkomhall op de gelijkvloerse verdieping te laten poetsen door haar eigen poetspersoneel Deze poetsbeurt gebeurt volgens de regels van de kunst.

2.3. Binnen de 3 maanden na ondertekening van de dading en verder jaarlijks, zal de Gewrichtskliniek de mat in de inkomhall op haar kosten vervangen door een mat gelijkaardig wat uitzicht en kwaliteit betreft.

2.4. De VME aanvaardt dat de Gewrichtskliniek, evenals de patiënten van de Gewrichtskliniek, de gemeenschappelijke inkomhall mogen gebruiken.

Het gebruik van de gemeenschappelijke inkomhall wordt verder geregeld door de statuten, het reglement van orde en de ter zake geldende wetten.

2.5. Partijen doen afstand van alle overige vorderingen ten aanzien van elkaar met betrekking tot dit geschil, alles inbegrepen, niets uitgezonderd.

De Gewrichtskliniek verzaakt aan haar eis tot vernietiging van de beslissing van de algemene vergadering waarbij de aandelenverdeling werd verduidelijkt.

De procedure hangende voor de Rechtbank van Eerste Aanleg te Antwerpen er gekend onder AR 21/3255/A zal na ondertekening van de dadingsovereenkomst worden doorgehaald.

De raadsleden van partijen ontvangen daartoe mandaat van hun respectievelijke cliënten. "

Onder punt 1 zou de eerste zin met bewoordingen 'definitief en onherroepelijk' geschrapt kunnen worden. Ook punt 2.5 zou eventueel geschrapt kunnen worden.

Het nieuwe voorstel wordt echter niet ter stemming voorgebracht. De heer Mertens, bestuurder van de Gewrichtskliniek gaat akkoord om het voorstel van vorig jaar te aanvaarden en op korte termijn na deze AV ondertekend te bezorgen.

Het voorstel dat werd voorgelegd aan de Algemene Vergadering van 28/03/2022, wordt vandaag integraal opnieuw voorgelegd ter stemming en met ruime meerderheid aangenomen.

Resultaat stemming punt 03.08.01: Voor

Voor: 5.148,00/6.666,00 aandelen - 77,23 %

Tegen: 1.518,00/6.666,00 aandelen - 22,77 %

Namen tegen: Jorssen - Salaets, Brajkovic Ivana, BV Dr. Van Loo Michel, Verheyen-Coart, Van Der Perren, Aernaudts Jean-Pierre, Rabe Bea, Waumans Brigitte, Albers P, Wouters - Deelen, Mebis - Van Libergen, Kamoen, Kapé

Onthouding: 303,00/6.669,00 aandelen - 4,35 %

Namen onthouding: Schrauwen - Vanloy, Vanhoolst Patrick - Martens Hermine, Buysse-Smaers

Het dadingsvoorstel van vorig jaar wordt voor de goede orde opgenomen in het verslag:

"Tussen:

a) **De VME Gebouw Apollo C, ...**

EN

b) **De Gewrichtskliniek BV, ...**

Verwijzend naar de algemene vergadering van mede-eigenaars van residentie Gebouw Apollo C, Jos Ratinckxstraat 1 tot 7 te 2600 Berchem, van 28 maart 2022 te Berchem, met name de beslissing onder dagordepunt 21.b, wordt tussen partijen het volgende overeengekomen:

"De gerechtelijke procedure tussen de VME Apollo C en de Gewrichtskliniek, zoals die momenteel hangende is bij de rechtbank van eerste aanleg te Antwerpen, zetelend in graad van beroep, wordt definitief beëindigd middels een dadingsovereenkomst waarbij:

- de Gewrichtskliniek bereid is om 1 x per week op eigen kosten de inkomhal op de gelijkvloerse verdieping te laten poetsen door haar eigen poetspersoneel,
- de Gewrichtskliniek zal jaarlijks de mat in de inkomhal vervangen,
- de VME aanvaardt dat de Gewrichtskliniek, evenals de patiënten van de Gewrichtskliniek, net als alle andere mede-eigenaars de gemeenschappelijke inkomhal mag gebruiken,
- dit akkoord zal door de raadsleden van partijen worden vastgelegd in een bindende dadingsovereenkomst"

Opgemaakt op xx/xx/xxxx, te Berchem, in evenveel exemplaren als er partijen zijn."

03.09. Bespreking en goedkeuring duidelijke bepalingen met betrekking tot kostenverdeling bij werken aan dagparking en/of waterdichting garagecomplex (4/5) (10 000,00)

Om toekomstige discussies te vermijden over de kosten voor herstel van dagparking (dals) of groenzones boven de waterdichting van een garagecomplex is besproken met de Raad hieromtrent verduidelijkende bepalingen voor te leggen om op te nemen in het reglement van interne orde en eventueel ook notarieel in een wijzigende basisakte.

Zo zou minstens een verdeelsleutel bepaald moeten worden voor het bijzonder gebruiksrecht van elke bovengrondse staanplaats waarbij elke staanplaats (25) één aandeel heeft in de gemeenschappelijke doorgang.



De kosten voor de dals of verharding op de eigen staanplaats blijven voor rekening van de betrokken eigenaar zoals bepaald in de statuten onder artikel 8.

Er wordt uitvoerig gesproken over het verleden en de gebroken tegels ter hoogte van de staanplaatsen van de Gewrichtskliniek.

De meerderheid is bereid dit verder uit te werken tegen volgend jaar. **Geen stemming.**

04. Kwijting aan syndicus, raad en commissaris (1/2 + 1) (10 000,00)

04.01. Kwijting aan voormalige syndicus de heer Wouters (1/2 + 1) (10 000,00)

Ja	Neen	Blanco
Unaniem		

04.02. Kwijting aan nieuwe syndicus Solvio (1/2 + 1) (10 000,00)

Ja	Neen	Blanco
Unaniem		

04.03. Kwijting aan Raad (1/2 + 1) (10 000,00)

Ja	Neen	Blanco
Unaniem		

04.04. Kwijting aan rekencommissaris (1/2 + 1) (10 000,00)

Ja	Neen	Blanco
Unaniem		

05. Verkiezingen en mandaten (1/2 + 1) (10 000,00)

05.01. Bevestiging mandaat van de syndicus (1/2 + 1) (10 000,00)

Ja	Neen	Blanco
Unaniem		

05.02. Aanstelling rekencommissaris (1/2 + 1) (10 000,00)

De VME verkiest als commissaris mevrouw An Vervoort van kantoor A.T.A.. Er zijn geen andere kandidaten. **Stemming: unaniem akkoord**

05.03. Verkiezing raad van mede-eigendom (1/2 + 1) (10 000,00)

05.03.01. De heer Patrick Vanhoolst (1/2 + 1) (10 000,00)

Unaniem akkoord



05.03.02. Mevrouw Mady Debats (1/2 + 1) (10 000,00)

Resultaat stemming punt 05.03.02: Voor

Voor: 6.779,00/6.969,00 aandelen - 97,27 %

Tegen: 190,00/6.969,00 aandelen - 2,73 %

Namen tegen: Celis André, De Weerd Staf -Blomme Caroline

05.03.03. De heer Martin Schrauwen (1/2 + 1) (10 000,00)

Unaniem akkoord

06. Evaluatie leveringscontracten

De gebruikelijke leveranciers van de gemeenschap zijn:

- Elektriciteit: Octa+
- Brandblusapparatuur: Ansul
- Makelaar: Kantoor Theeus
- Water: Water-link
- Liftonderhoud: Otis
- Liftcontrole: Konhef
- Schoonmaak: Suku Teuta
- Elektriciens: Dupon Luc
- Tuinonderhoud: Smout NV
- Klusdienst: D-Jobs of Edifix
- Rookkoepels: XSYS
- Ventilatie: Cegelec
- Pompen: Edo pumps
- Loodgieter: nieuwe huisloodgieter eventueel Raets waar Solvio goede ervaringen mee heeft (DDC wil geen gewone loodgieter doen)
- Jaarlijks kuisen van gemeenschappelijke terrassen en zijgevels: DDC

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

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. Voorstelling onderhoudscontract klusdienst Edifix (1/2 + 1) (10 000,00)

De raad van uw VME informeerde naar een klusfirma voor uw residentie. Solvio werkt hiervoor samen met Edifix. Edifix is een dochteronderneming van Solvio en maakt deel uit van Solvio Solutions. Edifix biedt verschillende formules aan en is voorzien om **kleine en middelgrote herstellingen en onderhoudsoplossingen** aan te bieden voor zaken zoals onderhoud en nazicht van lichtinstallaties, bijstellen van deuren, leegpompen van kelders, herstellen van een lekkende gootsteen, ... en dat allemaal **in één dienstverlening**.

Daarmee bespaart u voorrijkosten van verschillende leveranciers én kan u beroep doen op onze technische bijstand voor de meeste dagelijkse problemen die zich voordoen in gebouwen. Indien een probleem niet binnen ons werkgebied valt, zorgen wij voor een gespecialiseerde vakman ter plaatse.

De formule die hier voorgesteld wordt aan de algemene vergadering, na overleg met de raad, is de '**comfort**' formule. Deze formule omvat volgende diensten:

- 24/7 toegang tot de permanentielijn



In geval de oorzaak afkomstig is van een gemeenschappelijk deel, is de (gewone en verhoogde) 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 privatieve goed. Dit laatste kan bv. het geval zijn bij glasbreuk, stormschade, inbraak of vandalisme."

Indien nalatigheid aan de basis ligt bij privatieve oorzaak, is de volledige vrijstelling wel voor de veroorzakende kavel.

Stemming: unaniem tegen

Tijdens de vorige algemene vergadering werden tevens enkele wijzigingen gesuggereerd tav. de inhoud van het Reglement van Interne Orde betreffende volgende artikelen:

06.03.01 Wijziging artikel 3 (1/2 + 1) (10 000,00)

- **Artikel 3: "Het is aan te bevelen om batterijen, indien mogelijk, op te laden onder toezicht en dit best overdag en het is uitdrukkelijk verboden om batterijen op te laden tussen 22u en 7u".**

Vraag van VME om deze opgegeven uren te schrappen, dit gezien de meeste eigenaren net 's nachts willen laden.

Resultaat stemming punt 06.03.01: Voor

Voor: 5.835,00/6.882,00 aandelen - 84,79 %

Tegen: 1.047,00/6.882,00 aandelen - 15,21 %

Namen tegen: Celis André, De Weerd Staf -Blomme Caroline, Van Hout An, Tielemans Lea, Perpête-Coeck, Loedts-Van Oudenhove, Coomans-Vervae, Verheyen-Coart, Adriaenssens - Peeters, Vogels Hermine, Vande Cauter Laurent

Onthouding: 87,00/6.969,00 aandelen - 1,25 %

Namen onthouding: Gunzburg Claudine

06.03.02 Wijziging of toevoeging artikel 8 (1/2 + 1) (10 000,00)

(Voormalig) Artikel 8: "Het onderhoud van de overlopen tussen 2 appartementen is de verantwoordelijkheid van de betreffende eigenaren en wordt dus niet gemeenschappelijk uitgevoerd. Muren mogen behangen worden, de liftdeur mag geschilderd worden, met uitzondering de verlichting verloopt via de syndicus."

Deze passage stond eerder wel opgenomen in het RIO en zou dan verdwenen zijn. Voorstel om dit opnieuw op te nemen mits kleine aanpassing als volgt:

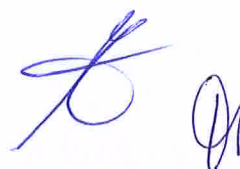
(Opnieuw) toe te voegen Artikel 8: "Het onderhoud en eventuele renovatie van de overlopen (plafondlamellen en vloerbekleding) tussen 2 appartementen is de verantwoordelijkheid van de betreffende eigenaren en wordt dus niet gemeenschappelijk uitgevoerd. Muren mogen behangen worden, de liftdeur mag geschilderd worden, met uitzondering van de verlichting wat verloopt via de syndicus."

Resultaat stemming punt 06.03.02: Unaniem akkoord

06.03.02 Wijziging artikel 13 (1/2 + 1) (10 000,00)

- **Artikel 13: "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."**

Vraag om dit anders en een meer actuele omschrijving te geven.



Nieuw voorstel: Zij mogen slechts bewoond worden door één enkel gezin. Het is wettelijk bepaald hoeveel bewoners in een bepaald appartement kunnen verblijven. In Vlaanderen bestaan hiertoe bezettingsnormen. Deze norm wordt berekend op basis van het aantal woonlokale (dit zijn keukens, woonkamer en slaapkamers) en de netto-vloeroppervlakte van deze woonlokale. In Vlaanderen wordt de bezettingsnorm pas overschreden als er in een pand met 80 m² woonlokale (woonruimte, slaapkamers, keukens) meer dan zeven personen wonen. De normen naar dewelke hierboven verwezen worden zijn de geldige op het moment van opmaak van het RIO. Voor actuele gegevens verwijzen wij naar de website van de Vlaamse overheid omtrent het Lokale Woonbeleid.

Resultaat stemming punt 06.03.03: 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. Aandacht voor rookmelders (op gemeenschappelijke brandcentrale) in de appartementen bij privatieve renovatiewerken

De syndicus wenst de aandacht te vestigen op het gemeenschappelijke branddetectiesysteem met rookmelders in de gemene, maar ook privatieve delen. Elektriciën Dupon liet 26/12/2022 het volgende weten naar aanleiding van storing op het centrale systeem:

"Dit probleem is opgelost de fout melding is van de display weg blijkbaar was de voet van de rookmelder afgekoppeld geweest en terug aangekoppeld maar was niet goed aangesloten waardoor hier een hele zone in foutmelding zit.

Wij hebben nu op korte tijd al een paar keer moeten depanneren bij verbouwingen in de appartementen ik heb ook al gezien dat er in 2 appartementen waar ik toevallig voor iets anders was dat de rookdetectoren op de muur geplaatst waren ipv op het plafond waardoor de werking niet goed is of de rook detector niet in het midden geplaatst is maar tegen de muur bij brand of rook ontwikkeling komt de rook niet in de hoek waardoor de rookdetector niet gaat afgaan.

Het zou best zijn dat er een grondige verbouwing gebeurd en dat er aan de brandinstallatie gewerkt wordt dat wij hier bij betrokken zijn en dat we eventueel dit appartement kunnen uitschakelen en dat we ook de rookdetector terug op een goede plaats kunnen installeren het is ten slotte voor de veiligheid van alle bewoners er zijn te weinig elektriciens die hier blijkbaar kaas van gegeten hebben.

In Januari gaan we het volledig de brandinstallatie testen en bij de mensen waar we ontdekken dat de rookmelders verkeerd staan gaan we deze terug op de juiste plaats hangen kunnen jullie hiervoor al een brief sturen naar alle bewoners om deze te verwittigen waar de rookdetectoren niet op de originele plaats staan en deze verplaatst zijn met een verbouwing dat wij deze terug op de juiste plaats hangen en dat de kosten voor deze verplaatsing op hun eigen kosten zijn."

Alle eigenaars worden verzocht hiermee rekening te houden en de nodige info te bezorgen aan hun aannemer(s) of huurder(s).

07.02. Asbestinventaris en/of asbestattest der gemene delen (1/2 + 1) (10 000,00)

Een asbestinventaris is een rapport dat wordt opgesteld door een geattesteerde firma waaruit na staalnames blijkt of en waar in het gebouw asbesthoudend materiaal aanwezig is, en op welke manier hiermee moet omgegaan worden. Meestal wordt asbesthoudend materiaal gevonden in bv. oud isolatiemateriaal of mastiek, maar zijn de risico's verwaarloosbaar. De inventaris bevat ook een beleidsplan waaruit meestal blijkt dat pas wanneer aan dat materiaal gewerkt wordt zoals bij een renovatie of vernieuwing, dit op een deskundige manier moet verwijderd worden.

Werkgevers dienen over een asbestinventaris te beschikken indien er werknemers worden tewerkgesteld door het gebouw zoals een conciërge, poets -of kluspersoneel.

De toepasselijke wetgeving is de wet van 1991 (actief van 1995 en met een update in 2006), nl.:

- KB 22.07.91 tot wijziging en aanvulling, wat de bescherming tegen asbest betreft, van het Algemeen Reglement voor de Arbeidsbescherming (ARAB).
- KB 16.03.06 betreffende de bescherming van de werknemers tegen de risico's van blootstelling aan asbest, gewijzigd bij KB 08.06.07.

Sinds eind maart 2019 is er een decreet goedgekeurd door het Vlaams Parlement over de invoering van het asbestinventarisatetest. Hiervoor was dit dus enkel een verplichting voor werkgevers, meer bepaald voor ruimtes waarin werknemers aanwezig zijn. Door dit decreet moet iedereen die hun woning die voor 2001 gebouwd is en wil verkopen zo'n attest laten samenstellen. Het is de taak van de notaris om ervoor te zorgen dat dit attest mee afgeleverd wordt bij het tekenen van de verkoopakte. Vanaf 2022 zouden deze attesten opgenomen worden in de digitale woningpas, dit is een paspoort dat alle overheidsinformatie over uw woning bijhoudt. Dit digitaal paspoort is nog maar recent gelanceerd. Momenteel werd evenwel dit decreet nog niet omgezet in wetgeving wegens een regering in lopende zaken. Strikt genomen is er dus voor gebouwen die geen personeel te werk stellen momenteel nog geen verplichting tot opstellen van deze inventaris.

Let wel dat elke aannemer die in het gebouw komt in principe het recht heeft om te vragen of de VME over dergelijke inventaris beschikt ter bescherming van hun eigen werknemers. Indien dit niet het geval is, kan de aannemer ofwel de werken niet aanvangen totdat er dergelijke inventaris is, ofwel de inventaris zelf laten opstellen en doorrekenen aan de VME. In beide gevallen met de nodige vertragingen en bijkomende kosten tot gevolg.

In het geval een aannemer toch werken aanvat zonder hiermee rekening te houden, lopen de bewoners in feite het risico aan loskomende asbestdeeltjes blootgesteld te worden.

Op basis van deze inventarisatie dient dan van zodra de toepasselijke wetgeving is uitgewerkt een asbestinventarisatetest te worden aangevraagd en afgeleverd door Ovam.

Sinds 23/11/2022 is een asbestattest voor de privatieve delen (appartementen) verplicht bij verkoop. Echter zal elke eigenaar tegen 2032 over datzelfde attest moeten beschikken. Op de website van OVAM is de nodige info te vinden.

Voor de gemene delen is het attest verplicht vanaf 1/05/2025 (en zal de notaris dit moeten opvragen bij elke privatieve verkoop).

Dit alles als voorbereiding op het asbestvrij maken van de gebouwen op termijn.

Er zou mogelijk asbesthoudend materiaal aanwezig zijn in de liftkokers. Er is ook een beperkte asbestinventaris beschikbaar voor de lifschachten. De syndicus vraagt mandaat om alvast verdere staalnames te mogen laten nemen waar nodig en asbesthoudend materiaal desgevallend te mogen laten verwijderen. Er zullen ook offertes gevraagd worden om inventaris (nog geen attest) te laten opmaken voor de gemene delen.

Stemming voor mandaat aan Raad en syndicus tot 3.000 €: unaniem akkoord

07.03. Keuringsattesten nav werken elektrische installaties en plaatsing bewegingssensoren in het garagecomplex, aanpassing kostenverdeling wegens besparing op verbruik (1/2 + 1) (10 000,00)

Het afgelopen jaar werd de elektrische installatie aangepast. Deze voldoen weer volledig aan het AREI.

Er werden ook sensoren geplaatst waardoor het verbruik zou moeten dalen.

Er wordt voorgesteld verdeelsleutel voor elektriciteitsverbruik van garagecomplex aan te passen van 80/20 naar 90/10 vanaf januari '23.

Stemming: unaniem akkoord

07.04. Verderzetting periodieke schoonmaak vuilcontainers etc. Syndiclean (1/2 + 1) (10 000,00)

In overleg met de Raad heeft firma Syndiclean, dochteronderneming van Solvio de periodieke schoonmaak van de vuilcontainers en ook de gemene delen van het garagecomplex overgenomen (tem het tweede kwartaal).

Tijdens het eerste trimester van 2023 (jan-maart) zorgde Syndiclean voor het wekelijks buitenzetten van het afval, verwijderen van zwerfvuil rond het gebouw en bladeren in de garages. Om de 3 maanden worden plastic zakken verdeeld in de brievenbussen en wordt klein gevaarlijk afval naar het recyclagepark gebracht.

Totaalprijs voor deze werken: 1.038,33 euro excl BTW per maand (incl. materialen)

Solvio informeert naar de tevredenheid omtrent deze werken en de gewenste verderzetting.

Er wordt de vergadering gevraagd goedkeuring te geven om de samenwerking verder te zetten volgens het originele contractvoorstel.

Resultaat stemming punt 07.04: Voor

Voor: 6.589,00/6.589,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/6.589,00 aandelen - 0,00 %

Onthouding: 380,00/6.969,00 aandelen - 5,45 %

Namen onthouding: Celis André, De Weerdt Staf -Blomme Caroline, Vogels Hermine, Vande Cauter Laurent

07.05. Communicatie mbt werken in gemene en/of privatieve delen en toelichting procedure

Communicatie gebeurt via het webportaal en voor belangrijke werken wordt ook berichtgeving uitgehangen in het gebouw. Briefwisseling die eigenaars persoonlijk aanbelangt, wordt steeds verstuurd via mail en/of brief, waarbij e-mail sneller is dan de brief per post.

De statuten en/of het reglement vermelden dat toegang tot de privatieve delen verleend moet worden wanneer nodig in het algemeen belang. Dat is jaarlijks nodig voor het nazicht van de branddetectiesysteem.

De syndicus vraagt leveranciers en in het bijzonder elektriciën Dupon planning ruim 4 weken op voorhand aan te kondigen, zodat de eigenaars en bewoners tijdig verwittigd kunnen worden.

07.06. Toelichting onderhoud overlopen en traphallen, verantwoordelijkheid bewoners

Het onderhoud van de overlopen conform artikel 8 werd reeds aangehaald onder punt 06.03 en de voorgestelde wijziging aan het RIO werd goedgekeurd.

Wat betreft de traphallen werd ook gevraagd aan de bewoners om hun verdieping zelf te onderhouden – de maand mei 2022 werd volgende herinnering opgenomen in de Apollo C nieuwsbrief nr 52 van juni 2022:

"De traphallen zijn aan een onderhoudsbeurt toe. Deze traphallen behoren tot de gemeenschappelijke delen van het gebouw, het onderhoud zou dan ook collectief dienen te gebeuren. Er is echter steeds de keuze gemaakt om dit niet te laten onderhouden door onze poetsvrouw. Het betreft hier niet één traphal, maar 48 verschillende individuele traphallen. Dit zou te arbeidsintensief zijn en dus te duur. Elke mede-eigenaar wordt verzocht om (in samenspraak met z'n buurman) regelmatig zelf een stofzuiger ter hand te nemen. Iedereen aan de slag?"

Het is hierbij belangrijk dat de eigenaren deze informatie doorgeven aan hun eventuele huurders en hen erop wijzen dat dit nageleefd dient te worden.

De juiste afspraken over het onderhoud van de trapzalen dienen volgens enkele eigenaars nog verder bekeken, want zijn niet duidelijk. Dit wordt dan later eventueel hernomen en (opnieuw) voorgelegd ter stemming.

08. Geplande en/of goed te keuren werken (2/3) (10 000,00)

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

08.01. Dakrenovatie

08.01.01. Keuze aannemer voor dakrenovatie met isolatie (2/3) (10 000,00)

Er wordt geopteerd voor dakrenovatie inclusief vernieuwing van de aluminium plaatafwerking van de technische lokalen bovendaks.

Prijzen variëren van 201.235,14 € tem 306.082,22 €. Er zijn in totaal 6 deelnemende aannemers.

De syndicus stelt voor mandaat te geven aan de Raad om in overleg met de architect en syndicus aannemer aan te stellen voor uitvoering in het najaar van 2023.

De eigenaars wensen ook levenslijnen mee te voorzien. Lumo kan dit via externe partij ineens laten voorzien aan 7.200 €.

Stemming voor mandaat aan Raad tot 230.000 € om dakrenovatie inclusief plaatsing van levenslijnen uit te besteden:

Resultaat stemming punt 08.01.01: Voor

Voor: 6.389,00/6.969,00 aandelen - 91,68 %

Tegen: 580,00/6.969,00 aandelen - 8,32 %

Namen tegen: Tielemans Lea, Ooms Diane-Tzanos G., Loedts-Van Oudenhove, Coomans-Vervaeke, Verheyen-Coart, Adriaenssens - Peeters

08.01.02. Werfopvolging en oplevering dakrenovatie door Lumo architecten (1/2 + 1) (10 000,00)

Aangezien Lumo architecten de aanbesteding heeft gedaan, stelt de syndicus voor ook de verdere begeleiding via Lumo te laten verlopen.

Stemming voor werfopvolging en oplevering door Lumo architecten: unaniem akkoord

08.01.03. Financiering dakrenovatie en begeleiding architect (1/2 + 1) (10 000,00)

Indien er verder gespaard wordt aan hetzelfde tempo, zijn er voldoende fondsen beschikbaar tegen het einde van dit jaar als men binnen budget blijft van 220.000 € voor de eigenlijke werken.

De begeleiding door architect wordt dan in kosten genomen.

Als men toch ook andere aannemers wil betrekken, dient er extra opvraging te gebeuren voor het restant van +/- 60.000 tot 80.000 €.

Stemming voor gedeeltelijke financiering via het reservefonds en restant in kosten: unaniem akkoord

08.02. Toelichting en bespreking eventuele plaatsing zonnepanelen op het gerenoveerde dak (2/3) (10 000,00)

Er wordt overwogen na dakrenovatie zonnepanelen te plaatsen voor gemeenschappelijke en/of private doeleinden.



Voor gemeenschappelijke doeleinden is 2/3 meerderheid voldoende.

Voor zonnepanelen voor individuele doeleinden wordt idealiter eerst een juridisch kader gecreëerd om (een stuk van) het gemeenschappelijke dak te mogen gebruiken voor privatieve doeleinden (4/5 meerderheid). Dit wordt dan ook best notarieel beschreven om tegenstelbaar te maken aan derde(n) en kan mits goedkeuring meegenomen worden met punten 8.01 en 8.02.

Wanneer de VME goedkeuring zou geven aan individuele eigenaars om zonnepanelen op het dak te leggen, is het notarieel 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 voordeel van de privatieve 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).

Er zal ook een plan moeten opgemaakt worden waar de zones van deze erfdienstbaarheid (per privaatief) worden weergegeven.

De architect geeft toelichting bij de investering die nodig is en de mogelijkheden die er zijn. Er is momenteel nog niet voldoende info om dit concreet te kunnen voorleggen. Dit wordt op een volgende gelegenheid hernomen.

Dit wordt verder voorbereid in samenspraak met Raad. Stemming verdaagd.

08.03. Eenzijdige wijziging busnummering door Stad Antwerpen en bijplaatsen plaatje met nieuwe busnummer (2/3) (10 000,00)

De syndicus weet dat de Stad Antwerpen in alle appartementsgebouwen stelselmatig wijziging van brievenbusnummering oplegt. Dit werd voor uw gebouw reeds aangekondigd aan de bewoners en besproken met de Raad.

De nieuwe nummering voor de brievenbusnummers van verschillende appartementen op één verdieping wordt bepaald door de ligging. Dit wordt vastgelegd door vanop straat met het gezicht naar de hoofdingang te kijken.

Lopen de huisnummers in de straat van links naar rechts, dan ligt links naast de hoofdingang de eerste wooneenheid.

Lopen de huisnummers in de straat van rechts naar links, dan ligt rechts naast de hoofdingang de eerste wooneenheid.

Het eerste cijfer geeft de verdieping weer, de volgende twee cijfers de volgorde op de verdieping.

Bijvoorbeeld 0.01 en 0.02 voor de handelspanden, vanaf de eerste verdieping 1.01, 1.02 etc..

Om dit praktisch aan te pakken, kunnen of moeten in eerste instantie minstens de nieuwe busnummers met plaatje, sticker of dergelijke aangebracht worden op de bestaande bussen. Eventueel kan dan in een ad valvas bord lijst opgehangen worden van oude busnummers en overeenkomende nieuwe busnummers, al dan niet met namen van bewoners, zodat nieuwe busnummers voor postbedelers in de huidige situatie redelijk eenvoudig te vinden is.

Op lange termijn kan dit nog verder definitief doorgevoerd worden als bijvoorbeeld de brievenbussen vernieuwd zouden worden en de oude busnummers feitelijk in ongebruik zijn geraakt.



De syndicus vraagt de eigenaars hoe men dit concreet zou willen aanpakken op korte termijn, als duidelijk is welke de juiste nieuwe nummering zou worden.

Men is unaniem akkoord om zo snel als mogelijk aan elke brievenbus extra plaatje met nieuwe busnummer te plaatsen.

De Raad zal begeleiden en samen met de syndicus een bewonerslijst samenstellen, zodat dit binnen een tweetal maanden op één dag uitgevoerd kan worden.

De Raad bezorgt overzicht van huidige namen bewoner(s) per appartement en syndicus vult deze lijst verder aan met de juiste, nieuwe busnummers, zodat deze kan overgemaakt worden aan de Stad Antwerpen als voormelde werken zijn uitgevoerd.

08.04. Werken ter verbetering van toegankelijkheid voor mindervaliden van garagecomplex naar het gebouw (2/3) **(10 000,00)**

Eigenaar heer Loedts en mevrouw Van Oudenhove (app C11) melden dat de toegang als mindervalide in rolstoel van en naar de garage een ramp is. Deuren zijn te zwaar om deze met rolstoel te openen. Alsook de drempels om over te gaan zouden een opgave zijn en vragen veel armkracht en evenwicht om deze goed te passeren.

In deze context heeft de eigenaar contact genomen met het Vlaams Agentschap voor Personen met een Handicap (VAPH). Deze laatste is ter plaatse komen zien en hebben goedkeuring gegeven op financiële tussenkomst om deur en drempelbruggen aan te passen mits goedkeuring van de andere eigenaren. Concreet zou het gaan om 2 automatische deuren die openen met sensor.

Eigenaar Loedts vraagt aan de VME akkoord voor het plaatsen van een aanvraag bij het VAPH voor financiële tussenkomst. Volgend op bevestiging door VAPH van deze aanvraag, zal er minstens één offerte ingediend moeten worden bij VAPH. Op basis daarvan zal beslist worden in welke mate VAPH exact tussenkomt.

Er werd reeds één offerte hiertoe ontvangen van F-Projects (FAAC) waarin prijsvoorstel wordt gedaan voor 2 automatische schuifdeuren. Voor de deuren die toegang geven tot de lift en de garage zijn er 2 mogelijkheden:

- Ofwel wordt de bestaande draaideur verwijderd en vervangen door een schuivend paneel
- Ofwel wordt de draaideur behouden en wordt hierop een automatische aandrijving voorzien. In het geval van een schuifdeur wordt enkel de draaideur verwijderd, het kader rond de dagopening blijft behouden. Het paneel schuift langs het kader en de wand weg.

Voor de deur die toegang geeft tot de garage is er een dubbele schuifdeur voorzien met 1 paneel dat links openschuift en 1 paneel rechts. Hier wordt een extra sleutelcontact geplaatst om een gecontroleerde ingang te bekomen vanuit de garage naar het gebouw. Wat betreft de schuifdeuren worden er slanke aluminium profielen voorzien, die gelakt kunnen worden in een RAL kleur naar keuze. Dit in combinatie met enkel gelaagd veiligheidsglas.

- Leveren en plaatsen van een enkele automatische schuifdeur met slanke aluminium profielen: 4.105 euro
 - VARIANTE - Leveren en plaatsen van een enkele draaideuraandrijving: 2.782 euro
- Deur garage - Leveren en plaatsen van enkele automatische schuifdeur met slanke al profielen: 4.653 euro
 - Deur garage - VARIANTE - Leveren en plaatsen van een enkele draaideuraandrijving: 2.769 euro

Bovenstaande prijzen zijn exclusief BTW.

Niet inbegrepen werken/door uw zorgen of door derden te voorzien:

- Voeding tot bij de aandrijving van de automatische deuren
- Verplaatsen brandcontact en noodverlichting (indien automatische schuifdeuren)
- Verticaal transport

De syndicus vraagt de eigenaars akkoord te geven voor deze werken mits de betrokken eigenaar de kosten die de VAPH niet zou vergoeden, zelf draagt. De eigenaars zijn hiermee unaniem akkoord.

De nieuwe deuren dienen uiteraard te voldoen aan de voorschriften qua brandveiligheid.

Eigenaar Loedts merkt tevens op dat recent op de tussendeur van de liften naar de garages op -1 een pompsysteem is geplaatst waardoor de deur nog moeilijker te openen is. Vroeger zou deze deur steeds openstaan. Op basis hiervan bekijkt Solvio met de raad of het mogelijk is om dit pompsysteem terug aan te passen/te verwijderen om de toegankelijkheid op korte termijn alvast te verbeteren.

Enkele eigenaars vragen waarom deze deuren voorzien werden van pompen waar deze niet brandwerend zijn. Dit kwam naar voren uit de gebouwaudit en wordt eerder ook voorgelegd ter goedkeuring.

09. Toelichtingen wetgeving en/of reglementering

09.01. Bespreking en opstellen meerjarenbegroting evt. middels gebouwaudit (1/2 + 1) (10 000,00)

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.

Er werd begin 2022 conditiestaatmeting of gebouwaudit opgemaakt door ARTUUR, vroegere benaming van Lumo architecten.

Deze audit zal dus verder gebruikt worden als leidraad om de nodige onderhouds-, herstellingswerken en investeringen te doen op korte en middellange termijn. **Geen stemming.**

Verder wordt de eigenaars gevraagd zelf na te denken welke werken aan de gemene delen in de toekomst noodzakelijk of wenselijk kunnen zijn, zodat de meerjarenbegroting verder uitgewerkt kan worden.

10. Diversen

- De aanvraag tot plaatsing van laadpunten in de garageboxen of op staanplaatsen dient volgens de daartoe wettelijk voorziene procedure aangevraagd. De syndicus zal een verduidelijkende nota opmaken en via het webportaal verdelen onder de eigenaars.

- De heer Wouters stelt de vraag wat er zou moeten gebeuren bij een nucleair ongeval. Er wordt gevraagd aan de eigenaars van de hoogste verdiepingen om de ventilatie uit te schakelen. De heer Wouters wil dit graag uitleggen aan de geïnteresseerde bewoners op de hoogste verdieping. De roosters van alle ramen dienen dan ook gesloten te worden.

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

De syndicus overleef 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 00 minuten.

Secretaris

Voor Solvio Syndicus



Voorzitter

H. de Baat 24/3/2023




Notulen van de Algemene statutaire Vergadering van 28 maart 2022

Er waren	39	aanwezigen
	23	bij volmacht
	62	Totaal
	4206	aanwezige kwotiteiten
	2558	bij volmacht
Totaal	6764	kwotiteiten op 10.000

- Als voorzitter wordt M. de Bats aangesteld
- Als secretaris wordt P. Vanhoolst aangesteld
- Als stemopnemers werden Dhr. De Ceuster en Mevr. Van Uffelen bereid gevonden
- Verslag van de commissaris van de rek. , fin. Verslag en reservefonds werd goedgekeurd

Ja	6 764	Neen	0	Onthouding	0	Ongeldig:	0
100%		0%					

gewone meerderheid

5 a. Kwijting aan syndicus

Ja	6 764	Neen	0	Onthouding	0	Ongeldig:	0
100%		0%					

gewone meerderheid

5 b. Kwijting aan de commissaris van de rekeningen

Ja	6 764	Neen	0	Onthouding	0	Ongeldig:	0
100%		0%					

gewone meerderheid

5 c. Kwijting aan de Raad van Mede-Eigendom

Ja	6 764	Neen	0	Onthouding	0	Ongeldig:	0
100%		0%					

gewone meerderheid

6 a. Werd verkozen als syndicus vanaf 1 oktober 2022 : Solvio

1ste stemronde

Jurimmo		4	stemmen	
Solvio	55%	39	stemmen	3690 kw
Uw beheer		18	stemmen	
ongeldig		1	stem	

6 b. Tijdelijke vergoeding van 50% aan onze huidige syndicus (vierde kwartaal 2022)

Ja	6 224	Neen	105	Onthouding	0	Ongeldig:	0
98%		2%					

gewone meerderheid

Hebben tegengestemd :

Mevr. Rabe

Hebben zich onthouden :

Dhr. Bocklandt

De Gewrichtskliniek

Tendens

7. Verkiezing leden RvME

Werden verkozen	Luc Croonen 91%	Mady de Bats 89%	L. Plasman 97%
	P. Vanhoolst 100%	M. Schrauwen 86%	

8. Aanstellen ATA als commissaris van de rekeningen

Ja	6 764	Neen		Onthouding	0	Ongeldig:	0
	100%		0%				

gewone meerderheid

9. Goedkeuring begroting opgesteld door de syndicus

Ja	6 764	Neen		Onthouding	0	Ongeldig:	0
	100%		0%				

gewone meerderheid

10. Goedkeuring opvragen van 3-mnd provisie t.b.v. 2 € /aandeel/maand vanaf 01/04/2022

Ja	6 764	Neen		Onthouding	0	Ongeldig:	0
	100%		0%				

gewone meerderheid

11. Akkoord om einde KW1 geen opvraging te doen voor het reservefonds maar wel een opvraging reservefonds samen met provisie KW2.

Ja	6 764	Neen	0	Onthouding	0	Ongeldig:	0
	100%		0%				

gewone meerderheid

12. Voorstel éénmalige verrekening achterstal.tegoeden op 30/09/2022

Ja	6 424	Neen	0	Onthouding	0	Ongeldig:	0
	100%		0%				

gewone meerderheid

Hebben zich onthouden : De gewrichtskliniek
Tendens

13. Toestand rechtszaak De Gewrichtskliniek

Ter info
Geen stemming

14. Goedkeuring aangepaste tekst Reglement van Interne Orde (RIO)

Ja	6 764	Neen	0	Onthouding	0	Ongeldig:	0
	100%		0%				

gewone meerderheid

geen consensus over volgende punten :

onduidelijkheid over art. 13 werd door Meester Hendrickx toegelicht.
tekst kwam uit de basisakte.

We noteren de toekomstige aanpassing in het nieuwe RIO :

'schrapping van tweede zin i.v.m. 1 familie in enge zin.

artikel 3 : opladen van batterijen tussen 22u en 7u : discussiepunt :

toekomstig werk voor de RvMe

art 8 : over onderhoud van de gezamenlijke overloop is verdwenen. Later terug te bekijken

15 a Goedkeuring heraanleg tuin

Ja	6 764	Neen	0	Onthouding	0	Ongeldig:	0
100%		0%					

twee/derde meerderheid

15 b. Goedkeuring heraanleg tuin aan 23.184 € of 27.857 €

Ja	6 424	Neen	0	Onthouding	0	Ongeldig:	0
100%		0%					

onthouding De Gewrichtskliniek
Tendens

23184 euro

6424 kwot

27857 euro

0%

0 kwot.

De AV kiest voor de goedkoopste prijs, nl. de heraanleg zoals vroeger

15 c. Goedkeuring financiering heraanleg tuin uit reservefonds

Ja	6 764	Neen	0	Onthouding	0	Ongeldig:	0
100%		0%					

gewone meerderheid

16. Goedkeuring grondig onderhoud inkomhallen

Ja	6 764	Neen	0	Onthouding	0	Ongeldig:	0
100%		0%					

gewone meerderheid

17. Goedkeuring financiering uit het reservefonds noodzakelijke werken elektriciteit gebouw

Ja	6 764	Neen	0	Onthouding	0	Ongeldig:	0
100%		0%					

gewone meerderheid

18. Evaluatierapport overeenkomsten leveranciers

Ter info
Geen stemming

19 a. Goedkeuring om het dak in 2023 na de AV 2023 te laten renoveren

Ja	6 764	Neen	0	Onthouding	0	Ongeldig:	0
100%		0%					

tweederde meerderheid

19 b. Goedkeuring om dakrenovatie prioritair te financieren met reservefonds

Ja	6 764	Neen	0	Onthouding	0	Ongeldig:	0
100%		0%					

gewone meerderheid

20. Goedkeuring mandaat aan de RvME om plaatsing zonnepanelen te onderzoeken

Ja	6 764	Neen	0	Onthouding	0	Ongeldig:	0
100%		0%					

gewone meerderheid

Zeker ook kijken naar batterijen, veiligheid, stormschade, e.d.

21 a. Goedkeuring wijziging RIO voorgesteld door mede-eigenaar E.Adriaenssens (D11)

Ja	2 819	Neen	3 945	Onthouding	0	Ongeldig:	0
	42%		58%				

gewone meerderheid

Na een korte en heftige discussie tussen diverse partijen wordt er gestemd

Het voorstel werd niet aanvaard

Hebben tegengestemd :

Plasman	Jorssen	Vanhoolst	Bekaert
Dufour	Thijs	Bini	Stevens
Perpete	loedts	De Becker	Croonen
Vogels	Waumans	Schoonaert	Clymans
Vandecauter	Wouters	Buyse	Defoer
Sievers	Adriaensen	Scheirs	Canter
Bocklandt	Rabe	Waumans	Kamoen
Christyn	De Ceuster	Op den Akker	Albers
ATA	Rainbow	Tendens	Aernaudts
Gewrichtskliniek			

21 b. Goedkeuring voorstel minnelijke schikking door de Gewrichtskliniek

Ja	3 240	Neen	3 209	Onthouding	0	Ongeldig:	0
	50%		50%				

gewone meerderheid : het voorstel werd goedgekeurd

Hebben tegengestemd :

Plasman	Gunzburg	Adriaenssens
Van Geel	Tielemans	De Win
Van Uffelen	Coomans	Croonen
De Gieter	Verbist	Starck
Adriaenssens M	Waumans	Meyers
Wynen	Mebis	Vochten
Wouters	Buyse	Defoer
Canter	Rabe	Kamoen
Albers	Aernoudts	Rainbow
Kapé	Jorssen	Waumans B

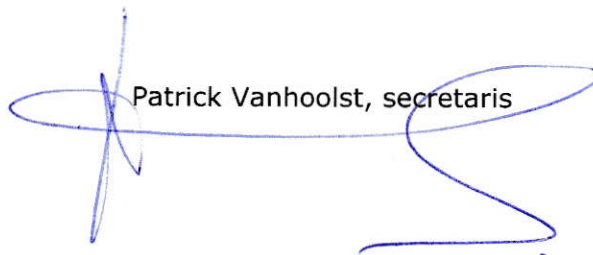
Hebben zich onthouden :

Vanhoolst
Dufour

M. de Bats, voorzitter



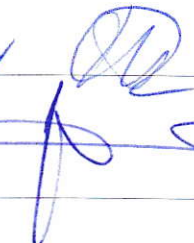
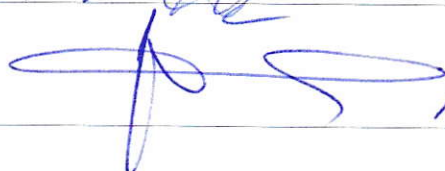
Patrick Vanhoolst, secretaris



Voor meer details cfr. het uitgebreid verslag

Onderstaande eigenaars verklaarden zich akkoord met de notulen van de AV van 28 maart 2022 :

Naam en nummer appartement

F4 	A3 
 A.10	

B. De Giter	39 BS
Wade 1E	C2. A. K. M. P. S.
Do. L. 1D.	F5 W. C. S.
Do. L. B12	E10 Do. L.
Reput 9D	E12 Do. L.
Michilsa 7D 7e	Do. L.
A4 Do. L.	BRab H3
Tan Upple Walker 1E	Do. L. SB
G7 Adriaensen	Do. L.
G4 Do. L.	Tender Do. L.
B8 Do. L. Willem.	Do. L.
Do. L.	E5 Do. L.
H. B. C. L. A. M. O. T. T.	Do. L. 11D
G1 Buysse J.	F11 Vande Genter
C4 guncelny 19-17	C11 Do. L.
C5 Do. L.	H10 H. D. E. L. b. e. y
D4 Do. L.	E9 Do. L.

BASISAKTE

Garagegebouw "APOLLO BUILDING C"

J. RAITINCKXSTRAAT

TE BERCHEM

Repertorium nummer 5601

Het jaar NEGENTIENHONDERD VIERENZEVENTIG, de NEGENENTWINTIGSTE MEI.

Voor Ons Meester ALFONS DE KEERSMAECKER, doctor in de rechten, notaris ter standplaats Hoboken.

ZIJN VERSCHENEN.

A. 1° De heer Eugène 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 88.

6° De heer Adrianus JANSSENS, zaakvoerder, geboren te Hoboken, de negende oktober negentienhonderd en zeven, wonende te Wilrijk, Groenenborgerlaan 143.

B. De Naamloze vennootschap « GENERAL INVESTMENT AND BUILDING COMPANY », gevestigd te Berchem, Fruithoflaan 31, ingeschreven in het handelsregister van Antwerpen onder nummer 176.880, opgericht onder de vorm van personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid met benaming General Building Company, blijkens akte verleden voor meester Herman De Bie, notaris te Ekeren, de tweede mei negentienhonderd achtenzestig, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van vijftientwintig mei daarna, onder nummer 1243-9, waarvan de statuten werden gewijzigd een eerste maal bij akte verleden voor notaris De Bie te Ekeren, op achtentwintig juni negentienhonderd achtenzestig, bekend gemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van zestien juli daarna, nummer 2128-10 een tweede maal bij akte verleden voor notaris Alfons De Keersmaecker te Hoboken, op dertien oktober negentienhonderd éénenzeventig, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van dertig oktober daarna nummer 2934-20, een derde maal bij akte verleden voor notaris De Keersmaecker te Hoboken, op achttien oktober negentienhonderd éénenzeventig, bekendgemaakt in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van zes november daarna, nummer 2976-3, een laatste maal, waarbij de oorspronkelijke vorm van personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid werd gewijzigd in naamloze vennootschap, bij akte verleden voor notaris Armand Steenackers te Antwerpen, de drieëntwintigste januari negentienhonderd vierenzeventig, gepubliceerd in de bijlagen aan het Belgisch Staatsblad van zes februari daarna, onder nummer 482-1.

Voor wie alhier tegenwoordig zijn en aannemen, haar twee gevolmachtigden :

1) De heer Maurice Johannes Jacobus Maria JOOSTEN, technisch bedrijfsleider, wonende te Mortsel, Vijf April Warande 71.

2) De heer Cornelis Leonardus Jacobus Johannes ZWAANS, beheerder, wonend te Schoten, Goudvinkendreef 12.

Handelend krachtens de volmacht hen gegeven door de voltallige beheerraad bij akte verleden voor notaris Armand Steenackers, te Antwerpen, de drieëntwintigste januari negentienhonderd vierenzeventig, en waarvan een afschrift gehecht is geworden aan een akte van kommand verleden voor ondergetekende notaris, de vijftentwintigste januari daarna, overgeschreven ten derde hypotheekkantoor te Antwerpen de vijftiende februari daarna in deel 5948 nummer 23.

Welke komparanten voorafgaandelijk aan het onroerend statuut, voorwerp van deze akte, uiteengezet hebben wat volgt :

VOORAFGAANDELIJKE VERKLARINGEN.

1° De heren Hendrickx, Beuckelaers Florentinus, Janssens Joseph en Adrianus en Lefebure en mejuffer Ida Beuckelaers zijn eigenaars van een perceel achtergrond gelegen te Berchem achter het lot C1 en ten kadaster bekend wijk A delen van nummers 344/a, 345/b en 346/d voor een grootte volgens meting van tweeduizend achthonderd zestien vierkante meter.

Zo en gelijk dit perceel voorkomt onder lot 2 op een grondplan opgemaakt door de heer Guy Van Wynsberghe, meetkundige schatter te Deurne, op zes mei negentienhonderd vierenzeventig, gehecht aan deze akte, om er een geheel mede uit te maken en samen geregistreerd te worden.

2° De vennootschap General Investment and Building Company zal eigenares worden van het op dit perceel op te richten gebouw genaamd garagegebouw, ingevolge bouwtoelating en verzaking aan het recht van natrekking blijkens akte verleden voor ondergetekende notaris, op heden.

Eigendomsaanhaling. (dertigjarige)

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 Gabriel 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 en Peer en Janssens Adrianus voornoemd, alsmede aan wijlen de heer Ludovicus Franciscus Janssens. 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 komparanten in deze onder 5° en 6°.

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 en wettige erfgename, zijn zuster, mejuffer Ida Beuckelaers, de verschijnster in deze sub 4°.

De naamloze vennootschap Compagnie Immobilière et Financière verkreeg de grond ingevolge inbreng blijkens akte van kapitaalsverhoging verleden voor notaris Xavier Gheysens te Antwerpen, de zeventiende juni negentienhonderd zesentwintig, overgeschreven ten eerste hypotheekkantoor te Antwerpen, de zeventiende juli daarna, in deel 1628 nummer 1.

3° De vennootschap General Investment and Building Company heeft besloten op voorschreven perceel achtergrond een 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 gedeeltelijk afzonderlijk en per deel, 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 drieëntwintig april negentienhonderd vierenzeventig, onder nummer 18014.

4° Met het oog op de horizontale verdeling der gebouwen hebben de komparanten besloten het eigendom (grond en gebouwen) te onderwerpen aan het regime van de mede-eigendom.

BASISAKTE.

Na deze uiteenzetting hebben de komparanten, 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 verklaren de komparanten, 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.

Het eigendom zal een ondergrondse vlak en een gelijkvloers vlak begrijpen, het zal dus geen verdiepingen hebben.

Hier volgt thans een korte beschrijving van het gebouw op zicht van de hieraangehechte plans.

Onderaards :

a) Gemene delen : Oprit- en afrit naar de Jos Ratinckxstraat en Flor Alpaersstraat, doorgangen, doorrijen, manœuvre- en andere ruimten, welke niet benomen zijn door het privaat gedeelte van iedere autostaanplaatsen, uitgietsbakken, plaats voor het opstellen van elektriciteitsmeters, lucht- en lichtschepingen, 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.

b) Privatieve delen :

1) éénentwintig autoboxen, genummerd van één tot en met vijftien en tweeënzeventig tot en met zevenenzeventig zoals deze nummering gedaan is op het plan.

2) zevenendertig autostaanplaatsen genummerd van S zestien tot en met S éénenvijftig, zoals deze nummering gedaan is op de plans. De autostaanplaatsen werden afgebakend met op de vloer geschilde lijnen.

GELIJKVLOERS.

a) gemene delen : Op- en afrit naar de Flor Alpaerts- en Jos Ratinckxstraat, doorgangen, doorrijen, manœuvreren en andere ruimten, welke niet benomen zijn door het privaat gedeelte van de par-

keerplaatsen, of waarvan het genot en gebruik voorbehouden is, en verder in het algemeen alle instellingen, delen, elementen en leidingen, welke bestemd zijn voor algemeen gebruik of gemeenschappelijk nut van alle of sommige bepaalde eigenaars.

Een gedeelte van het gelijkvloers aangelegd als siertuin, waarvan het uitsluitend genot en gebruik voorbehouden wordt aan de bewoners en gebruikers van de privatieve ruimten van de appartementsgebouwen deel uitmakende van het Apollo park, in oprichting of op te richten op de voor- achter- of naastliggende gronden.

b) Privatieve delen : Parkeerplaatsen in open lucht, genummerd « P 1 » tot en met « P 25 » zoals deze nummering gedaan is op de hieraangehechte plans (plans 21).

Deze parkeerplaatsen worden afgebakend bij middel van op de grond geschilderde lijnen.

HOOFDSTUK II. - JURIDISCHE VERDELING VAN HET EIGENDOM

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 het gebouw, en anderzijds uit privatieve delen, welke de uitsluitende eigendom zijn van een mede-eigenaar.

Een korte beschrijving der gemene delen en privatieve delen werd gedaan onder Hoofdstuk II hierboven. De samenstelling van deze gemene en privatieve delen wordt nader bepaald en omschreven. De privatieve delen worden verdeeld in autoboxen en autostaanplaatsen, zoals deze voorkomen op de plans, en waarvan reeds een korte beschrijving gedaan werd onder voorgaand Hoofdstuk I.

De gemene delen worden verdeeld in honderd vierendertig/honderd vierendertigsten, welke aan de autostaanplaatsen en autoboxen verbonden worden in de hierna vastgestelde verhouding.

Tengevolge van deze verdeling bekomen vanaf heden alle autoboxen en staanplaatsen met inbegrip van de eraan verbonden kwotiteiten in de gemene 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 dat vanaf heden ieder van hen afzonderlijk kan bezwaard worden met zakelijke rechten.

2° Verdeling der gemene delen :

De grond en de andere gemene delen van het eigendom worden verdeeld in honderd vierendertig/honderd vierendertigsten, welke aan de autostaanplaatsen en autoboxen verbonden worden in de navolgende verhouding.

– aan ieder der éénentwintig autoboxen : drie/honderd vierendertigsten, hetzij samen drieënzestig/honderd vierendertigsten,

– aan ieder der zevenendertig autostaanplaatsen : twee/honderd vierendertigsten, hetzij samen vierenzeventig/honderd vierendertigsten,

Overeenstemmend totaal : honderd vierendertig/honderd vierendertigsten,

3° Parkeerplaatsen ;

De parkeerplaatsen in open lucht van het gelijkvloers genummerd van « P 1 » tot en met « P 25 » zijn bestemd om ten privatieve titel af te hangen van de privatieve lokalen van de appartementsgebouwen of eventueel van het zwembad (indien dit opgericht wordt) deel uitmakende van het Apollo Park, te bouwen en te verkopen door de maatschappij-komparante. Zij hebben dus geen 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 dit Apollo-Park.

» - recht van doorgang over de in- en uitrit en doorrijden van het garagekompleks aan te leggen
» op een deel der overige gronden om alzo te komen op de Flor Alpaertsstraat of Jos Ratinckxstraat
» in voordeel van de eventueel tot garages om te vormen bergplaatsen van tegenwoordige basisakte,
» alsook deze ten dienste van de later op te richten appartementsgebouwen.

» Zelfde in- en uitritten worden eveneens gesticht ten voordele en ten nutte van de in de toekomst
» te bouwen appartements- en garagekomplexen op de loten bestemd voor de blokken D en E.

» Het lot 4 van het grondplan aangehecht aan basisakte van zesentwintig oktober negentienhon-
» derd tweeënzeventig afgebeeld in gele kleur kan bestemd worden voor het oprichten van ondergrondse
» autobergplaatsen, bergplaatsen, en/of autostaanplaatsen. Voor het geval gezegd lot 4 aangewend wordt
» voor het oprichten van gezegde plaatsen zullen deze laatsten bestemd worden enerzijds om het mini-
» mum vereiste aan bergplaatsen van Apollo Building C aan te vullen overeenkomstig de stedenbouw-
» kundige voorschriften en anderzijds zal het overblijvend gedeelte gekoppeld worden aan de apparte-
» menten in voorkomend geval op te richten alleen door de maatschappij General Investment and Buil-
» ding Company op de naastliggende gronden toehorend aan de komparanten sub A om samen met
» deze appartementen te koop te worden aangeboden.

» Bij uitvoering van hetgeen voorafgaat zal er een gemeenschappelijke in- of uitrit naar de Jos
» Ratinckxstraat van minimum zes meter bruikbare breedte worden ingericht op lot 4 van Apollo Buil-
» ding en deze in- of uitrit zal dienstig en ten nutte zijn van de reeds bestaande autobergplaatsen, en
» autostaanplaatsen en in de latere op te richten gebouwen deel uitmakend van het Apollo Park en
» eveneens ten nutte zijn van de toekomstige eigenaars van de appartementen op te richten op de naast-
» liggende gronden van de komparanten sub A, en de daaraan verbonden autobergplaatsen.

» B. Op een gedeelte van het dak van het garagekompleks zal een tuin en eventueel een vijver aan-
» gelegd worden, waarvan het uitsluitend genot en gebruik alsdan zal zijn voorbehouden aan de bewo-
» ners van het Apollo Park, dewelke verplichtend dienen in te staan voor de onderhoud en heraanleg van
» gemelde tuin, zoals hierboven bepaald.

» C. Lastens lot C1 en in voordeel van loten C2 en andere acht-erfgronden, recht om alle aflopen
» en leidingen betreffende het op de achterliggende gronden aan te leggen garagekompleks over huidig
» lot C2 aan te leggen. »

Dit vertoond zijnde verklaren de komparanten volgende erfdienstbaarheden te vestigen :

A. Lastens het garagegebouw, voorwerp van huidige basisakte :

1^o recht van inrit, uitrit en doorrit in voordeel van bergplaatsen van de blok Apollo Building C
op te richten op lot C1 van het grondplan van de heer Van Wynsberghe, waarvan hierboven sprake.

Tot deze bergplaatsen, welke genummerd worden van tweeënvijftig tot en met éenenzeventig, gele-
gen in Apollo Building C, wordt recht van inrit- of uitrit naar de Flor Alpaertsstraat en Jos Ratinckx-
straat, alsmede recht van doorgang verleend over de doorgangen van het garagegebouw, doch met ver-
bod van stilstand.

Deze bergplaatsen mogen door de gebruikers of eigenaars omgevormd worden tot autoboxen, ga-
ragen en dergelijke en de gebruikers dezer alzo omgevormde bergplaatsen mogen met personenwagens
en kleine bestelwagens ook gebruik maken van de inrit, uitrit en doorgangen van het garagegebouw.

In ieder geval dienen de eigenaars dezer bergplaatsen tussen te komen in de locatieve onderhouds-
en herstellingskosten, alsmede in de uitbatingskosten van het garagegebouw, zoals hierna zal bepaald
worden.

Van dit recht van inrit, uitrit en doorrij mag slechts gebruik worden gemaakt door de eigenaars
van de bergplaatsen, de leden van hun gezin, hun aangestelden, bezoekers en huurders, alsmede door
de leveranciers van de privatieve lokalen van het gelijkvloers of van het zwembad, dewelke als dan ook
een recht van stilstand zullen bezitten, nodig voor het laden en lossen.

Men kan dus geen eigenaar zijn van een parkeerplaats zonder terzelfdertijd ook eigenaar te zijn van de privatieve lokalen, in een van voormelde gebouwen.

Parkeerplaatsen mogen niet in huur, gebruik of genot gegeven worden aan personen die geen bewoner of gebruiker zijn van privatieve lokalen in een van voormelde gebouwen.

De parkeerplaatsen mogen door de betrokken eigenaars wel aangegeven worden als parking voor bezoekers, of aangestelden van de bewoners of gebruikers van de privatieve lokalen, van de gebouwen Apollo Park alsook van het zwembad ingeval dit opgericht wordt op de loten 3 en 4 van het opmetingsplan opgemaakt door de heer Van Wynsberghe, respectievelijk de datum elf oktober negentienhonderd tweeënzeventig en van de zesentwintigste augustus negentienhonderd zeventig.

4° Samenstelling der privatieve autoboxen en autostaanplaatsen :

Ieder der zevenenvijftig autoboxen en autostaanplaatsen begripen dus :

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom : de staanplaats zelf, zoals zij afgebeeld staan op de plans.
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : een bepaald aantal kwotiteiten in de grond en de andere gemene delen van gans het eigendom.

5° Vereniging van autostaanplaatsen :

Twee of meer aaneenpalende autostaanplaatsen en autoboxen toebehorende aan een en dezelfde eigenaar mogen verenigd worden en samen slechts één of meer autostaanplaatsen of autoboxen uit te maken van een ander type dan hetgeen voorzien is op de hieraangehechte plans.

Zij mogen vervolgens terug herverdeeld worden in autostaanplaatsen of autoboxen van het type voorzien op de plans.

HOOFDSTUK III. - VESTIGING VAN ERFDIENSTBAARHEDEN

Vooraleer over te gaan tot de vestiging van navermelde erfdienstbaarheden doen de komparanten opmerken :

a) dat bij akte verleden voor ondergetekende notaris, op negenentwintig mei negentienhonderd vierenzeventig, de eigenaars van de grond aan de maatschappij-comparante, een toelating tot bouwen hebben verleend om op de loten, van het grondplan opgemaakt door de heer Van Wynsberghe en gehecht aan voormelde akte, gebouwen op te richten.

b) dat de maatschappij voornemens is op zelfde gronden appartements- en garagegebouwen op te richten.

Dat het appartementsgebouw op te richten op lot C1, Apollo Building C genaamd, reeds onder het regime van de mede-eigendom geplaatst werd blijktens basisakte verleden voor ondergetekende notaris, de negenentwintigste mei negentienhonderd vierenzeventig.

Dat het garagekompleks voorwerp van huidige basisakte zal opgericht worden op lot C2.

c) Dat indien de vennootschap-comparante van de eigenaars in de toekomst een toelating tot bouwen zou verkrijgen op al of een deel der gronden begrensd door de Fruithoflaan, de Flor Alpaertsstraat en de Jos Ratinckxstraat en dat indien de maatschappij-comparante hierop insgelijks appartements- en garagekomplexen zal bouwen, zullen deze gebouwen samen het Apollo Park vormen.

d) dat in de basisakte van Apollo Building C verleden voor ondergetekende notaris, op negenentwintig mei negentienhonderd vierenzeventig, letterlijk vermeld staat :

« A. Lastens lot C2 en in voordeel van lot C1 :

» - Het recht om lucht- en lichtscheppingen alsmede balkon, terrassen en logias te bouwen, die
» maximaal twee meter over sieken ;

De uitoefening van dit recht zal moeten geschieden op zulke wijze dat daardoor geen hinder of last verwekt wordt aan de gebruikers van de autostaanplaatsen van het garagegebouw.

Het is nochtans wel verstaan dat ieder van hen persoonlijk zal instaan voor alle schade welke zou veroorzaakt worden door om het even wie bij de uitoefening van dit recht.

2° recht van toegang (zonder wagen) tot de autostaanplaatsen en bergplaatsen.

De gebruikers van voormelde bergplaatsen der blok Apollo Building C en de gebruikers van de autostaanplaatsen van het garagegebouw, voorwerp van huidige basisakte, zijn gerechtigd hun autostaanplaatsen of bergplaatsen te bereiken (zonder hun wagen) rechtstreeks vanuit de keldering van het appartementsgebouw, waarvan hun autostaanplaatsen, bergplaatsen of appartementen deel uitmaken en omgekeerd, langs de doorgangen, welke daartoe zullen aangelegd worden in de keldering van de blok Apollo Building C.

Dit recht van toegang zal nochtans slechts kunnen uitgeoefend worden door diegene der gebruikers der autostaanplaatsen of bergplaatsen, welke tevens ook eigenaars of gebruikers zullen zijn van een ruimte van het gelijkvloers van de blok Apollo Building C. Deze erfdienstbaarheid wordt gesticht ten kostelozen titel.

3° Recht van toegang voor fietsers en kinderwagens.

De eigenaars of huurders van een appartement in de blok Apollo Building C voormeld, welke gebruik maken van een fiets, kinderwagens of dergelijke, hebben recht van doorgang langs het garagegebouw om also met hun fiets, kinderwagens of dergelijke de kelderingen van de blok waarvan hun appartement deel uitmaakt te bereiken of te verlaten.

Deze erfdienstbaarheid wordt gesticht ten kostelozen titel doch het is wel verstaan dat ieder van hen persoonlijk zal instaan voor alle schade welke zou veroorzaakt worden door om het even wie bij de uitoefening van dit recht.

4° Tuin.

De maatschappij-komparante zal het dak van het garagegebouw geheel of gedeeltelijk aanleggen als siertuin en eventueel vijver, waarvan het uitsluitend genot en gebruik verbonden is aan alle privatieve lokalen van de blok C eigenaar van het Apollo Park.

De kosten van onderhoud en heraanleg van deze tuin zullen ten uitsluitende last zijn van eigenaars der privatieve lokalen van blok C.

De maatschappij General Investment and Building Company behoudt zich evenwel het recht voor het geheel of een deel der parkeerplaatsen in open lucht in te lijven gemelde siertuin.

5° Doorgangen en doorrijen.

Alle doorgangen, doorrijen, inritten en uitritten, zowel ondergronds als bovengronds, zijn toegankelijk voor en mogen gebruikt worden door de bewoners van al de Apollo Buildings, opgericht of nog op te richten, alsook eventueel van het zwembad en dit volgens hun bestemming.

6° Elektriciteit.

In de kelderingen van de blok Apollo Building C bevindt zich het lokaal voor de omvormingsverdelingspost der elektriciteitsmaatschappij Interanda.

De toegang tot deze omvormings- en verdelingspost zal aan Interanda of haar gebeurlijke opvolgers, ten allen tijde, zowel 's nachts als tijdens de dag worden gewaarborgd, voor het personeel en zwaar materiaal. Het binnenbrengen van het zwaar materiaal zal geschieden langs de op- en afrit naar de Flor Alpaertsstraat en Jos Ratinckxstraat van het garagegebouw.

Te dien einde verklaren de komparanten 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.

Ingeval de maatschappij General Investment and Building Company behalve buiten de bestaande gebouwen, ook nog op al of een deel der gronden begrensd door de Fruithoflaan, Flor Alpaertsstraat en Jos Ratinckxstraat, nog blokken zou bouwen, welke dan samen het « Apollo Park » vormen zullen, voor wat betreft de hierna volgende punten, als één geheel dienen aangezien te worden voor al de blokken opgericht of nog op te richten :

a) Tuin en vijver :

De kosten van onderhoud en heraanleg van de voortuinen, alsmede van de op het dak van het garagekompleks of omliggende gronden aan te leggen tuinen en eventueel vijvers (waarvan sprake hierna) zijn ten laste van al de appartementsblokken opgericht of 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.

b) Doorgangen en doorrijen :

Alle doorgangen, doorrijen, inritten en uitritten, zowel ondergrondse als bovengrondse zijn en zullen steeds toegankelijk blijven voor en mogen gebruikt worden door alle bewoners en gebruikers van gebouwen van het Apollo Park.

De maatschappij-komparante behoudt zich het recht voor deze doorgangen en andere te verleggen, te veranderen of eenvoudig af te schaffen.

HOOFDSTUK IV. - BIJZONDERE BEPALINGEN

1) 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 de kwotiteiten die ieder van hen bezit in deze gemene delen.

Van deze regel wordt evenwel afgeweken voor volgende punten.

a) ieder eigenaar betaalt en draagt persoonlijk de herstellingskosten van de vloerbekleding van zijn autostaanplaats doch deze werken zullen uitgevoerd worden door de zorgen en volgens de onderrichting van de gemeenschap der mede-eigenaars.

b) alle reinigings- en uitbatingskosten, hierin begrepen de ventilatiekosten, de kosten voor verbruik van elektriciteit en waterbedeling, alsmede de locatie onderhouds- en herstellingskosten zullen integraal betaald worden door de eigenaars der autostaanplaatsen en autoboxen ieder voor een gelijk deel, doch met recht voor de onverdeeldheid van het garagegebouw, vertegenwoordigd door haar zaakvoerder ; een aandeel van het totaal dezer kosten te verhalen lastens ieder der bergplaatsen, opgericht of op te richten in de blok Apollo Building C.

2° Koudwaterbedeling.

Het gebouw wordt voorzien van koudwaterbedeling.

Van deze waterbedeling zal gebruik gemaakt worden voor het reinigen van de gemene delen van het garagegebouw, doch ieder eigenaar of huurder van een autostaanplaats of autoboxe mag nochtans bij middel van emmers of dergelijke, water afnemen 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.

3° Bestemming en gebruikswijze der autostaanplaatsen en autoboxen.

De autostaanplaatsen en autoboxen mogen slechts gebezigd worden voor privatieve personenwagens en kleine bestelwagens. Zij mogen slechts in huur gegeven worden voor private en particuliere per-

sonenwagens 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 moeten geparkeerd worden dat de as van iedere wagen zich bevindt boven de middellijn van de 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 nodig voor het in- en uitstappen.

4° Vrijhouden der gemene delen.

De gemene delen, zoals de in- en uitrit en de doorrijen, moeten steeds vrij blijven en geen voorwerpen, vreemd aan het gebouw, mogen er in geplaatst worden. Het is dus uitdrukkelijk verboden de wagens in deze gemene delen te laten staan of te parkeren, behoudens hetgeen gezegd onder Hoofdstuk III, 1°. Dit verbod is ook geldig voor het onbebouwd gedeelte van de grond (gelijkvloers) behoudens hetgeen gezegd onder Hoofdstuk III 4°.

5° Publiciteit.

Alle publiciteit op het eigendom is uitdrukkelijk verboden. Ingeval van tekoopstelling van een auto staanplaats, hetzij openbaar, hetzij uit de hand, en ook ingeval van verhuring, mag nochtans een plakbrief aangebracht worden aan de inrit van het gebouw.

6° Algemeen reglement van mede-eigendom.

Met het deel 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 en het bijdragend aandeel te bepalen van iedere eigenaar in de gemeenschappelijke uitgaven, heeft de maatschappij een « Algemeen reglement van mede-eigendom » opgesteld, hetwelk bindend zal zijn voor al degenen die eigenaar, mede-eigenaar of rechthebbenden zullen worden, ten welken titel ook, van een deel van het onroerend goed.

Dit algemeen Reglement van mede-eigendom zal aan deze akte gehecht worden.

HOOFDSTUK V. - Bepalingen betreffende de uitvoering der bouwwerken, de rechten van eventueel kopers, de afmetingen en wijzigingen aan plans en gebouwen en de gemeenschap van scheidingsmuren.

1° Uitvoering der bouwwerken :

Zolang de maatschappij-komparante eigenares zal zijn van gans het gebouw, zullen de bouwwerken in principe uitgevoerd worden, overeenkomstig de plans, zulkens met de materialen naar keuze van genoemde vennootschap en mits inachtneming der voorwaarden onder dewelke de bouwtoelating door de bevoegde administratieve overheden verleend werd.

De maatschappij-komparante behoudt zich nochtans het recht voor aan de plans en de gebouwen de wijzigingen, waarvan sprake hierna, toe te brengen.

2° Rechten van de eventuele kopers :

Ingeval van verkoop van een of meer autostaanplaatsen of autoboxen of parkeerplaatsen, worden de wederzijdse rechten van verkoopster en kopers 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 koper overgaan in de staat en de gelegenheid waarin zij zich alsdan zullen bevinden, zelfs indien deze uitgevoerde bouwwerken niet zouden beantwoorden aan de gegevens van de hieraan gehechte plans, en zulzeln de alsdan nog uit te voeren bouwwerken uitgevoerd worden met de materialen, binnen de termijnen en onder de andere voorwaarden tussen 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 zullen bevinden, zonder dat de koper enige klacht of vordering zal kunnen doen gelden nopens de staat der gebouwen en zonder dat zich zal kunnen beroepen op de hieraangehechte plans voor het geval de bouwwerken niet integraal aan de gegevens van deze plans zouden beantwoorden.

3° Afmetingen – Wijzigingen aan de plans.

De afmetingen welke voorkomen op de aangehechte plans zijn enkel gegeven ten titel van inlichting.

De maatschappij-komparante behoudt zich het recht voor, voor of tijdens of na de uitvoering der bouwwerken, en zonder het akkoord nodig te hebben van de eigenaars van de autostaanplaatsen of autoboxen welke door haar reeds verkocht zouden geweest zijn, aan de plans, de wijzigingen toe te brengen welke zouden nodig of nuttig blijken bij de uitvoering der bouwwerken.

4° Voorbehoud gemeenschappelijke scheiding.

De maatschappij-komparante blijft persoonlijkmede-eigenares van de scheidingsmuren tussen het op te richten gebouw en de aanpalende goederen, doch enkel voor wat betreft het gedeelte dezer muren dat gemeen kan gemaakt worden tengevolge het gebruik dat geburen ervan zouden maken.

Zij zal over dit recht van mede-eigendom kunnen beschikken als naar goeddunken. Bijgevolg zullen alle eventuele overnemingsprijzen voor de gemeenheid dezer muren uitsluitend aan genoemde maatschappij ten goede komen.

Zolang de maatschappij-komparante eigenares zal zijn van de gemeenheid der scheidingsmuren, zullen alle kosten van onderhoud, herstelling en eventuele heropbouw niettemin ten uitsluitende last zijn van de eigenaars der privatieve lokalen en zal meergenoemde maatschappij dus geen aandeel te dragen hebben in deze kosten. Dit voorbehoud brengt ook voor haar niet de minste verantwoordelijkheid mede tegenover wie het ook zij.

5° Eventuele uitbreiding van het garagekompleks.

De maatschappij-komparante behoudt zich het recht voor voor het geval het bestaande garagekompleks zou uitgebreid worden in de aanpalende goederen, hetzij door haar zelf, als eigenares deze aanpalende goederen of gebouwen, hetzij door derde aanpalende eigenaars, dit garagekompleks aan te sluiten of ze laten aansluiten aan degene van het gebouw, voorwerp van tegenwoordige basisakte, dit alles zonder enige vergoeding voor de derde eigenaars van de privatieve lokalen van het gebouw, voorwerp van tegenwoordige basisakte.

Voor het verlenen van het recht van aansluiting aan derde aanpalende eigenaars, zal de maatschappij-komparante zulke prijs of vergoeding kunnen eisen als zij zal genadig oordelen en deze prijs of vergoeding zal haar uitsluitend ten goede komen.

Dit recht kan door haar uitgeoefend worden gedurende een termijn van tien jaar, te rekenen vanaf heden. Deze clausule is niet tegenstelbaar aan de komparanten sub A of hun rechtsopvolgers.

Al de kosten veroorzaakt door de werken van eventuele aansluiting of verlenging zullen ten uitsluitende last zijn van de maatschappij-komparante, behoudens hetgeen gezegd betreffende de komparanten sub A.

KOSTEN.

De kosten, rechten en erelonen van deze basisakte vormen de eerste gemene uitgaven en zullen door de toekomstige kopers der privatieve lokalen dienen betaald te worden.

WOONSTKEUZE.

Tot uitvoering dezer wordt door de komparanten keuze van woonst gedaan ten hunnen respectieve woonplaatsen en maatschappelijke zetel.

Bevestiging van identiteit.

De werkende notaris bevestigt de juistheid van de identiteit van de komparanten op vertoon van de stukken door de wet vereist.

Aangehechte stukken.

Vervolgens heeft de maatschappij-komparante ons overhandigd om aan deze akte gehecht te worden, na « ne varietur » te zijn ondertekend.

1) algemeen reglement van mede-eigendom

2) plans nummers 21 en 24

De plans met de ondergrondse autobergplaatsen, doorgangen en doorritten zijn gehecht gebleven aan de basisakte van Apollo Building C verleden voor ondergetekende notaris, op negenentwintig mei negentienhonderd vierenzeventig.

WAARVAN AKTE.

Gedaan en verleden te Hoboken, ter studie.

Datum als ten hoofde.

En na voorlezing hebben de komparanten, tegenwoordig of vertegenwoordigd als gezegd, deze akte ondertekend samen met Ons Notaris.

– volgen de handtekeningen –

Geboekt te Hoboken, registratie, de 10 juni 1974. Behelzende zeven blad drie verzending deel 64 blad 21 vak 4. Ontvangen, honderd vijftig frank. De ontvanger, a/i getekend, G. Herremans.

HET ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

HOOFDSTUK I. - ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1.

a) Het « Reëel Statuut » maakt het voorwerp uit van « Hoofdstuk II » hierna, eventueel aangevuld of gewijzigd door de bepalingen der notariële basisakte waaraan tegenwoordig « Algemeen Reglement van mede-eigendom » zal gehecht zijn. Het bepaalt al de onderverdelingen van het eigendom, de wijze waarop de gemene delen zullen beheerd worden, het bijdragend aandeel van iedere mede-eigenaar in de gemeenschappelijke uitgaven en lasten, alsmede de modaliteiten van de eventuele wijzigingen en heropbouw van het gebouw.

De schikkingen en erfdienstbaarheden welke hieruit voortvloeien binden alle mede-eigenaars, hun erfgenamen en rechtverkrijgenden.

Zij kunnen niet veranderd noch gewijzigd worden dan door beslissing bij algemeenheid van stemmen, ener « Algemene Vergadering » waaraan al de mede-eigenaars, zonder onderscheid, tegenwoordig of regelmatig vertegenwoordigd zijn. Alle eventuele veranderingen en wijzigingen moeten vastgesteld worden bij notariële akte.

Het « Reëel Statuut » inbegrepen de eventuele veranderingen en wijzigingen, is tegenstelbaar aan derden door hun overschrijving ten bevoegd hypotheekkantoor.

b) Het « Reglement van Inwendige Orde » maakt het voorwerp uit van « Hoofdstuk III » hierna, eventueel aangevuld of gewijzigd door de bepalingen van de notariële basisakte, waaraan tegenwoordig « Algemeen Reglement van mede-eigendom » zal gehecht zijn. Het zal geldig zijn tussen alle mede-eigenaars, hun erfgenamen en rechtverkrijgenden.

Het bepaalt de rechten van eenieder ten opzichte van het genot der goederen en de bijzonderheden van het gemeenschapsleven.

Veranderingen of wijzigingen aan dit « Reglement van Inwendige Orde » zijn slechts mogelijk met toestemming der « Algemene Vergadering » der mede-eigenaars, samengesteld zoals zal bepaald worden onder artikel 15 hierna en beslissende met volstreekte meerderheid van stemmen welke aan de stemming deelnemen of geacht worden er aan deel te nemen (zie laatste alinea van artikel 15 hierna), behalve voor de gevallen waarvoor eventueel een andere samenstelling der « Algemene Vergadering » en of een zwaardere meerderheid zouden voorzien zijn.

Dit « Reglement van Inwendige Orde », inbegrepen de wijzigingen welke er zouden aan toegebracht worden, heeft de aard niet van « Reëel Statuut » en is dus niet verplichtend over te schrijven ten hypotheekkantoor doch moet door de afstanddoeners van rechten in eigendom, vruchtgebruik of genot verplichtend opgelegd worden aan hun afstandhouders.

De wijzigingen aan dit « Reglement van inwendige orde » moeten op hun datum vermeld worden in de verslagschriften der « Algemene Vergaderingen » en moeten bovendien ingeschreven worden in het « Bestuursregister » gehouden door de « zaakvoerder ».

Dit « Bestuursregister » moet bevatten de huidige tekst, in zijn geheel, van het « Reglement van Inwendige Orde », alsook alle eventuele wijzigingen welke eraan zouden toegebracht worden door de « Algemene Vergadering ».

Een afdruk van het Reglement van Inwendige Orde » wordt elke eigenaar of huurder ter hand gesteld, alsook een afschrift van alle wijzigingen.

Het bestuursregister berust bij de zaakvoerder, moet tegengetekend worden door alle mede-eige-

naars en er mag steeds inzage van genomen worden door alle mede-eigenaars, hun rechthebbenden of hun huurders.

Het Reglement van Inwendige Orde en de wijzigingen eraan toegebracht en vermeld in het bestuursregister moeten door de afstanddoeners van rechten in eigendom, vruchtgebruik of genot, verplichtend opgelegd worden aan hun afstandhouders, verplichting welke moet vermeld worden in alle akten van vervreemding en verhuring. Door het enkel feit van het ondertekenen der akten van vervreemding of verhuring, zullen de verkrijgers aanzien worden als volkomen kennis hebbende van het Reglement van Inwendige Orde, en zullen zij de verplichting hebben er zich stipt naar te gedragen.

HOOFDSTUK II. - REEL STATUUT

Sectie 1 - Privatieve en gemene delen.

Artikel 2.

Het gebouw bevat privatieve delen, genaamd « 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 der kwotiteiten vastgesteld in de notariële basisakte.

Artikel 3.

De privatieve delen voor iedere autostaanplaats zijn samengesteld uit :

- a) het recht voor iedere eigenaar, gebruik te maken van zijn staanplaats,
- b) de vloerbekleding van de staanplaats,
- c) de open ruimte tussen de vloer van iedere autostaanplaats en het plafond,

Artikel 4.

De « Gemene delen » van het eigendom begrijpen de grond, zo bebouwd als onbebouwd, en al de gebouwen en andere bestanddelen van het eigendom, zonder enige andere uitzondering dan de onder voorgaand artikel 3 vermelde « Privatieve delen ».

Artikel 5.

De Gemene delen zijn toegekend aan de eigenaars van autostaanplaatsen op de wijze en in de verhouding zoals vastgesteld in de notariële basisakte.

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 6.

De gemene delen mogen nooit vervreemd of bezwaard worden met erfdienstbaarheden noch belast met welke rechten ook, tenzij samen met de autostaanplaatsen waaraan zij verbonden zijn.

De hypotheken en alle zakelijke rechten op autostaanplaatsen bezwaren uit volle recht de kwotiteiten in de gemene delen verbonden aan deze autostaanplaatsen.

Artikel 7.

Veranderingen aan gemene delen en aan de rechten van een of meerdere mede-eigenaars in de gemene delen aan het bijdragen tot de kosten dezer gemene delen en, in 't algemeen aan zakelijke rechten rakende deze gemene delen, kunnen enkel geschieden in de voorwaarden vastgesteld onder artikel 16 hierna.

Sectie III - Algemene vergadering - Beheer en diensten.

Artikel 8.

De algemene vergadering der mede-eigenaars, samengesteld en zetelend in de verder vereiste voorwaarden, is heer en meester over de algemene belangen der mede-eigenaars, doch zulks enkel binnen de perken bepaald door tegenwoordig Algemeen Reglement van mede-eigendom.

Zij kan enkel geldig optreden indien al de mede-eigenaars tegenwoordig of regelmatig vertegenwoordigd zijn of indien allen regelmatig opgeroepen worden.

De beslissingen der Algemene Vergadering zijn bindend voor al de mede-eigenaars inbegrepen de afwezigen, degenen die tegenstemden en degenen welke alhoewel aanwezig, geen deel namen aan de stemming, doch zulks enkel voor de in de medegedeelde dagorde vermelde punten en onder voorbehoud der uitzonderingen hierna voorzien.

Het staat de algemene vergadering nochtans vrij te beslissen over alle andere zaken indien zij voltallig is.

Artikel 9.

De statutaire algemene vergadering zetelt van ambtswege ieder jaar en in de stad of de gemeente waar het gebouw gelegen is en op de datum vast te stellen door de eerste algemene vergadering, datum welke dan dezelfde blijft van jaar tot jaar, tenzij tegenstrijdige beslissing te nemen door de algemene vergadering met drie/vierden der stemmen welke aan de stemming deelnemen of geacht worden eraan deel te nemen (zie laatste alinea artikel 15 hierna).

Het uur en de juiste plaats dezer jaarlijkse vergadering zullen aangeduid worden in de bijeenroepingen.

Artikel 10.

Buiten de statutaire algemene vergadering kunnen Buitengewone algemene vergaderingen opgeroepen worden door de voorzitter van de raad van beheer of door de twee andere leden (gezamenlijk) van deze raad van beheer (zie artikel 17 hierna).

Zulke buitengewone algemene vergadering moeten in elk geval gehouden worden telkens zij aangevraagd worden door mede-eigenaars welke minstens één/vierde van de gemene delen van het gebouw bezitten.

Zulke vragen dienen gericht te worden aan de voorzitter van de raad van beheer, zulks bij middel van ter post aanbevolen schrijven waarin de punten, welke aan de dagorde moeten gebracht worden klaar en duidelijk vermeld zijn. Indien aan deze vraag geen gevolg gegeven wordt binnen de maand, zal de Buitengewone algemene vergadering rechtstreeks door gemelde aanvrager kunnen opgeroepen worden.

Artikel 11.

De oproepingen tot de statutaire algemene vergadering en tot de buitengewone algemene vergaderingen worden gedaan door de raad van beheer behalve toepassing van de laatste zin van voorgaand artikel 10.

Zij moeten geschieden minstens acht dagen op voorhand bij middel van ter post aanbevolen schrijven, doch mogen ook gedaan worden bij eenvoudige brief indien een dubbel daarvan door de bestemming ondertekend wordt voor ontvangst.

De oproepingsbrieven vermeld de plaats, de dag en het uur der vergadering, alsmede, op duidelijke wijze, de verschillende punten der dagorde. Zij worden ondertekend door de voorzitter van de raad van beheer ofwel in naam en in opdracht van deze laatste, door zaakvoerder.

Artikel 12.

Buiten de zaakvoerder mag niemand een mede-eigenaar vertegenwoordigen op een algemene vergadering, indien hij zelf geen mede-eigenaar is of tenzij hij op geheel of gedeelte van het gebouw een zakelijk recht of een genotsrecht zou bezitten, en door een mede-eigenaar gelast werd hem te vertegenwoordigen en in zijn naam deel te nemen aan de stemming.

Het mandaat moet schriftelijk bestaan en bepalen of het algemeen of beperkt is tot een wel bepaald punt van de dagorde, bij gebrek waaraan het mandaat niet ontvankelijk is door de andere mede-eigenaars. De lastgever moet in het mandaat zijn standpunt omschrijven.

Geen andere personen zijn toegelaten tot de algemene vergadering behalve toepassing van artikel 13 hierna, voor wat betreft de sekretaris.

Artikel 13.

Het bureel der algemene vergadering wordt gevormd door de voorzitter en twee bijzitters welke aangeduid worden door iedere vergadering bij eenvoudige meerderheid van stemmen. Het bureel benoemt een sekretaris welke niet noodzakelijk tot de vergadering behoort. Het ambt van sekretaris kan ook waargenomen worden door een der twee bijzitters of door de zaakvoerder.

Artikel 14.

Elke mede-eigenaar heeft zoveel stemmen als hij paarten bezit in de gemene delen van het eigendom.

Artikel 15.

Om geldig te beraadslagen moeten op elke algemene vergadering meer dan de helft der mede-eigenaars aanwezig of regelmatig vertegenwoordigd zijn die daarbij meer dan de helft der stemmen bezitten, behalve de gevallen voor dewelke in tegenwoordig « Hoofdstuk II », een andere samenstelling der vergadering voorzien is.

Indien de vergadering aan deze dubbele vereiste niet voldoet, zal een nieuwe vergadering bijeengeroepen worden, binnen de maand met dezelfde dagorde. Deze nieuwe vergadering zal dan definitief kunnen beslissen, welke ook het aantal aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars en stemmen zijn, behalve de uitzonderingen onder tegenwoordig « Hoofdstuk II » voorzien.

De beslissingen worden genomen met volstrekte meerderheid der aan de vergadering deelnemende stemmen, behalve de gevallen waarvoor onder tegenwoordig « Hoofdstuk II » een zwaardere meerderheid voorzien is of de gevallen waarvoor slechts de eenvoudige meerderheid van stemmen vereist wordt.

De mede-eigenaars welke alhoewel aanwezig op de vergadering, zich onthouden (dus geen deel zouden nemen aan de stemming) worden niettemin aanzien als deelnemende aan de stemming en als gunstig stemmende op de in de dagorde vermelde voorstellen.

Artikel 16.

a) De beslissingen rakende het beheer en genot der gemene delen worden genomen bij volstrekte meerderheid van de stemmen welke aan de stemming deelnemen of aanzien worden, bij toepassing van het laatste alinea van artikel 15, als deelnemende aan de stemming en als gunstig stemmende.

b) de beslissingen rakende veranderingen aan gemene delen, kunnen enkel genomen worden met minstens twee/derde der stemmen welke aan de stemming deelnemen of aanzien worden, bij toepassing van het laatste alinea van artikel 15 als deelnemende aan de stemming en als gunstig stemmende.

c) beslissingen rakende verandering aan de rechten van een of meerdere mede-eigenaars in de gemene delen, aan de bijdragen tot de kosten betrekking hebbende op de gemene delen, en in 't algemeen, aan zakelijke rechten rakende deze gemene delen, kunnen enkel genomen worden door een algemene

vergadering waarop minstens vier/vijfden der mede-eigenaars vertegenwoordigd of regelmatig vertegenwoordigd zijn die daarbij minstens vier/vijfden van al de stemmen bezitten. Indien de vergadering aan deze dubbele vereiste niet voldoet zal een nieuwe vergadering bijeengeroepen worden binnen de twintig dagen en deze vergadering zal dan definitief kunnen beslissen doch enkel voor zoveel op deze tweede vergadering minstens drie/vijfden der mede-eigenaars tegenwoordig of regelmatig vertegenwoordigd zijn die daarbij minstens drie/vijfden der stemmen bezitten. In de twee gevallen kan de beslissing slechts geldig genomen worden met algemeenheid der stemmen welke aan de stemming deelnamen of aanzien worden, bij toepassing van het laatste alinea van artikel 15 hierboven, als deelnemende aan de stemmen en als gunstig stemmende.

Artikel 17.

De algemene vergadering benoemt een raad van beheer welke zal bestaan uit drie personen gekozen tussen de mede-eigenaars welke op de vergadering aanwezig zijn, zulks bij eenvoudige meerderheid van stemmen en voor een termijn eindigende met de eerstvolgende jaarlijkse statutaire algemene vergadering, behalve herkiezing door deze laatste.

Ingeval van gelijkheid van stemmen zal de stem van de oudste der mede-eigenaars, tegenwoordig of regelmatig vertegenwoordigd en aan de stemming deelnemende, doorslaggevend zijn.

De raad van beheer zal zetelen en beraadslagen zoals voorzien onder artikel 38 hierna en zijn bevoegdheden wordt onder zelfde artikel 38 bepaald.

Artikel 18.

Wanneer door het openvallen van een erfenis of voor welke andere wettelijke reden ook, de eigendom van een gedeelte van het gebouw zou toebehoren, 't zij aan onverdeelde eigenaars, zo meerderjarige als minderjarige, 't zij aan onbekwamen, 't zij aan een vruchtgebruiker en aan een naakte eigenaar zullen al deze belanghebbende (of hun wettige vertegenwoordigers voor wat betreft de minderjarigen en de onbekwamen) tot de algemene vergadering uitgenodigd worden. Zij zullen deze vergadering mogen bijwonen met raadgevende stem, maar zij zullen gehouden zijn een hunner te kiezen als hun vertegenwoordiger met beraadslagende stem en met de macht in hun naam te stemmen.

De volmacht van deze vertegenwoordiger (of het bewijs hunner kwaliteit van wettige vertegenwoordiger voor wat betreft de minderjarigen en de onbekwamen) moet bij het verslagschrift van de algemene vergadering gevoegd worden.

Artikel 19.

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 sekretaris der vergadering, alsmede door de zaakvoerders en door de leden der vergadering welke zulks verlangen.

Gemeld register, alsmede alle andere archieven worden bewaard bij en door de in functie zijnde voorzitter van de raad van beheer.

Afschriften en uittreksels der verslagschriften worden ondertekend door de op datum waarop zij afgeleverd worden, in functie zijnde voorzitter van de raad van beheer.

Artikel 20.

De eerste algemene vergadering zal opgeroepen worden door de zorgen van degene ten wiens verzoek de notariële basisakte wordt opgemaakt of door andere mede-eigenaars welke minstens veertig ten honderd bezitten van de gemene delen. Zij moet in ieder geval opgeroepen worden binnen de drie maanden van de datum waarop door een der mede-eigenaars bezit zal genomen worden van zijn auto-staanplaats.

Artikel 21.

De algemene vergadering benoemt een zaakvoerder van het gebouw, mede-eigenaar of niet, zij bepaalt zijn vergoedingen alsmede de duur van zijn mandaat hetwelk nochtans ten allen tijde herroepbaar zijn zal, zoals bepaald in artikel 43 hierna.

Deze benoeming geschiedt bij eenvoudige meerderheid van stemmen. Ingeval van gelijkheid van stemmen, zal de stem van de oudste der mede-eigenaars, tegenwoordig of regelmatig vertegenwoordigd en aan de stemming deelnemend, doorslaggevend zijn. De bevoegdheden van de zaakvoerder zal verder vastgesteld worden (zie artikel 39). Bij afwezigheid of belet van de aangestelde zaakvoerder zal zijn taak tijdelijk waargenomen worden door de raad van beheer. De zaakvoerder zetelt in de algemene vergadering, doch enkel met raadgevende stem, tenzij hij tevens zelf mede-eigenaar is, zetelt hij als volmachthebber van een mede-eigenaar, zal hij een regelmatige volmacht moeten voorleggen, zoals voorzien onder artikel 12 hierboven.

Artikel 22.

De boekhouding en de afrekeningen van het beheer voor het verlopen jaar worden aan de jaarlijkse statutaire algemene vergadering ter goedkeuring voorgelegd door de raad van beheer, welke hierover schriftelijk verslag uitbrengt aan de algemene vergadering.

De zaakvoerder moet zijn jaarlijkse afrekening aan de raad van beheer onderwerpen minstens een maand voor de datum der jaarlijkse statutaire algemene vergadering.

Artikel 23.

De algemene vergadering bij eenvoudige meerderheid van stemmen, stelt het bedrag vast der sommen welke jaarlijks door iedere mede-eigenaar moeten gestort worden, ten titel van provisie in de gemene kosten voor het volgend jaar of ten titel van bijdrage voor het vormen van een reservefonds.

Sectie III. - Verdeling der gemene lasten en inkomsten.

Paragraaf I : Onderhoud en herstellingen.

Artikel 24.

Tenzij tegenstrijdige bepalingen van de notariële basisakte, waaraan tegenwoordig algemeen reglement van mede-eigendom gehecht wordt, zullen alle mede-eigenaars bijdragen in de onderhouds- en herstellingskosten der gemene delen en in alle andere gemene kosten en lasten, in verhouding van de kwotiteiten welke zij in deze gemene delen bezitten.

Artikel 25.

De herstellingen en werken, zoals namelijk herstellingen aan het dak, aan de gemene elektriek- en waterleidingen, aan de gemene riolen, afvoerbuizen, goten en dergelijke.

- onvermijdelijke doch niet dringende herstellingen en werken,
- niet onvermijdelijke herstellingen en werken.

Artikel 26.

De herstellingen en werken welke een onweerlegbaar karakter van dringendheid hebben, worden uitgevoerd door de zaakvoerder, zonder voorafgaande toestemming noch van de raad van beheer, noch van de algemene vergadering.

Artikel 27.

De onvermijdelijke doch niet dringende herstellingen en werken worden beslist door de raad van beheer. De raad van beheer oordeelt of vooreerst de algemene vergadering al dan niet dient geraadpleegd te worden.

Artikel 28.

De herstellingen en werken welke geen onvermijdelijk noch dringend karakter hebben, worden door de raad van beheer voorgelegd aan de jaarlijkse statutaire algemene vergadering of aan een buitengewone algemene vergadering en de beslissing wordt geldig genomen met minstens twee/derden der stemmen, welke aan de stemming deelnemen of aanzien worden, bij toepassing van het laatste alinea van artikel 15, als er deel aan nemende en als gunstigstemmende.

Artikel 29.

De mede-eigenaar welke de algemene onkosten zou opdrijven ten zijnen persoonlijk profijt, moet alleen en persoonlijk deze vermeerdering dragen.

Paragraaf 2 : Belastingen - Taksen - Lasten :

Artikel 30.

Tenzij de belastingen en taksen betrekkelijk het eigendom door de administratieve overheden rechtstreeks op ieder privaat gedeelte van het eigendom zouden gevestigd worden, zullen deze belastingen en taksen door de mede-eigenaars moeten betaald worden in verhouding hunner kwotiteiten in de gemene delen.

Artikel 31.

Alle schade voortspruitende uit het feit van de bouw (artikel 1386 van het Burgerlijk Wetboek) en, in 't algemeen, alle lasten voortspruitende uit de bouw, zullen door de mede-eigenaars gedragen worden en betaald worden in verhouding van de kwotiteiten die zij bezitten in de gemene delen, voor zoveel, wel te verstaan dat deze schade en lasten betrek hebben op de gemene delen.

Deze bepaling doet geen afbreuk aan de rechten welke de mede-eigenaars zouden kunnen doen gelden tegen derde personen, mede-eigenaars of niet, wier persoonlijke verantwoordelijkheid zou kunnen ingeroepen worden.

Paragraaf 3 - Inkomsten :

Artikel 32.

Inkomsten of ontvangsten voortkomende van gemene delen, komen aan de mede-eigenaars toe in de verhouding der kwotiteiten welke zij in deze gemene delen bezitten.

Sectie IV. - Verzekeringen.

Artikel 33.

Het gebouw zal, zowel voor wat betreft de gemene delen als voor wat betreft de privatieve delen aanzien worden als slechts een enkel eigendom uitmakende ten opzichte van de verzekeringskontrakten af te sluiten tot dekking van alle risico's, zoals namelijk : brandgevaar, bliksem en ontploffingen, schade veroorzaakt door water en elektriek, verhaal der geburen of andere derden, burgerlijke verantwoordelijkheid der mede-eigenaars of bewoners zoals namelijk het verhaal van derden, de locatieve gevaren, de ongelukken, ongevallen en gevaren uit hoofde van de bouw of in de persoon van de zaakvoerder en andere voor rekening van het gebouw te werk gestelde personen. Al deze kontrakten worden door al de mede-eigenaars gemeenschappelijk onderschreven bij een of meer maatschappijen aan te duiden door de algemene vergadering, die de risico's bepaalt welke moeten gedekt worden, alsmede het bedrag der verzekeringen. Al deze verzekeringszaken worden in regel gebracht door de zorgen van de zaakvoerder in functie bij het afsluiten der kontrakten en handelende in uitvoering der door de algemene vergadering genomen beslissingen, aan welke zaakvoerder door al de mede-eigenaars zonder onderscheid onweiderroepelijk volmacht wordt verleend om in hun naam alle polissen, kontrakten en andere stukken

wettelijk en bindend te ondertekenen. De eerste verzekeringskontrakten zullen afgesloten worden op basis der beslissingen desdaangaande te nemen door de eerste algemene vergadering met dezen verstande nochtans dat alle verzekeringskontrakten, welke vroeger zouden afgesloten geweest zijn door de oorspronkelijke eigenaar van het gebouw nochtans zullen moeten overgenomen en voortgezet worden. In dit laatste geval staat het de algemene vergadering nochtans vrij alle bijkomende kontrakten af te sluiten.

Artikel 34.

De mede-eigenaars welke van oordeel zouden zijn dat het bedrag der door de algemene vergadering afgesloten verzekeringskontrakten onvoldoende is, mogen deze verzekeringen voor eigen rekening laten verhogen mits de bijpremie persoonlijk te dragen en te betalen. Zij genieten dan ook alleen en ten persoonlijke titel van de meerdere uitbetaling ingeval van schade aan het eigendom en beschikken vrij over dit verhoogd gedeelte der uitkering.

Artikel 35.

Ieder mede-eigenaar heeft recht op een exemplaar van de verzekeringskontrakten welke hem aangaan.

Artikel 36.

De uitbetaling der vergoedingen, ingeval van schade aan het eigendom, geschiedt in handen van de raad van beheer en deze vergoedingen zullen belegd worden op de wijze en in de voorwaarden te bepalen door de algemene vergadering, zulks tot wanneer door deze vergadering een beslissing zal genomen worden rekenende de definitieve bestemming welke aan deze vergoedingen dient gegeven te worden. Zoals naar rechte, zal er rekening gehouden worden met de rechten van eventueel bevoorrechte en hypothecaire schuldeisers aan wie voorgaande bepalingen geen schade kan toebrengen. De tussenkomst dezer schuldeisers bij de uitbetaling zal bijgevolg nodig zijn.

Artikel 37.

Het gebruik der uitbetaalde verzekeringsvergoedingen voor zoveel zij betrekking hebben op de gebouwen en toekomen aan de mede-eigenaars, wordt geregeld als volgt :

a) indien de schade gedeeltelijk is zal de uitbetaalde vergoeding aangelegd worden tot herstellingen van wat verwoest werd. Indien de toegekende vergoedingen daartoe onvoldoende zouden zijn, zal de ontbrekende som bijgepast worden door al de mede-eigenaars in verhouding hunner kwotiteiten in de gemene delen. Indien de toegekende vergoedingen hoger belopen dan het bedrag der herstellingskosten, zal het overschot toekomen aan al de mede-eigenaars in verhouding hunner kwotiteiten in de gemene delen.

b) indien de schade totaal of geheel is zullen de vergoedingen eveneens aangewend worden tot de heropbouw, tenzij een daartoe speciaal opgeroepen algemene vergadering zou beslissen niet te heropbouwen. Deze vergadering zal slechts geldig kunnen beraadslagen voor zoveel minstens vier/vijfde van al de mede-eigenaars aanwezig of regelmatig vertegenwoordigd zijn die daarbij meer dan vier/vijfde der stemmen bezitten. Indien deze vergadering aan deze dubbele vereiste niet voldoet zal een nieuwe vergadering bijeengeroepen worden binnen de twintig dagen en deze nieuwe vergadering zal dan definitief kunnen beslissen welke ook het aantal aanwezigen of vertegenwoordigde mede-eigenaars en stemmen zal zijn, doch de beslissing van niet heropbouwen zal slechts geldig kunnen genomen worden met minstens drie/vijfde van al de stemmen welke aan de stemming deelnemen of aanzien worden, bij toepassing van het laatste alinea van artikel 15, als er deel aan nemende en als stemmende voor het niet heropbouwen. Indien de vergoedingen niet toereikend zijn, zal het tekort bijgepast worden door al de mede-eigenaars in verhouding hunner kwotiteiten in de gemene delen. Dit tekort wordt eisbaar binnen de maand van de algemene vergadering welke de beslissing trof en de wettelijke interest van verwijl is

van rechtswege en zonder aanmaning verschuldigd.

Ingeval de algemene vergadering de heropbouw beslist, zal deze beslissing binnen de acht dagen en bij middel van ter post aangetekend schrijven ter kennis gebracht worden van de mede-eigenaars welke op de algemene vergadering niet tegenwoordig waren en deze mede-eigenaars zullen dan binnen de acht dagen en bij middel van ter post aangetekende brief hun besluit doen kennen of zij al dan niet de getroffen beslissing van heropbouw bijtreden. Bij gebrek hun antwoord te geven binnen de bepaalde termijn van acht dagen zullen zij aangezien worden als niet akkoord zijnde met de beslissing van de heropbouw, doch in zulk geval zullen zij gehouden zijn hun rechten in het gebouw af te staan aan de overige mede-eigenaars of, indien niet allen dezer het verlangen, aan degenen die het aanvragen.

De mede-eigenaars welke tegenwoordig waren op de algemene vergadering welke de beslissing van heropbouw nam, doch welke op deze vergadering tegenstemden, zullen dezelfde verplichting van deze afstand hebben.

Ingeval van afstand behouden de afstanddoeners hun recht op hun aandeel in de toegekende vergoedingen.

Voor het geval geen overeenkomst zou bereikt worden voor het vaststellen van de afstandsprijs, zullen de bepalingen van hoofdstuk IV hierna van toepassing zijn om het bedrag te bepalen van deze afstandsprijs welke kontant moet betaald worden.

Indien het gebouw niet heropgericht wordt houdt de onverdeeldheid op en worden de toegekende vergoedingen, alsmede de verkoopprijs van grond, puinen enzovoort, tussen al de mede-eigenaars verdeeld in verhouding hunner kwotiteiten in de gemene delen.

c) indien de schade totaal en geheel of en er geen verzekeringsvergoedingen zouden uitbetaald worden, kan de heropbouw slechts geschieden met eenparigheid van stemmen van al de mede-eigenaars van het gebouw, zonder onderscheid.

HOOFDSTUK III. - REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

Sectie I. - Raad van beheer.

Artikel 38.

De raad van beheer zal benoemd worden door de algemene vergadering zoals voorzien onder artikel 17 hierboven.

Hij zetelt regelmatig indien minstens twee leden aanwezig zijn.

De besluiten worden genomen met meerderheid van stemmen indien drie leden aanwezig zijn en met eenparigheid van stemmen indien slechts twee leden aanwezig zijn.

De zaakvoerder zetelt in de raad van beheer doch slechts met raadgevende stem.

De raad van beheer heeft namelijk tot taak :

a) het algemeen toezicht en de algemene onderhoud van het gebouw zulks in medewerking met de zaakvoerder.

b) de uitvoering der beslissingen welke genomen werden door de algemene vergadering.

c) de uitvoering der onvermijdelijke doch niet dringende herstellingen en werken (zie artikel 27 hierboven).

d) de oproeping der mede-eigenaars tot de eerstvolgende jaarlijkse statutaire algemene vergadering en tot de buitengewone algemene vergaderingen welke zouden dienen gehouden te worden tussen twee jaarlijkse statutaire algemene vergaderingen.

e) het oplossen, in medewerking met de zaakvoerder van alle geschillen met derden, openbare besturen en mede-eigenaars.

f) het regelen en nazicht van de bedrijvigheid van de zaakvoerder en het nazicht zijner boeken en afrekeningen.

Sectie II. - Zaakvoerder.

Artikel 39.

De zaakvoerder heeft namelijk tot taak :

a) de uitvoering der werken en herstellingen aan gemene delen welke een onweerlegbaar karakter van dringendheid hebben (zie artikel 26 hierboven).

b) het opmaken en verzenden der driemaandelijks private afrekeningen voor iedere mede-eigenaar en het innen der verschuldigde bedragen.

c) het innen van alle sommen voortkomende van zaken welke betrek hebben op de gemene delen.

Voor de uitvoering van zijn taak zal de zaakvoerder zich moeten gedragen naar alle onderrichtingen welke hem zullen gegeven worden door de raad van beheer.

Zoals reeds gezegd onder artikel 22 hierboven, moet de zaakvoerder jaarlijks zijn afrekeningen voorleggen aan de raad van beheer, minstens een maand voor de datum der jaarlijkse statutaire algemene vergadering.

Sectie III. - Maatregelen tegen mede-eigenaars en gebrek van betaling.

Artikel 40.

a) de zaakvoerder heeft het volle recht diegene der mede-eigenaars welke niet voldoen aan hun verplichtingen inzake betaling hunner bijdragen in de kosten, in rechte te doen verschijnen in naam van alle mede-eigenaars. Deze macht, welke hij uitoefent gedurende gans de duur van zijn mandaat zal tegenover de rechtbanken en tegenover alle andere derden voldoende bewezen zijn door het voorleggen van een uittreksel van het verslagschrift der algemene vergadering welke tot zijn benoeming overging.

Vooraleer rechterlijke vervolgingen in te spannen, zal hij nochtans het akkoord inwinnen van de raad van beheer, doch van het bestaan van het akkoord zal hij nochtans niet moeten bewijzen tegenover derden of rechtbanken.

De sommen verschuldigd door een ingebreke gebleven mede-eigenaar zullen uit volle recht een intrest van een frank ten honderd en per maand opbrengen vanaf de dag hunner eisbaarheid.

b) zijn de autostaanplaatsen van de in gebreke gebleven mede-eigenaar verhuurd, dan zal de opbrengst der huur door de zaakvoerder in ontvangst genomen worden en dit met volle recht en na aantekende verwittiging aan de huurder en eigenaar, dit tot beloop van de aan de gemeenzame kas verschuldigde sommen. De huurder kan zich aan deze verplichtingen niet onttrekken en de kwijtingen welke hem door de zaakvoerder afgeleverd worden dekken hem volledig tegenover de eigenaar van de autostaanplaats.

c) in afwachting van betaling der achterstallen zijn de andere mede-eigenaars verplicht op eerste verzoek van de zaakvoerder de nodige bijkomende provisie te storten om de door de ingebreke gebleven mede-eigenaar verschuldigde sommen te dekken. Over de alzo gestorte bijkomende provisies zal afgerekend worden binnen de maand van het innen der achterstallen.

HOOFDSTUK IV. - BETWISTINGEN - KEUS VAN WOONST

Artikel 41.

Alle betwistingen voortvloeiende uit de toepassing of de interpretatie van tegenwoordig algemeen reglement van mede-eigendom en van de bepalingen der notariële basisakte waaraan het zal gehecht zijn, zullen verplichtend opgelost worden door scheidsrechters, iedere partij zijn rechter 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 aangetekend schrijven van de andere partij, zullen de benoemingen gedaan worden door de heer voorzitter, der rechtbank van eerste aanleg van het arrondissement in wiens kring het gebouw gelegen is.

Een zelfde regeling zal getroffen worden indien de beide scheidsrechters er niet toe komen een derde rechter aan te duiden.

Deze scheidsrechters zullen beslissen als vriendelijk aangestelde beslissers en nooit afwijken van de termen van tegenwoordig algemeen reglement van mede-eigendom, of van de notariële basisakte, dit onder straf van nietigheid van hun beslissing.

Zij moeten hun uitspraak neerleggen binnen de zestig dagen na hun benoeming. Na dit tijdverloop is hun benoeming vervallen, tenzij zij de zaakvoerder 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 tussenkomen zijn voor de verliezende partij of voor beiden, indien geen van beiden gelijk verwierf, dit zal bepaald worden in de uitspraak van de scheidsrechters.

Artikel 42.

Voor alle eigendomsoverdracht zullen partijen woonst moeten kiezen binnen het grondgebied van de stad of gemeente waar het gebouw gelegen is.

Artikel 43.

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 driemaandelijks afrekeningen volgende op iedere verhoging van minstens vijf punten.

« Ne Varietur » getekend door de partijen en Ons Notaris.

Hoboken, de 29 mei 1974.

– volgen de handtekeningen –

Geboekt te Hoboken, registratie, de 10 juni 1974. Behelzende vijftien blad zonder verzending deel 6/6 blad 88 vak 25. Ontvangen, honderd vijftig frank. De ontvanger a/i getekend, G. Herremans.

Energieprestatiecertificaat

Gemeenschappelijke delen



Jos Ratinckxstraat 1, 2600 Antwerpen

certificaatnummer: 20211004-0002471675-GD-1

Daken

$U = 0,59 \text{ W/(m}^2\text{K)}$

Doelstelling: $0,24 \text{ W/(m}^2\text{K)}$

Muren

$U = 1,50 \text{ W/(m}^2\text{K)}$

Doelstelling: $0,24 \text{ W/(m}^2\text{K)}$

Vensters (beglazing en profiel)

$U = 3,40 \text{ W/(m}^2\text{K)}$

Doelstelling: $1,5 \text{ W/(m}^2\text{K)}$

Beglazing

$U = 2,80 \text{ W/(m}^2\text{K)}$

Doelstelling: $1 \text{ W/(m}^2\text{K)}$

Vloeren

$U = 1,52 \text{ W/(m}^2\text{K)}$

Doelstelling: $0,24 \text{ W/(m}^2\text{K)}$



Verwarming

Geen collectieve installatie aanwezig



Sanitair warm water

Geen collectieve installatie aanwezig



Ventilatie

Geen collectief systeem aanwezig



Koeling en zomercomfort

Geen collectieve installatie voor koeling aanwezig.



Verlichting



LED-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: **04-10-2021**

Handtekening:

RAMSES VAN RYSEN

EP16823

Dit certificaat is geldig tot en met **4 oktober 2031**.

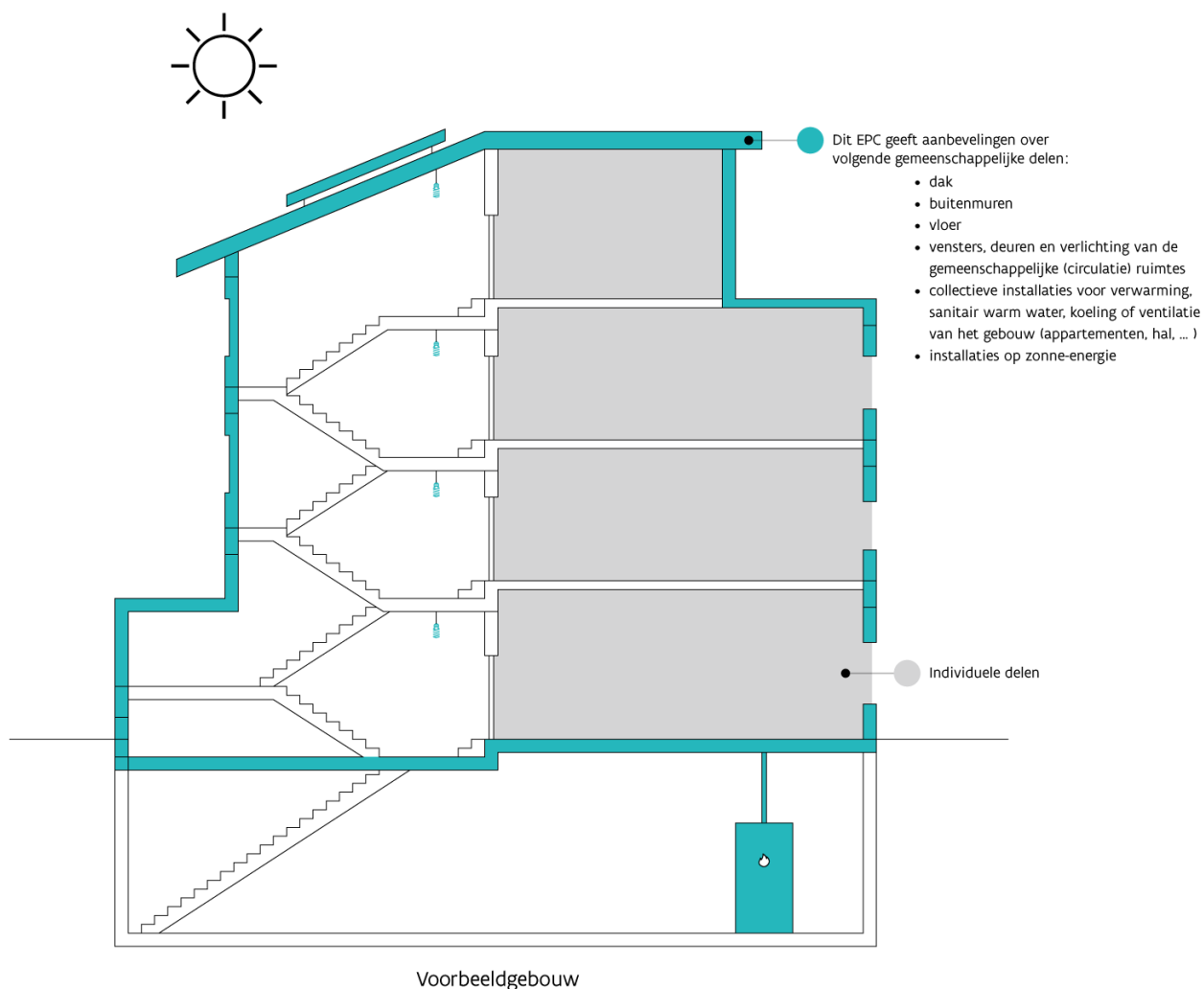
Wat bevat dit EPC?

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
	Muren 2021 m ² van de muren is niet geïsoleerd.	Plaats isolatie.
	Vloeren 1125 m ² van de vloer is vermoedelijk te weinig geïsoleerd.	Plaats bijkomende isolatie.
	Daken 1011 m ² van het dak is te weinig geïsoleerd.	Plaats bijkomende isolatie.
	Vensters 58 m ² van de vensters in de gemeenschappelijke ruimtes heeft dubbele beglazing. De raamprofielen zijn thermisch weinig performant.	Vervang de vensters.
	Zonne-energie Er is geen installatie op zonne-energie aanwezig.	Onderzoek de mogelijkheid om zonnepanelen of een zonneboiler te plaatsen.
	Muren 1325 m ² van de muren is vermoedelijk redelijk goed geïsoleerd, maar voldoet nog niet aan de energiedoelstelling.	Overweeg eventueel om bijkomende isolatie te plaatsen.

● Energetisch helemaal niet in orde ● Energetisch niet in orde ● Zonne-energie ● Energetisch redelijk in orde, maar net niet voldoende voor de doelstelling



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 niet over een collectief ventilatiesysteem. Bekijk of de individuele (woon)eenheden over ventilatievoorzieningen beschikken. Een goede ventilatie is immers noodzakelijk om een gezond binnenklimaat te garanderen.



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.

Persoonlijke feedback energiedeskundige

Betreft de linker en rechtergevel (met begrenzing buiten) kan op basis van het plan van de bouwaanvraag afgeleid worden dat deze op zijn minst met 100 mm isolatie werd uitgevoerd. Een destructief onderzoek is noodzakelijk om de aard en de werkelijke dikte van de isolatie na te gaan, alsook of de isolatie onderbroken is of niet.

Dit kan ook gezegd worden over de op de bouwaanvraag-plannen aangeduide isolatie van de diverse binnenmuren.

Ook hier kan een destructief onderzoek uitsluitsel over brengen.

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:

RAMSES VAN RYSSEN
Italiel 83 3, 2000 Antwerpen
EP16823

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	7
Vensters en deuren	8
Muren	9
Vloeren	12
Verlichting	13
Installaties voor zonne-energie	14
Overige installaties (collectief)	15

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

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.energiesparen.be.

Algemene gegevens

Gebouw id / Gebouweenheid id	30962993 / 30962996
Datum plaatsbezoek	30/06/2021
Referentiejaar bouw	1973
Beschermd volume (m ³)	45.137
Ruimten niet opgenomen in het beschermd volume	Kelder en garage. Niet-residentieel GLV (<800m3)
Infiltratiedebiet (m ³ /(m ² h))	Onbekend
Gemiddelde U-waarde gebouwschil (W/(m ² K))	1,35

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

1011 m² van het platte dak is te weinig geïsoleerd.

Isoleer het platte dak bijkomend.



Proficiat! 114 m² van het platte dak voldoet al aan de energiedoelstelling.

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)	Luchtlaag	Daktype	Berekende U-waarde (W/(m ² K))
Plat dak										
● Dak liftcabine 1	-	28	-	-	100mm PUR/PIR (R= 4,50 m ² K/W) zonder regelwerk bovenop dakafdichting	-	4,50	onbekend	a	0,21
● Dak liftcabine 2	-	28	-	-	100mm PUR/PIR (R= 4,50 m ² K/W) zonder regelwerk bovenop dakafdichting	-	4,50	onbekend	a	0,21
● Dak liftcabine 3	-	28	-	-	100mm PUR/PIR (R= 4,50 m ² K/W) zonder regelwerk bovenop dakafdichting	-	4,50	onbekend	a	0,21
● Dak liftcabine 4	-	28	-	-	100mm PUR/PIR (R= 4,50 m ² K/W) zonder regelwerk bovenop dakafdichting	-	4,50	onbekend	a	0,21
● Plat dak 12e v - l iftcabines	-	1.011	-	-	60mm PUR/PIR bovenop dakafdichting	-	1,71	onbekend	a	0,64
Plafond onder verwarmde ruimte										
Plafond tussen verdiepen	-	-	-	-	isolatie afwezig	-	0,00	onbekend	a	2,86

Legende

a dak niet in riet of cellenbeton

Vensters en deuren



Vensters

58 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.

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.

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								
• Gelijkvloers Inkom hal - deelvenster met niet-residentieel	NW	verticaal	11,6	-	dubbel glas ?	-	metaal therm	3,40
• Gelijkvloers Inkom hal - volledige venster	NW	verticaal	46	-	dubbel glas ?	-	metaal therm	3,40
Niet-residentieel - volledige venster	NW	verticaal	93	-		-	-	-
Niet-residentieel - gedeelde venster met inkom	NW	verticaal	35	-		-	-	-
Privatief glas voor gevel	NW	verticaal	1.705	-		-	-	-
In achtergevel								
Ramen appartement	ZO	verticaal	1.310	-		-	-	-
Niet-residentieel - volledige venster	ZO	verticaal	186	-		-	-	-

Legende glastypes

dubbel glas ? Gewone dubbele beglazing of hoogrendementsbeglazing

Legende profieltypes

metaal therm Metalen profiel, thermisch onderbroken

Muren

	Muur 2021 m ² van de muren is niet geïsoleerd.	Plaats isolatie.
	Muur 1325 m ² van de muren is vermoedelijk redelijk goed geïsoleerd, maar voldoet nog niet aan de energiedoelstelling.	Overweeg bij een grondige renovatie om bijkomende isolatie te plaatsen.
	Proficiat! 189 m ² van de muren voldoet al aan de energiedoelstelling.	

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	Luchtdaag	Muurtype	Berekende U-waarde (W/(m ² K))
Buitenmuur										
Voorgevel										
Voorgevel Liftcabine 1 t m 4	NW	46	-	-	-	100mm PUR/PIR (R= 4,50 m ² K/W) zonder regelwerk aan buitenzijde	-	onbekend	a	0,23
Voorgevel buiten	NW	813	-	-	-	isolatie afwezig	-	onbekend	a	2,33
Achtergevel										
Achtergevel liftcabine 1 t m 4	ZO	46	-	-	-	100mm PUR/PIR (R= 4,50 m ² K/W) zonder regelwerk aan buitenzijde	-	onbekend	a	0,23
Achtergevel buiten	ZO	1.208	-	-	-	isolatie afwezig	-	onbekend	a	2,33
Rechtergevel										
RG Liftcabines 1 t m 4	ZW	49	-	-	-	100mm PUR/PIR (R= 4,50 m ² K/W) zonder regelwerk aan buitenzijde	-	onbekend	a	0,23
Rechtergevel buiten	ZW	663	-	-	-	100mm zonder regelwerk aan buitenzijde	-	onbekend	a	0,43
Linkergevel										
LG liftcabines 1 t m 4	NO	49	-	-	-	100mm PUR/PIR (R= 4,50 m ² K/W) zonder regelwerk aan buitenzijde	-	onbekend	a	0,23
Linkergevel buiten	NO	663	-	-	-	100mm zonder regelwerk aan buitenzijde	-	onbekend	a	0,43
Muur in contact met verwarmde ruimte										
Voorgevel										
Voorgevel appartement - traphal	NW	-	-	-	-	isolatie aanwezig aan binnenzijde	-	onbekend	a	1,19
Achtergevel										
Achtergevel appartement - traphal	ZO	-	-	-	-	isolatie aanwezig aan binnenzijde	-	onbekend	a	1,19
Rechtergevel										
Rechtergevel appartement - traphal	ZW	-	-	-	-	isolatie aanwezig aan binnenzijde	-	onbekend	a	1,19
Linkergevel										
Linkergevel appartement - traphal	NO	-	-	-	-	isolatie aanwezig aan binnenzijde	-	onbekend	a	1,19

Legende

a muur niet in isolerende snelbouwsteen of cellenbeton

Vloeren



Vloer boven kelder of buiten

1125 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	Luchtdraag	Vloertype	Berekende U-waarde (W/(m ² K))
Vloer boven onverwarmde ruimte											
• Gelijkvloers	1.125	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	-	onbekend	a	1,51
Vloer boven verwarmde ruimte											
Vloeren tussen appartementen	-	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	-	onbekend	a	2,04

Legende
a vloer niet in cellenbeton

Verlichting



Proficiat! De gemeenschappelijke ruimtes worden verlicht door efficiënte LED-verlichting.

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	LED-verlichting	
Aan- of afwezigheidsregeling	Manuele regeling	
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 niet over een collectief ventilatiesysteem. Bekijk of de individuele (woon)eenheden over ventilatievoorzieningen beschikken. Een goede ventilatie is immers noodzakelijk om een gezond binnenklimaat te garanderen.

Type ventilatie	geen of onvolledig
-----------------	--------------------

Koeling



Vermijd de plaatsing van een koelinstallatie, want die verbruikt veel energie.

Koelinstallatie	afwezig
-----------------	---------

GECOÖRDINEERDE STATUTEN

garagegebouw "APOLLO C"
JOS RATINCKXSTRAAT
2600 ANTWERPEN BERCHEM

BASISAKTE.

HOOFDSTUK I. - BESCHRIJVING DER GEBOUWEN.

Het eigendom zal een ondergronds vlak en een gelijkvloers vlak begrijpen, het zal dus geen verdiepingen hebben.

Hier volgt thans een korte beschrijving van het gebouw op zicht van de hieraangehechte plans.

ONDERAARDS:

a) Gemene delen: Oprit- en afrit naar de Jos Ratinckxstraat en Flor Alpaertsstraat, doorgangen, doorrijen, manœuvre- en andere ruimten, welke niet benomen zijn door het privaat gedeelte van iedere autostaanplaats, uitgietsbakken, plaats voor het opstellen van 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.

b) Privatieve delen:

1) twintig autoboxen, genummerd van één tot en met veertien en tweeënzeventig tot en met zevenenzeventig zoals deze nummering gedaan is op het plan.

2) zesendertig autostaanplaatsen genummerd van S zestien tot en met S éénenvijftig, zoals deze nummering gedaan is op de plans. De autostaanplaatsen werden afgebakend met op de vloer geschilderde lijnen.

GELIJKVLOERS:

a) gemene delen: Op- en afrit naar de Flor Alpaertsstraat, doorgangen, doorrijen, manœuvre- en andere ruimten, welke niet benomen zijn door het privaat gedeelte van de parkeerplaatsen, of waarvan het genot en gebruik voorbehouden is, en verder in het algemeen alle instellingen, delen, elementen en leidingen, welke bestemd zijn voor algemeen gebruik of gemeenschappelijk nut van alle of sommige bepaalde eigenaars.

Een gedeelte van het gelijkvloers aangelegd als siertuin, waarvan het uitsluitend genot en gebruik voorbehouden wordt aan de bewoners en gebruikers van de privaat ruimten van de appartementsgebouwen deel uitmakende van het Apollo Park.

b) Privatieve delen: Parkeerplaatsen in open

lucht, genummerd «P 1» tot en met «P 25» zoals

Deze nummering gedaan is op de hieraangehechte plans (plans 21).

HOOFDSTUK II. - JURIDISCHE VERDELING VAN HET EIGENDOM

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 het gebouw, en anderzijds uit privatieve delen, welke de uitsluitende eigendom zijn van een mede-eigenaar.

Een korte beschrijving der gemene delen en privatieve delen werd gedaan onder Hoofdstuk I hierboven. De samenstelling van deze gemene en privatieve delen wordt nader bepaald en omschreven. De privatieve delen worden verdeeld in autoboxen en autostaanplaatsen, zoals deze voorkomen op de plans, en waarvan reeds een korte beschrijving gedaan werd onder voorgaand Hoofdstuk I.

De gemene delen worden verdeeld in honderd tweeëndertig/honderd tweeëndertigsten, welke aan de autostaanplaatsen en autoboxen verbonden worden in de hierna vastgestelde verhouding.

Tengevolge van deze verdeling bekomen vanaf heden alle autoboxen en staanplaatsen met inbegrip van de eraan verbonden kwotiteiten in de gemene 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 dat vanaf heden ieder van hen afzonderlijk kan bezwaard worden met zakelijke rechten.

2 ° Verdeling der gemene delen:

De grond en de andere gemene delen van het eigendom worden verdeeld in honderd tweeëndertig/honderd tweeëndertigsten, welke aan de autostaanplaatsen en autoboxen verbonden worden in de navolgende verhouding:

- aan ieder der twintig autoboxen: drie/honderd tweeëndertigsten, hetzij samen zestig/honderd twee- en dertigsten,

- aan ieder der zesendertig autostaanplaatsen: twee/honderd tweeëndertigsten, hetzij samen tweeën- zeventig/honderd tweeëndertigsten,

Overeenstemmend totaal: honderd tweeëndertig/honderd tweeëndertigsten,

3 ° Parkeerplaatsen;

De parkeerplaatsen in open lucht van het gelijkvloers genummerd van «P 1 » tot en met «P 25 »

zijn bestemd om ten privaatieve titel af te hangen van de privaatieve lokalen van de appartementsgebouwen deel uitmakende van het Apollo Park. Zij hebben dus geen aandeel in de gemene delen van het eigendom.

Verkoop, ruiling, vervreemding of schenking is alleen toegelaten aan of tussen de eigenaars van de privaatieve lokalen van dit Apollo-Park.

Men kan dus geen eigenaar zijn van een parkeerplaats zonder tezelfdertijd ook eigenaar te zijn van de privaatieve lokalen, in een van voormelde gebouwen.

Parkeerplaatsen mogen niet in huur, gebruik of genot gegeven worden aan personen die geen bewoner of gebruiker zijn van privaatieve lokalen in een van voormelde gebouwen.

De parkeerplaatsen mogen door de betrokken eigenaars wel aangegeven worden als parking voor bezoekers, of aangestelden van de bewoners of gebruikers van de privaatieve lokalen, van de gebouwen Apollo Park.

4° Samenstelling der privaatieve autoboxen en autostaanplaatsen:

leder der zesenvijftig autoboxen en autostaanplaatsen begrijpen dus:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: de staanplaats zelf, zoals zij afgebeeld staan op de plans.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeltheit: een bepaald aantal kwotiteiten in de grond

en de andere gemene delen van gans het eigendom.

5° Vereniging van autostaanplaatsen:

Twee of meer aaneenpalende autostaanplaatsen en autoboxen toebehorende aan een en dezelfde eigenaar mogen verenigd worden om samen slechts één of meer autostaanplaatsen of autoboxen uit te maken van een ander type dan hetgeen voorzien is op de hieraangehechte plans.

Zij mogen vervolgens terug herverdeeld worden in autostaanplaatsen of autoboxen van het type voorzien op de plans.

HOOFDSTUK III. - VESTIGING VAN ERFDIENSTBAARHEDEN

Vooraleer over te gaan tot de vestiging van navermelde erfdienstbaarheden doen de comparanten opmerken:

a) dat bij akte verleden voor ondergetekende notaris, op negenentwintig mei negentienhonderd vierenzeventig, de eigenaars van de grond aan de

maatschappijcomparanten, een toelating tot bouwen hebben verleend om op de loten, van het grondplan opgemaakt door de heer Van Wynsberghe en gehecht aan voormelde akte, gebouwen op te richten.

b) dat de maatschappij voornemens is op zelfde gronden appartement- en garagegebouwen op te richten.

Dat het appartementsgebouw op te richten op lot Cl, Apollo Building C genaamd, reeds onder het regime van de mede-eigendom geplaatst werd blijkens basisakte verleden voor ondergetekende notaris, de negenentwintigste mei negentienhonderd vierenzeventig.

Dat het garagecomplex voorwerp van huidige basisakte zal opgericht worden op lot C 2.

c) Dat indien de vennootschapcomparanten van de eigenaars in de toekomst een toelating tot bouwen zou verkrijgen op al of een deel der gronden begrensd door de Fruithoflaan, de Flor Alpaertsstraat en de Jos Ratinckxstraat en dat indien de maatschappij-comparante hierop insgelijks appartement- en garagecomplexen zal bouwen, zullen deze gebouwen samen het Apollo Park vormen.

d) dat in de basisakte van Apollo Building C verleden voor ondergetekende notaris, op negenentwintig mei negentienhonderd vierenzeventig, letterlijk vermeld staat:

« A. Lastens lot C2 en in voordeel van lot Cl:

» - Het recht om lucht- en lichtscheppingen alsmede balkon, terrassen en loggia's te bouwen, die maximaal twee meter over steken;

» - recht van doorgang over de in- en uitrit en doorrijden van het garagecomplex aan te leggen

» op een deel der overige gronden om zo te komen op de Flor Alpaertsstraat of Jos Ratinckxstraat in » voordeel van de eventueel tot garages om te vormen bergplaatsen van tegenwoordige basisakte, alsook » deze ten dienste van de later op te richten appartementsgebouwen.

» Zelfde in- en uitritten worden eveneens gesticht ten voordele en ten nutte van de in de toekomst te » bouwen appartement en garagecomplexen op de loten bestemd voor de blokken D en E.

» Het lot 4 van het grondplan aangehecht aan basisakte van zesentwintig oktober negentienhonderd » tweeënzeventig afgebeeld in gele kleur kan bestemd worden voor het oprichten van ondergrondse

» autobergplaatsen, bergplaatsen, en/of autostaanplaatsen. Voor het geval gezegd lot 4 aangewend wordt » voor het oprichten van gezegde plaatsen zullen deze laatsten bestemd worden

enerzijds om het

» minimum vereiste aan bergplaatsen van Apollo Building C aan te vullen aan overeenkomstig de

» stedenbouwkundige voorschriften en anderzijds zal het overblijvend gedeelte gekoppeld worden aan » de appartementen in voorkomend geval op te richten alleen door de maatschappij General Investment

» and Building Company op de naastliggende gronden toehorend aan de comparanten sub A om samen » met deze appartementen te koop te worden aangeboden.

» Bij uitvoering van hetgeen voorafgaat, zal er een gemeenschappelijke in- of uitrit naar de

» Jos Ratinckxstraat van minimum zes meter bruikbare breedte worden ingericht op lot 4 van Apollo

» Building en deze in- of uitrit zal dienstig en ten nutte zijn van de reeds bestaande autobergplaatsen, en » autostaanplaatsen en in de latere op te richten gebouwen deel uitmakend van het Apollo Park en

» eveneens ten nutte zijn van de toekomstige eigenaars van de appartementen op te richten op de naast

» liggende gronden van de comparanten sub A, en de daaraan verbonden autobergplaatsen.

» B. Op een gedeelte van het dak van het garagecomplex zal een tuin aangelegd worden, waarvan

» het uitsluitend genot en gebruik alsdan zal zijn voorbehouden aan de bewoners van het Apollo Park,

» dewelke verplichtend dienen in te staan voor de onderhoud en heraanleg van gemelde tuin, zoals

» hierboven bepaald.

» C. Lastens lot C1 en in voordeel van loten C2 en andere acht-erfgronden, recht om alle aflopen en » leidingen betreffende het op de achterliggende gronden aan te leggen garagecomplex over huidig lot

» C2 aan te leggen. »

Dit vertoond zijnde verklaren de comparanten volgende erfdienstbaarheden te vestigen:

A. Lastens het garagegebouw, voorwerp van huidige basisakte:

1° recht van inrit, uitrit en doorrit in voordeel van bergplaatsen van de blok Apollo Building C op te richten op lot C1 van het grondplan van de heer Van Wynsberghe, waarvan hierboven sprake.

Tot deze bergplaatsen, welke genummerd worden van tweeënvijftig tot en met éénenzeventig, gelegen in Apollo Building C, wordt recht van inrit- of

uitrit naar de Flor Alpaertsstraat en Jos Ratinckxstraat, alsmede recht van doorgang verleend over de doorgangen van het garagegebouw, doch met verbod van stilstand.

Deze bergplaatsen mogen door de gebruikers of eigenaars omgevormd worden tot autoboxen en de gebruikers dezer zo omgevormde bergplaatsen mogen met personenwagens en kleine bestelwagens ook gebruik maken van de inrit, uitrit en doorgangen van het garagegebouw.

In ieder geval dienen de eigenaars dezer bergplaatsen tussen te komen in de locatieve onderhoud en herstellingskosten, alsmede in de uitbatingkosten van het garagegebouw, zoals hierna zal bepaald worden.

Van dit recht van inrit, uitrit en doorrij mag slechts gebruik worden gemaakt door de eigenaars van de garageboxen, de leden van hun gezin, hun aangestelden, bezoekers en huurders, alsmede door de leveranciers van de privatieve lokalen van het gelijkvloers, dewelke als dan ook een recht van stilstand zullen bezitten, nodig voor het laden en lossen.

De uitoefening van dit recht zal moeten geschieden op zulke wijze dat daardoor geen hinder of last verwekt wordt aan de gebruikers van de autostaanplaatsen van het garagegebouw.

Het is nochtans wel verstaan dat ieder van hen persoonlijk zal instaan voor alle schade welke zou veroorzaakt worden door om het even wie bij de uitoefening van dit recht.

2° recht van toegang (zonder wagen) tot de autostaanplaatsen en autoboxen.

De gebruikers van voormelde autoboxen der blok Apollo Building C en de gebruikers van de autostaanplaatsen van het garagegebouw. voorwerp van huidige basisakte, zijn gerechtigd hun autostaanplaatsen of autoboxen te bereiken (zonder hun wagen) rechtstreeks vanuit de keldering van het appartementsgebouw, waarvan hun autostaanplaatsen. autoboxen of appartementen deel uitmaken en omgekeerd. langs de doorgangen. welke daartoe zullen aangelegd worden in de keldering van de blok Apollo Building C.

Dit recht van toegang zal nochtans slechts kunnen uitgeoefend worden door diegene der gebruikers der autostaanplaatsen of autoboxen, welke tevens ook eigenaars of gebruikers zullen zijn van een ruimte van het gelijkvloers van de blok Apollo Building C. Deze erfdienstbaarheid wordt gesticht ten kosteloze titel.

3° Recht van toegang voor fietsers en kinderwagens.

De eigenaars of huurders van een appartement in de blok Apollo Building C voormeld, welke gebruik maken van een fiets, kinderwagens of dergelijke. hebben recht van doorgang langs het garagegebouw om also met hun fiets, kinderwagens of dergelijke de kelderingen van de blok waarvan hun appartement deel uitmaakt te bereiken of te verlaten.

Deze erfdienstbaarheid wordt gesticht ten kosteloze titel doch het is wel verstaan dat ieder van hen persoonlijk zal instaan voor alle schade welke zou veroorzaakt worden door om het even wie bij de uitoefening van dit recht.

4° Tuin.

De maatschappijcomparante zal het dak van het garagegebouw geheel of gedeeltelijk aanleggen als siertuin, waarvan het uitsluitend genot en gebruik verbonden is aan alle privatieve lokalen van de

blok C eigenaar van het Apollo Park.

De kosten van onderhoud en heraanleg van deze tuin zullen ten uitsluitende last zijn van eigenaars der privatieve lokalen van blok C.

5° Doorgangen en doorrijen.

Alle doorgangen. doorrijen. inritten en uitritten, zowel ondergronds als bovengronds, zijn toegankelijk voor en mogen gebruikt worden door de bewoners van al de Apollo Buildings en dit volgens hun bestemming.

6° Elektriciteit.

In de kelderingen van de blok Apollo Building C bevindt zich het lokaal voor de omvormings verdelingspost der elektriciteitsmaatschappij.

De toegang tot deze omvormings- en verdelingspost zal aan de elektriciteitsmaatschappij ten allen tijde, zowel 's nachts als tijdens de dag worden gewaarborgd, voor het personeel en zwaar materiaal. Het binnenbrengen van het zwaar materiaal zal geschieden langs de op- en afrit naar de Flor Alpaertsstraat en Jos Ratinckxstraat van het garagegebouw.

Te dien einde verklaren de comparanten sub A een eeuwigdurende erfdienstbaarheid van doorgang voor alle personeel en zwaar materiaal van de elektriciteitsmaatschappij, 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.

a) Tuin:

De kosten van onderhoud en heraanleg van de

voortuinen, alsmede van de op het dak van het garagecomplex of omliggende gronden aan te leggen tuinen zijn ten laste van al de appartementsblokken opgericht of 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.

b) Doorgangen en doorrijen:

Alle doorgangen, doorrijen, inritten en uitritten, zowel ondergrondse als bovengrondse zijn en zullen steeds toegankelijk blijven voor en mogen gebruikt worden door alle bewoners en gebruikers van gebouwen van het Apollo Park.

HOOFDSTUK IV. - BIJZONDERE BEPALINGEN

1° Reinigings- uitbatings- onderhouds- en herstellingskosten:

In principe zijn alle reiniging- uitbating- onderhoud- en herstellingskosten der gemene delen tussen alle mede-eigenaars van het gebouw te verrekenen in verhouding met de kwotiteiten die ieder van hen bezit in deze gemene delen.

Van deze regel wordt echter afgeweken voor volgende punten.

a) iedere eigenaar betaalt en draagt persoonlijk de herstellingskosten van de vloerbekleding van zijn autostaanplaats doch deze werken zullen uitgevoerd worden door de zorgen en volgens de onderrichting van de gemeenschap der mede-eigenaars.

b) alle reiniging- en uitbatingkosten, hierin begrepen de ventilatiekosten, de kosten voor verbruik van elektriciteit en waterbedeling, alsmede de locatieve onderhoud- en herstellingskosten zullen integraal betaald worden door de eigenaars der autostaanplaatsen en autoboxen ieder voor een gelijk deel. doch met recht voor de onverdeeldheid van het garagegebouw, vertegenwoordigd door haar syndicus; een aandeel van het totaal dezer kosten te verhalen lastens ieder der autoboxen, opgericht in de blok Apollo

Building C.

2° Koudwaterbedeling.

Het gebouw wordt voorzien van koudwaterbedeling.

Van deze waterbedeling zal gebruik gemaakt worden voor het reinigen van de gemene delen van het garagegebouw, doch ieder eigenaar of huurder van een autostaanplaats of autobox mag nochtans bij middel van emmers of dergelijke, water afnemen aan de opgestelde waterkraan voor het wassen van zijn wagen

en het reinigen van zijn staanplaats.

3° Bestemming en gebruikswijze der autostaanplaatsen en autoboxen.

De autostaanplaatsen en autoboxen mogen slechts gebezigd worden voor privatieve personenwagens en kleine bestelwagens. Zij mogen slechts in huur gegeven worden voor private en particuliere

perronwagens 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 moeten geparkeerd worden dat de as van iedere wagen zich bevindt boven de middellijn van de staanplaats.

De eigenaar of gebruiker van iedere staanplaats heeft recht van doorgang, in de mate van het nodige, over de twee aanpalende staanplaatsen, om zo zijn wagen te kunnen bereiken. Wanneer de deuren van de wagen geopend worden, zullen deze gedeeltelijk mogen overhangen, doch enkel gedurende de tijd nodig voor het in- en uitstappen.

4° Vrijhouden der gemene delen.

De gemene delen, zoals de in- en uitrit en de doorrijen, moeten steeds vrij blijven en geen voorwerpen, vreemd aan het gebouw, mogen er in geplaatst worden. Het is dus uitdrukkelijk verboden de wagens in deze gemene delen te laten staan of te parkeren, behoudens hetgeen gezegd onder

Hoofdstuk III, A 1°. Dit verbod is ook geldig voor het onbebouwd gedeelte van de grond (gelijkvloers) behoudens hetgeen gezegd onder Hoofdstuk III A 5°.

5° Publiciteit.

Alle publiciteit op het eigendom is uitdrukkelijk verboden. Ingeval van tekoopstelling van een autostaanplaats, hetzij openbaar, hetzij uit de hand, en ook ingeval van verhuring, mag nochtans een plakbrief aangebracht worden op de daartoe voorziene plaats.

6° Algemeen 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

en het bijdragend aandeel te bepalen van iedere eigenaar in de gemeenschappelijke uitgaven, heeft de maatschappij een «Algemeen reglement van mede-eigendom» opgesteld, hetwelk bindend zal zijn voor al degenen die eigenaar, mede-eigenaar of rechthebbenden zullen worden, ten welken titel ook, van een deel van het onroerend goed.

Dit algemeen Reglement van mede-eigendom zal aan deze akte gehecht worden.

HET ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

HOOFDSTUK I. - ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1.

a) Het «Reëel Statuut» maakt het voorwerp uit van «Hoofdstuk II» hierna. eventueel aangevuld of gewijzigd door de bepalingen der notariële basisakte waaraan tegenwoordig «Algemeen Reglement van mede-eigendom »zal gehecht zijn. Het bepaalt al de onderverdelingen van het eigendom, de wijze waarop de gemene delen zullen beheerd worden, het bijdragend aandeel van iedere mede-eigenaar in de gemeenschappelijke uitgaven en lasten. alsmede de modaliteiten van de eventuele wijzigingen en heropbouwen van het gebouw.

De schikkingen en erfdienstbaarheden welke hieruit voortvloeien binden alle mede-eigenaars, hun erfgenamen en rechtverkrijgenden.

Zij kunnen niet veranderd noch gewijzigd worden dan door beslissing bij algemeenheid van stemmen, ener «Algemene Vergadering» waaraan al de mede-eigenaars, zonder onderscheid. tegenwoordig of regelmatig vertegenwoordigd zijn. Alle eventuele veranderingen en wijzigingen moeten vastgesteld worden bij notariële akte.

Het «Reëel Statuut» inbegrepen de eventuele veranderingen en wijzigingen. Is tegenstelbaar aan derden door hun overschrijving ten bevoegd hypotheekkantoor.

b) Het «Reglement van Inwendige Orde» maakt het voorwerp uit van «Hoofdstuk III» hierna, eventueel aangevuld of gewijzigd door de bepalingen van de notariële basisakte. waaraan tegenwoordig «Algemeen Reglement van mede-eigendom» zal gehecht zijn. Het zal geldig zijn tussen alle mede-eigenaars. hun erfgenamen en rechtverkrijgenden.

Het bepaalt de rechten van eenieder ten opzichte van het genot der goederen en de bijzonderheden van het gemeenschapsleven.

Veranderingen of wijzigingen aan dit «Reglement van Inwendige Orde» zijn slechts mogelijk met toestemming der «Algemene Vergadering» der mede-eigenaars. samengesteld zoals zal bepaald worden

onder artikel 15 hierna en beslissende met volstrekte meerderheid van stemmen welke aan de stemming deelnemen of geacht worden er aan deel te nemen (zie laatste alinea van artikel 15 hierna), behalve voor de gevallen waarvoor eventueel een andere samenstelling der «Algemene Vergadering» en of een zwaardere meerderheid zouden voorzien zijn.

Dit «Reglement van Inwendige Orde », inbegrepen de wijzigingen welke er zouden aan toegebracht worden, heeft de aard niet van «Reëel Statuut» en is dus niet verplichtend over te schrijven ten hypotheekkantoor doch moet door de afstanddoeners van rechten in eigendom. vruchtgebruik of genot verplichtend opgelegd worden aan hun afstandhouders.

De wijzigingen aan dit «Reglement van inwendige orde» moeten op hun datum vermeldt worden in de verslagschriften der «Algemene Vergaderingen» en moeten bovendien ingeschreven worden in het «Beheersregister » gehouden door de «syndicus ».

Dit «Beheersregister » moet bevatten de huidige tekst, in zijn geheel, van het «Reglement van Inwendige Orde», alsook alle eventuele wijzigingen welke eraan zouden toegebracht worden door de «Algemene Vergadering».

Een afdruk van het Reglement van Inwendige Orde» wordt elke eigenaar of huurder ter hand gesteld, alsook een afschrift van alle wijzigingen.

Het beheersregister berust bij de syndicus, moet tegengetekend worden door alle mede-eigenaars en er mag steeds inzage van genomen worden door alle mede-eigenaars, hun rechthebbenden of hun huurders.

Het Reglement van Inwendige Orde en de wijzigingen eraan toegebracht en vermeld in het beheersregister moeten door de afstanddoeners van rechten in eigendom, vruchtgebruik of genot, verplichtend opgelegd worden aan hun afstandhouders, verplichting welke moet vermeld worden in alle akten van vervreemding en verhuring. Door het enkel feit van het ondertekenen der akten van vervreemding of verhuring, zullen de verkrijgers aanzien worden als volkomen kennis hebbende van het Reglement van Inwendige Orde, en zullen zij de verplichting hebben er zich stipt naar te gedragen.

HOOFDSTUK II. - REEEL STATUUT

Sectie I- Privatieve en gemene delen.

Artikel 2.

Het gebouw bevat privatieve delen, genaamd «autostaanplaatsen » waarvan iedere eigenaar de uitsluitende eigendom zal hebben en gemene delen welke in gedwongen onverdeeldheid aan al de eige-

naars van het gebouw zullen toebehoren in verhouding der kwotiteiten vastgesteld in de notariële basisakte.

Artikel 3.

De privatieve delen voor iedere autostaanplaats zijn samengesteld uit:

- a) het recht voor iedere eigenaar, gebruik te maken van zijn staanplaats,
- b) de vloerbekleding van de staanplaats,
- c) de open ruimte tussen de vloer van iedere autostaanplaats en het plafond.

Artikel 4.

De «Gemene delen» van het eigendom begripen de grond, zo bebouwd als onbebouwd, en al de gebouwen en andere bestanddelen van het eigendom, zonder enige andere uitzondering dan de onder voorgaand artikel 3 vermelde «Privatieve delen ».

Artikel 5.

De Gemene delen zijn toegekend aan de eigenaars van autostaanplaatsen op de wijze en in de verhouding zoals vastgesteld in de notariële basisakte.

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 6.

De gemene delen mogen nooit vervreemd of bezwaard worden met erfdienstbaarheden noch belast met welke rechten ook, tenzij samen met de autostaanplaatsen waaraan zij verbonden zijn.

De hypotheken en alle zakelijke rechten op autostaanplaatsen bezwaren uit volle recht de kwotiteiten in de gemene delen verbonden aan deze autostaanplaatsen.

Artikel 7.

Veranderingen aan gemene delen en aan de rechten van een of meerdere mede-eigenaars in de gemene delen aan het bijdragen tot de kosten dezer gemene delen en, in het algemeen aan zakelijke rechten rakende deze gemene delen, kunnen enkel geschieden in de voorwaarden vastgesteld onder artikel 16 hierna.

Sectie II . Algemene vergadering - Beheer en diensten.

Artikel 8.

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 9.

De algemene statutaire vergadering zetelt in principe ieder jaar in de laatste week van de maand maart of de eerste week van april. Het uur en de plaats zullen aangeduid worden in de oproepingsberichten.

De oproepingen geschieden bij aangetekend schrijven, behoudens de uitzonderingen voorzien in artikel 577-6 §3, tenminste dertig dagen op voorhand verzonden door de zorgen van de "syndicus".

Artikel 10.

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 11.

Iedere eigenaar van een privaatief is lid van de algemene vergadering en neemt deel aan de beraadslagingen.

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

Niemand kan aan de stemming 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.

De syndicus kan niet als lasthebber van een mede-eigenaar tussenkomen op de algemene vergadering.

Artikel 12.

In geval van verdeling van het eigendomsrecht (blote eigendom/vruchtgebruik) van een privaatief of wanneer dit het voorwerp is van een gewone onverdeeldeheid, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden één persoon hebben aangeduid die dat recht zal uitoefenen.

Artikel 13.

De Raad van mede-eigendom is samengesteld uit

de Voorzitter, bijgestaan door minimum twee en maximum 4 bijzitters.

De Raad van mede-eigendom, alzo samengesteld, duidt een secretaris aan, die buiten de vergadering kan genomen worden.

Artikel 14.

De samenstelling van de algemene vergadering wordt door een aanwezigheidslijst bewezen, welke bij de aanvang van de zitting getekend wordt door alle gerechtigden.

Artikel 15.

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 kwotiteiten bezitten.

Indien de vergadering niet aan deze dubbele vereiste 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 kwotiteiten zijn, behalve in de gevallen dat de algemeenheid van stemmen vereist is.

Artikel 16.

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, wijs de afwezigen beschouwd worden als zich verzettend tegen het voorstel.

Artikel 17.

De beslissingen, rakende het beheer en genot der gemeenschappelijke delen van het eigendom, worden genomen in de voorwaarden gesteld in artikel 15.

Artikel 18.

Beslissingen aangaande veranderingen aan de gemeenschappelijke delen kunnen niet genomen worden dan door de algemene vergadering, vertegenwoordigende tenminste de helft der mede-eigenaars die de helft van de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen en beslissende met een meerderheid van drie/vierden der aanwezige stemmen.

Artikel 19.

Elke mede-eigenaar heeft zoveel stemmen als hij kwotiteiten bezit in de gemeenschappelijke delen van het eigendom.

Artikel 20.

De notulen van de beslissingen van de algemene vergaderingen worden ondertekend door de voorzitter, de secretaris, alsook door alle mede-eigenaars of

hun lasthebbers die op dat ogenblik nog aanwezig zijn.

De beslissingen worden door de syndicus opgenomen in het register bedoeld bij artikel 577-10 §3 van het BW ter aanvulling van het Reglement van Inwendige Orde.

Elke mede-eigenaar mag van dit register inzage nemen op de plaats, aangeduid door de algemene vergadering en in tegenwoordigheid van de syndicus.

Artikel 21.

Buiten de statutaire vergadering kunnen buitengewone vergaderingen samengeroepen worden door de voorzitter of de syndicus, zo dikwijls als het noodzakelijk blijkt.

Zulke buitengewone vergaderingen moeten in elk geval gehouden worden telkens als mede-eigenaars, die één/vijfde van het eigendom vertegenwoordigen, het aanvragen.

Ingeval van niet ingrijpen van de syndicus en dit gedurende meer dan dertig dagen, wordt de vergadering wettelijk samengeroepen door één der mede-eigenaars die het verzoek mede heeft ondertekend.

De uitnodigingen tot buitengewone algemene vergaderingen worden verzonden door de syndicus aan alle mede-eigenaars, bij gewoon schrijven met vermelding van de dagorde, binnen de dertig dagen na aanvraag.

Artikel 22.

De voorzitter der algemene vergadering en de bijzitters vormen de Raad van mede-eigendom. Zij worden verkozen door de vergadering voor een tijdsperiode van één jaar. De Raad van mede-eigendom heeft tot taak het werk van de syndicus te controleren.

Artikel 23.

De algemene vergadering benoemt een syndicus, al of niet mede-eigenaar, en bepaalt de duur van zijn mandaat, hetwelk evenwel ten allen tijde zal herroepbaar zijn.

De syndicus is gelast met het algemeen toezicht van het gebouw en ondermeer met de herstellingen aan en het onderhoud van de gemeenschappelijke delen.

Bij afwezigheid of ontstentenis van een syndicus wordt zijn taak waargenomen door één of meer leden van de Raad van mede-eigendom in alfabetische volgorde.

Artikel 24.

De syndicus zetelt in de algemene vergadering doch slechts met raadgevende stem, tenzij hij tevens mede-eigenaar is.

Artikel 25.

De boekhouding en het beheer van de syndicus worden aan de algemene statutaire vergadering ter goedkeuring voorgelegd. De syndicus zal deze één maand tevoren aan de mede-eigenaars moeten mededelen.

De commissaris van de rekeningen heeft opdracht de boekhouding na te zien. Hij brengt verslag uit aan de vergadering.

Per drie maand moet de syndicus de private rekeningen doen worden aan elke eigenaar afzonderlijk.

Artikel 26.

De algemene vergadering beslist of de syndicus een vergoeding zal ontvangen of niet, en stelt eventueel het bedrag dezer vergoeding vast.

Artikel 27.

De syndicus bewaart gedurende zijn mandaat alle documenten en archieven betrekking hebbende op zijn beheer.

Sectie III. - Verdeling der gemene lasten en inkomsten.

Paragraaf I: Onderhoud en herstellingen.

Artikel 28.

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 en de kosten voor heropbouw van het vernietigd gebouw.

Artikel 29.

Onder voorbehoud van andersluidende beschikkingen in de wet tegenwoordig reglement of in de notariële basisakte, worden alle gemeenschappelijke lasten tussen de mede-eigenaars verdeeld in verhouding van de kwotiteiten die zij bezitten in de gemeenschappelijke delen van het eigendom.

In geval evenwel een mede-eigenaar de gemeenschappelijke lasten zou verhogen in zijn persoonlijk voordeel, zal hij alleen die verhoging moeten dragen en betalen.

Artikel 30.

De herstellingen en werken worden verdeeld in drie categoriën

- 1° Dringende herstellingen en werken,
- 2° Onvermijdelijke doch niet dringende

herstellingen en werken,

3° Niet noodzakelijke herstellingen en werken.

Artikel 31.

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, goten, riolen, daken enzovoorts.

Artikel 32.

De onvermijdelijke doch niet dringende herstellingen en werken worden beslist door de raad van mede-eigendom op voorstel van de syndicus. De raad oordeelt of de zaak eerst aan de algemene vergadering moet voorgelegd worden of niet.

Artikel 33.

De herstellingen en werken welke geen noodzakelijk noch dringend karakter hebben, worden aan de statutaire of buitengewone algemene vergadering voorgelegd, welke beraadslaagt en beslist zoals voorzien in het Burgerlijk Wetboek art. 577-7 en 577-8.

Artikel 34.

De mede-eigenaars moeten vrije toegang verlenen tot hun privatieve lokalen voor alle nazicht en herstelling der gemene zaken.

Paragraaf II: Belastingen - Taksen - Lasten .

Artikel 35.

Tenzij de belastingen en taksen betrekkelijk 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 van zijn kwotiteiten in de gemeenschappelijke delen.

Paragraaf III - Inkomsten:

Artikel 36.

Inkomsten of ontvangsten voortkomende van de gemeenschappelijke delen worden tussen de mede-eigenaars verdeeld in verhouding tot hun kwotiteiten in deze gemeenschappelijke delen.

Sectie IV. - Verzekeringen.

Artikel 37.

De verzekeringscontracten, zowel van de gemeenschappelijke delen als van de privatieve delen 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, storm, overstroming, ontploffingen, schade veroorzaakt door water of

elektriciteit, verhaal der buren 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.

Artikel 38.

De syndicus 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 syndicus 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 syndicus wettelijk alle stukken zonder voorafgaandelijke verwittiging.

Artikel 39.

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 persoonlijke titel van de meerdere uitbetaling ingeval van ramp en beschikken vrij over dit verhoogd gedeelte van de uitkering.

Artikel 40.

Ieder mede-eigenaar heeft recht op een exemplaar van de verzekeringscontracten welke hem aan belangen.

Artikel 41.

De uitbetaling der schadeloosstelling ingeval van ramp of schade, geschiedt in handen en tegen kwijting van de syndicus, in tegenwoordigheid van de Raad van mede-eigendom.

De syndicus kan slechts uitbetaling doen aan de privatieve eigenaars, indien zij de beslissingen van de basisakte en reglement van inwendige orde respecteren onder andere in verband met het uitzicht van het gebouw e.d..

Zoals haar 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 42.

Het gebruik der uitbetaalde

verzekeringsvergoedingen wordt geregeld als volgt:

1. In geval van gehele of gedeeltelijke vernietiging, worden de vergoedingen die in de plaats komen van het vernietigde onroerend goed bij voorrang aangewend voor de heropbouw ervan, indien daartoe beslist wordt.

Onverminderd de vorderingen ingesteld tegen de mede-eigenaar, de bewoner of de derde, die aansprakelijk is voor het schadegeval, zijn de mede-eigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel bij te dragen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandeel in de mede-eigendom.

2. Er wordt met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars beslist 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.

HOOFDSTUK III. - REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

Sectie I. - Raad van mede-eigendom.

Artikel 43.

De raad van mede-eigendom is samengesteld uit de Voorzitter, bijgestaan door minimum twee en maximum 4 bijzitters.

Zij worden verkozen door de vergadering voor een tijdspanne van één jaar. Hij zetelt regelmatig indien minstens twee leden aanwezig zijn:

- de besluiten worden genomen met meerderheid van stemmen indien drie leden aanwezig zijn en met eenparigheid van stemmen indien slechts twee leden aanwezig zijn;

- de raad van mede eigendom heeft tot taak het werk van de syndicus te controleren;

- de voorzitter en/of de bijzitters hebben opdracht de boekhouding na te zien;

- de raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak.

De syndicus zetelt in deze raad doch slechts met raadgevende stem.

Sectie II. - Syndicus.

Artikel 44.

De syndicus heeft tot taak het algemene onderhoud van het gebouw te verzekeren. Hij voert de werken uit die hij dringend acht, brengt hierover aanstonds verslag uit aan de raad van mede-eigendom en doet alle werken uitvoeren bevolen door de AV of de raad van mede-eigendom.

Artikel 45.

De syndicus is aangesteld om alle geschillen met derden of openbare administraties op te lossen.

Hij brengt daarover verslag uit bij de AV of de raad van mede-eigendom welke beslissen over de middelen die 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 mede-eigendom.

Artikel 46.

De syndicus legt jaarlijks de afrekening van zijn bestuur voor aan de AV en biedt alle drie maanden aan iedere eigenaar zijn private afrekening aan. Portkosten gemaakt voor eigenaars die niet in het gebouw wonen zullen hen aangerekend worden.

Artikel 47.

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.

Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen de 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.

De bepalingen met betrekking tot de band tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars worden opgenomen in een schriftelijk akkoord.

Artikel 48.

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

Sectie III. - Maatregelen tegen mede-eigenaars en gebrek aan betaling.

Artikel 49.

De privatieve afrekeningen moeten door de mede-eigenaars binnen de veertien dagen na het toesturen vereffend worden. Eigenaars die hun maandelijkse kosten of andere vergoedingen aan de gemeenschap te laat of niet betalen zullen moeten instaan voor de intresten, en kosten door de gemeenschap gemaakt om deze sommen te innen. De syndicus heeft het recht, de mede-eigenaars die niet voldoen aan hun verplichting inzake betaling, zonder voorafgaandelijke verwittiging dan deze der aanvraag tot betaling, in rechte te 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 mede-eigendom, doch het bestaan van dit akkoord zal niet moeten bewezen worden tegenover derden of rechtbanken. De namen van nalatige eigenaars in dit verband kunnen aan de andere mede-eigenaars bekend gemaakt worden.

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 syndicus mogen ontvangen worden, na een verwittiging bij aangetekend schrijven aan de eigenaar en de huurder, en dit tot beloop van de aan de kas verschuldigde sommen. De huurder kan zich aan deze verplichting niet onttrekken en de kwijtingen hem door de syndicus afgeleverd dekken hem volledig tegenover de eigenaar.

Artikel 50.

De syndicus is gelast alle sommen te innen voortkomende van de zaken van de algemeenheid.

HOOFDSTUK IV. - BETWISTINGEN - KEUS VAN WOONST

Artikel 51.

Alle betwistingen voortspruitende uit de toepassing of de interpretatie van tegenwoordig algemeen reglement van mede-eigendom en van de bepalingen der notariële basisakte waaraan het zal gehecht zijn, zullen verplichtend opgelost worden door scheidsrechters, iedere partij zijn rechter aanstellende, de beide scheidsrechters benoemen onderling een derde rechter, om henzelf bij te staan en de zaak mede op te lossen. Alle betwistingen voortspruitend uit de toepassing of interpretatie van huidige basisakte zullen verplichtend beslecht worden door de Vrederechter van Berchem.

Artikel 52.

In afwijking van artikel 577-2, § 7 van het BW, wordt de mede-eigenaar van wie de vordering, na een gerechtelijke procedure tegen de vereniging van mede-eigenaars, door de rechter gegrond wordt verklaard, vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars. Als de vordering gedeeltelijk gegrond wordt verklaard, wordt de mede-eigenaar vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten die met toepassing van artikel 1017, vierde lid, van het Gerechtelijk Wetboek ten laste van de vereniging van mede-eigenaars zijn gelegd.

Artikel 53.

In afwijking van artikel 577-2, § 7, wordt de mede-eigenaar, die verweerder is, in een gerechtelijke procedure ingesteld door de vereniging van mede-eigenaars, waarvan de vordering door de rechter volledig ongegrond werd verklaard, vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars. Als de vordering gedeeltelijk of volledig gegrond wordt verklaard, draagt de mede-eigenaar, die verweerder is, bij in de erelonen en kosten ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

Parte Antwerpen
Frans Beekersstraat 21
2600 Berchem
Tel: +32 3 239 04 09
Fax: +32 3 239 94 09
syndicus@solvio.be

Res. Apollo C, gar.C, gar.D, gar.U

(0851.258.637)

Jos Ratinckxstraat 1/3-5/7
BERCHEM (ANTWERPEN)

(1/01/2024 - 31/12/2024)

Waumans Brigitte

Res. Apollo C, gar.C, gar.D, gar.U
 Jos Ratinckxstraat 1/3-5/7
 2600 BERCHEM (ANTWERPEN)
 0851.258.637

Waumans Brigitte

Jos Ratinckxstraat 1 bus 5
 2600 BERCHEM (ANTWERPEN)

Afrekening - Periode: 2024 (1/01/2024 - 31/12/2024)

Privatief B67		(01/01/2024 - 14/07/2024) (196/366 dagen)	Totaal	Uw aandeel	Btw
KOSTEN VOLGENS EENHEDEN GEBOUW APOLLO C (10,00/10.000,00)					
610010	Brandbeveiliging		4.017,39	2,15	0,34
610060	Onderhoud		413,77	0,22	0,04
	noodtrappen/evacuatiewegen/rookkoepels				
610220	Onderhoud elektrische installatie		886,12	0,47	0,03
610280	Toegangscontrole		4.515,88	2,42	0,14
610330	Drukverhoging		1.085,56	0,58	0,00
610370	Onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties		4.433,70	2,37	0,25
610500	Schoonmaak gebouw		7.231,77	3,87	0,67
610520	Onderhoudsproducten		41,20	0,02	0,00
610550	Huisvuilverwerking		3.994,10	2,14	0,00
610600	Tuinonderhoud		17.027,22	9,12	1,52
610720	Terrassen		12.297,08	6,59	0,49
610730	Onderhoud daken		588,30	0,32	0,02
610740	Ventilatie		3.322,18	1,78	0,01
610760	Onderhoudswerken hal, trapzalen, gangen		5.625,70	3,01	0,32
610900	Diversen		1.979,51	1,06	0,04
610901	Lekdetecties		1.500,40	0,80	0,14
611100	Renovatie		173.086,81	92,69	5,25
612010	Water Algemene delen		1.614,01	0,86	0,05
612100	Elektriciteit algemene delen		8.982,00	4,81	-0,33
613000	Beheersvergoeding		21.731,64	11,64	0,00
613005	Ereloon rekencommissaris		1.445,45	0,77	0,13
613030	Erelonen deskundigen		5.027,55	2,69	0,47
613100	Onkosten RVME		4.952,88	2,65	0,00
614000	Verzekering brand		11.760,14	6,30	0,00
614800	Verzekering-vrijstelling-vergoeding		3.054,94	1,64	-0,10
616000	Administratiekosten		660,00	0,35	0,00
616100	Kosten vergaderingen		2.123,55	1,14	0,20
616630	Beheer sociaal secretariaat		535,54	0,29	0,00
620000	Bezoldingen %		4.136,87	2,22	0,00
621000	Werkgeversbijdragen		2.687,00	1,44	0,00
623010	Personeel %		95,01	0,05	0,00
650000	Bankkosten		135,00	0,07	0,00
660000	Uitzonderlijke kosten		12.525,00	6,71	0,00
751410	Intresten spaarrekening		-361,23	-0,19	0,00
759100	Opname reservefonds		-164.610,15	-88,15	-4,99
			158.541,89	84,90	4,68
VERDELING ZONDER KANTOREN (10,00/9.320,00)					
610900	Diversen		43.291,32	24,87	0,00
			43.291,32	24,87	0,00
APOLLO GAR. C (1,00/76,00)					
610010	Brandbeveiliging		1.330,45	9,37	1,45
610220	Onderhoud elektrische installatie		4.002,79	28,20	1,56
610500	Schoonmaak gebouw		535,68	3,77	0,66
610520	Onderhoudsproducten		3,05	0,02	0,00

612102	Elektriciteit garages	665,34	4,69	0,27
613002	Beheersvergoeding gar. C	1.221,36	8,61	0,00
616000	Administratiekosten	120,00	0,85	0,00
616630	Beheer sociaal secretariaat	39,67	0,28	0,00
620000	Bezoldingen %	306,44	2,16	0,00
621000	Werkgeversbijdragen	199,04	1,40	0,00
623010	Personeel %	7,04	0,05	0,00
751410	Intresten spaarrekening	-16,50	-0,12	0,00
		8.414,36	59,29	3,93
KOSTEN GARAGES (1,00/127,00)				
610220	Onderhoud elektrische installatie	252,51	1,06	0,06
610280	Toegangscontrole	917,73	3,87	0,22
610410	Onderhoud garagepoort	1.366,63	5,76	0,69
610900	Diversen	-1.274,98	-5,38	0,00
		1.261,89	5,32	0,97
Kosten		211.509,46	174,38	9,58
BETALINGEN (1,00/1,00)				
01/01/2023-31/12/2023		78,49	78,49	0,00
29/01/2024 JRAT1 Provisie jan./feb./maart 2024		-60,00	-60,00	0,00
04/04/2024 01/01/2023-31/12/2023		-78,49	-78,49	0,00
29/04/2024 JRAT1 Provisie april/mei/juni 2024		-60,00	-60,00	0,00
		-120,00	-120,00	0,00
BETALINGEN		-120,00	-120,00	0,00
Totaal privaatief B67			54,38	9,58

Privatief B68		(01/01/2024 - 14/07/2024) (196/366 dagen)	Totaal	Uw aandeel	Btw
KOSTEN VOLGENS EENHEDEN GEBOUW APOLLO C (10,00/10.000,00)					
610010	Brandbeveiliging		4.017,39	2,15	0,34
610060	Onderhoud noodtrappen/evacuatiewegen/rookkoepels		413,77	0,22	0,04
610220	Onderhoud elektrische installatie		886,12	0,47	0,03
610280	Toegangscontrole		4.515,88	2,42	0,14
610330	Drukverhoging		1.085,56	0,58	0,00
610370	Onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties		4.433,70	2,37	0,25
610500	Schoonmaak gebouw		7.231,77	3,87	0,67
610520	Onderhoudsproducten		41,20	0,02	0,00
610550	Huisvuilverwerking		3.994,10	2,14	0,00
610600	Tuinonderhoud		17.027,22	9,12	1,52
610720	Terrassen		12.297,08	6,59	0,49
610730	Onderhoud daken		588,30	0,32	0,02
610740	Ventilatie		3.322,18	1,78	0,01
610760	Onderhoudswerken hal, trapzalen, gangen		5.625,70	3,01	0,32
610900	Diversen		1.979,51	1,06	0,04
610901	Lekdetecties		1.500,40	0,80	0,14
611100	Renovatie		173.086,81	92,69	5,25
612010	Water Algemene delen		1.614,01	0,86	0,05
612100	Elektriciteit algemene delen		8.982,00	4,81	-0,33
613000	Beheersvergoeding		21.731,64	11,64	0,00
613005	Ereloon rekencommissaris		1.445,45	0,77	0,13
613030	Erelonen deskundigen		5.027,55	2,69	0,47
613100	Onkosten RVME		4.952,88	2,65	0,00
614000	Verzekering brand		11.760,14	6,30	0,00
614800	Verzekering-vrijstelling-vergoeding		3.054,94	1,64	-0,10
616000	Administratiekosten		660,00	0,35	0,00
616100	Kosten vergaderingen		2.123,55	1,14	0,20
616630	Beheer sociaal secretariaat		535,54	0,29	0,00
620000	Bezoldingen %		4.136,87	2,22	0,00
621000	Werkgeversbijdragen		2.687,00	1,44	0,00
623010	Personeel %		95,01	0,05	0,00
650000	Bankkosten		135,00	0,07	0,00
660000	Uitzonderlijke kosten		12.525,00	6,71	0,00

751410	Intresten spaarrekening	-361,23	-0,19	0,00
759100	Opname reservefonds	-164.610,15	-88,15	-4,99
		158.541,89	84,90	4,68
VERDELING ZONDER KANTOREN (10,00/9.320,00)				
610900	Diversen	43.291,32	24,87	0,00
		43.291,32	24,87	0,00
APOLLO GAR. C (1,00/76,00)				
610010	Brandbeveiliging	1.330,45	9,37	1,45
610220	Onderhoud elektrische installatie	4.002,79	28,20	1,56
610500	Schoonmaak gebouw	535,68	3,77	0,66
610520	Onderhoudsproducten	3,05	0,02	0,00
612102	Elektriciteit garages	665,34	4,69	0,27
613002	Beheersvergoeding gar. C	1.221,36	8,61	0,00
616000	Administratiekosten	120,00	0,85	0,00
616630	Beheer sociaal secretariaat	39,67	0,28	0,00
620000	Bezoldingen %	306,44	2,16	0,00
621000	Werkgeversbijdragen	199,04	1,40	0,00
623010	Personeel %	7,04	0,05	0,00
751410	Intresten spaarrekening	-16,50	-0,12	0,00
		8.414,36	59,29	3,93
KOSTEN GARAGES (1,00/127,00)				
610220	Onderhoud elektrische installatie	252,51	1,06	0,06
610280	Toegangscontrole	917,73	3,87	0,22
610410	Onderhoud garagepoort	1.366,63	5,76	0,69
610900	Diversen	-1.274,98	-5,38	0,00
		1.261,89	5,32	0,97
Kosten		211.509,46	174,38	9,58
BETALINGEN (1,00/1,00)				
01/01/2023-31/12/2023		78,49	78,49	0,00
29/01/2024 JRAT1 Provisie jan./feb./maart 2024		-60,00	-60,00	0,00
04/04/2024 01/01/2023-31/12/2023		-78,49	-78,49	0,00
29/04/2024 JRAT1 Provisie april/mei/juni 2024		-60,00	-60,00	0,00
		-120,00	-120,00	0,00
BETALINGEN		-120,00	-120,00	0,00
Totaal privaatief B68			54,38	9,58

Privatief H05		(01/01/2024 - 14/07/2024) (196/366 dagen)	Totaal	Uw aandeel	Btw
KOSTEN VOLGENS EENHEDEN GEBOUW APOLLO C (95,00/10.000,00)					
610010	Brandbeveiliging		4.017,39	20,44	3,21
610060	Onderhoud noodtrappen/evacuatiewegen/rookkoepels		413,77	2,11	0,37
610220	Onderhoud elektrische installatie		886,12	4,51	0,26
610280	Toegangscontrole		4.515,88	22,97	1,30
610330	Drukverhoging		1.085,56	5,52	0,00
610370	Onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties		4.433,70	22,56	2,42
610500	Schoonmaak gebouw		7.231,77	36,79	6,39
610520	Onderhoudsproducten		41,20	0,21	0,00
610550	Huisvuilverwerking		3.994,10	20,32	0,00
610600	Tuinonderhoud		17.027,22	86,62	14,48
610720	Terrassen		12.297,08	62,56	4,66
610730	Onderhoud daken		588,30	2,99	0,17
610740	Ventilatie		3.322,18	16,90	0,07
610760	Onderhoudswerken hal, trapzalen, gangen		5.625,70	28,62	3,05
610900	Diversen		1.979,51	10,07	0,42
610901	Lekdetecties		1.500,40	7,63	1,32
611100	Renovatie		173.086,81	880,57	49,84
612010	Water Algemene delen		1.614,01	8,21	0,46
612100	Elektriciteit algemene delen		8.982,00	45,70	-3,16
613000	Beheersvergoeding		21.731,64	110,56	0,00

613005	Ereloon rekencommissaris	1.445,45	7,35	1,28
613030	Erelonen deskundigen	5.027,55	25,58	4,44
613100	Onkosten RVME	4.952,88	25,20	0,00
614000	Verzekering brand	11.760,14	59,83	0,00
614800	Verzekering-vrijstelling-vergoeding	3.054,94	15,54	-0,97
616000	Administratiekosten	660,00	3,36	0,00
616100	Kosten vergaderingen	2.123,55	10,80	1,87
616630	Beheer sociaal secretariaat	535,54	2,72	0,00
620000	Bezoldingen %	4.136,87	21,05	0,00
621000	Werkgeversbijdragen	2.687,00	13,67	0,00
623010	Personeel %	95,01	0,48	0,00
650000	Bankkosten	135,00	0,69	0,00
660000	Uitzonderlijke kosten	12.525,00	63,72	0,00
751410	Intresten spaarrekening	-361,23	-1,84	0,00
759100	Opname reservefonds	-164.610,15	-837,44	-47,40
		158.541,89	806,57	44,48
LIFTKOSTEN (10,00/1.000,00)				
610100	Keuring lift	2.283,22	12,23	2,12
610110	Onderhoudscontract lift	13.819,43	74,01	4,19
610120	Onderhoud en herstellingen liften niet begrepen in onderhoudscontract	5.077,78	27,19	1,54
610130	Lift-telefoon	205,28	1,10	0,00
610500	Schoonmaak gebouw	7.231,75	38,73	6,72
610520	Onderhoudsproducten	41,20	0,22	0,00
610900	Diversen	-45.095,12	-241,49	0,00
612101	Elektriciteit lift	8.982,00	48,10	2,72
616630	Beheer sociaal secretariaat	535,54	2,87	0,00
620000	Bezoldingen %	4.136,89	22,15	0,00
621000	Werkgeversbijdragen	2.687,01	14,39	0,00
623010	Personeel %	95,02	0,51	0,00
		0,00	0,00	17,29
VERDELING ZONDER KANTOREN (95,00/9.320,00)				
610900	Diversen	43.291,32	236,31	0,00
		43.291,32	236,31	0,00
WERKKAPITAAL (125,00/12.525,00)				
660000	Uitzonderlijke kosten	-12.525,00	-66,94	0,00
		-12.525,00	-66,94	0,00
Kosten		189.308,21	975,94	61,78
INDIVIDUELE KOSTEN (1,00/1,00)				
Aandeel werkkapitaal		-125,00	-125,00	0,00
		-125,00	-125,00	0,00
INDIVIDUELE KOSTEN		-125,00	-125,00	0,00
Totaal kosten		189.183,21	850,94	61,78
BETALINGEN (1,00/1,00)				
01/01/2023-31/12/2023		-292,31	-292,31	0,00
29/01/2024 JRAT1 Provisie jan./feb./maart 2024		-570,00	-570,00	0,00
04/04/2024 01/01/2023-31/12/2023		292,31	292,31	0,00
29/04/2024 JRAT1 Provisie april/mei/juni 2024		-570,00	-570,00	0,00
16/07/2024 JRAT1 Provisie april/mei/juni 2024		-750,00	-750,00	0,00
		-1.890,00	-1.890,00	0,00
BETALINGEN		-1.890,00	-1.890,00	0,00
Totaal privaatief H05			-1.039,06	61,78

Totaal				-930,30	80,94
Saldo in uw voordeel				930,30	
<u>Situatie op 31/12/2024</u>	<u>Totaal</u>	<u>Betaald</u>	<u>Te betalen</u>		
Aandeel in reservefonds	-172,50	-172,50			
Aandeel in werkkapitaal					

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
1.0 KOSTEN VOLGENS EENHEDEN GEBOUW			(10.000,00 - 10.000,00)		
APOLLO C					
610010 - Brandbeveiliging					
26/01/2024	IF	2024/00015	Edo Pumps - Contract brandpompinstallatie	656,39	0,00
01/03/2024	IF	2024/00057	Ansul - Onderhoud brandblussers	929,97	161,40
05/07/2024	IF	2024/00137	Ansul - Nazicht noodverlichting	980,65	170,20
28/08/2024	IF	2024/00167	Ansul - Nazicht muurhydrant, muurhaspel	1.634,40	283,66
24/09/2024	IF	2024/00189	Dupon Luc - Aankoppelen rookdetector na waterschade	262,35	14,85
31/12/2024	MB	2024/00093	Verdeling brandblussers	-446,37	0,00
			Brandbeveiliging	4.017,39	630,10
610060 - Onderhoud noodtrappen/evacuatiewegen/rookkoepels					
02/02/2024	IF	2024/00021	XSYS - Rechargeable battery 12V	413,77	71,81
			Onderhoud noodtrappen/evacuatiewegen/rookkoepels	413,77	71,81
			Brandbeveiliging	4.431,16	701,91
610220 - Onderhoud elektrische installatie					
10/09/2024	IF	2024/00175	Dupon Luc - Vervangen lampen	316,68	17,93
10/09/2024	IF	2024/00176	Dupon Luc - Herstelling verlichting Spie lokaal	177,24	10,03
23/12/2024	IF	2024/00278	Dupon Luc - Herstellingen garage	262,35	14,85
23/12/2024	IF	2024/00279	Dupon Luc - Herstel verlichting garage	129,85	7,35
			Onderhoud elektrische installatie	886,12	50,16
610280 - Toegangscontrole					
26/09/2024	IF	2024/00190	Dupon Luc - Plaatsen alarm, toegangscontrole	4.131,64	233,87
30/09/2024	IF	2024/00208	Dupon Luc - Plaatsen alarm toegangscontrole	384,24	21,75
			Toegangscontrole	4.515,88	255,62
			Elektrische installaties	5.402,00	305,77
610330 - Drukverhoging					
26/01/2024	IF	2024/00014	Edo Pumps - Onderhoud drukverhogingsinstallatie	1.085,56	0,00
			Drukverhoging	1.085,56	0,00
610370 - Onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties					
22/01/2024	IF	2024/00048	DDC - Verstopping toiletten app D09	516,75	29,25
19/03/2024	IF	2024/00067	Cibor - Lekdetectie verstoppingen afvoer	485,00	84,17
03/04/2024	IF	2024/00082	DDC - Uitfreen van afvoeren toiletten EF6	795,00	45,00
01/06/2024	IF	2024/00118	Ruimdienst Ringoot - Ontstoppen en herstellen van 4 cyfonputten	233,20	13,20
07/10/2024	IF	2024/00202	DDC - Ontstoppen van afvoer toiletten appartement A4 en B4	651,90	36,90
14/10/2024	IF	2024/00214	DDC - Ontstoppen van afvoer toiletten appartement A4 en B4	318,00	18,00
16/10/2024	IF	2024/00234	Raets verwarming - Nazicht lek plafond	163,35	28,35
12/12/2024	IF	2024/00255	Ruimdienst Ringoot - Ruimen 4 aalputten en syfonputten	1.270,50	220,50
			Onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	4.433,70	475,37
			Sanitair en verwarming	5.519,26	475,37
610500 - Schoonmaak gebouw					
03/04/2024	IF	2024/00085	SyndiClean BV - Februari 2024	1.299,94	225,61
03/04/2024	IF	2024/00086	SyndiClean BV - Januari 2024	1.299,94	225,61
22/04/2024	IF	2024/00089	SyndiClean BV - Maart 2024	1.299,94	225,61
29/04/2024	IF	2024/00090	SyndiClean BV - April 2024	1.299,94	225,61
30/05/2024	IF	2024/00121	SyndiClean BV - Mei 2024	1.299,94	225,61
15/07/2024	IF	2024/00134	SyndiClean BV - Juni 2024	1.299,94	225,61
08/09/2024	IF	2024/00169	SyndiClean BV - Juli 2024	1.299,94	225,61
09/09/2024	IF	2024/00170	SyndiClean BV - Augustus 2024	1.299,94	225,61
30/09/2024	IF	2024/00183	SyndiClean BV - September 2024	1.299,94	225,61
04/11/2024	IF	2024/00222	SyndiClean BV - Oktober 2024	1.724,65	299,32
17/12/2024	IF	2024/00258	SyndiClean BV - November 2024	1.346,52	233,69
31/12/2024	IF	2024/00280	SyndiClean BV - December 2024	1.299,94	225,61
31/12/2024	MB	2024/00094	Verdeling schoonmaak	-8.838,80	-1.534,01
			Schoonmaak gebouw	7.231,77	1.255,10
610520 - Onderhoudsproducten					
07/02/2024	IF	2024/00023	Wouters Albert - Aankoop onderhoudsproducten	91,55	0,00
31/12/2024	MB	2024/00095	Verdeling onderhoudsproducten	-50,35	0,00
			Onderhoudsproducten	41,20	0,00
610550 - Huisvuilverwerking					
10/12/2024	IF	2024/00244	Stad Antwerpen - Aankoop stickers 2025 (4PMD 1100L+14 rest 240L)	3.994,10	0,00
31/12/2024	MB	2024/00084	Aandeel 2024	3.994,10	0,00
31/12/2024	MB	2024/00086	Over te dragen kosten - 01/01/2025 - 31/12/2025	-3.994,10	0,00

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW	
				Huisvuilverwerking	3.994,10	0,00
				Schoonmaak en huisvuilverwerking	11.267,07	1.255,10
610600 - Tuinonderhoud						
	29/02/2024	IF	2024/00064 Smout NV - Tuinonderhoud	1.252,35	217,35	
	31/03/2024	IF	2024/00087 Smout NV - Tuinonderhoud	1.135,59	197,09	
	30/04/2024	IF	2024/00098 Smout NV - Tuinonderhoud	1.754,80	304,55	
	31/05/2024	IF	2024/00119 Smout NV - Tuinonderhoud	857,29	148,79	
	30/06/2024	IF	2024/00136 Smout NV - Tuinonderhoud	3.364,41	583,91	
	31/07/2024	IF	2024/00156 Smout NV - Tuinonderhoud	857,29	148,79	
	30/08/2024	IF	2024/00178 Smout NV - Tuinonderhoud	3.153,26	547,26	
	30/09/2024	IF	2024/00210 Smout NV - Tuinonderhoud	1.297,73	225,23	
	30/09/2024	IF	2024/00211 Smout NV - Snoei en velwerken	1.142,00	198,20	
	31/10/2024	IF	2024/00238 Smout NV - Tuinonderhoud	681,84	118,34	
	29/11/2024	IF	2024/00257 Smout NV - Tuinonderhoud	904,48	156,98	
	31/12/2024	IF	2024/00288 Smout NV - Tuinonderhoud	626,18	0,00	
				Tuinonderhoud	17.027,22	2.846,46
				Tuinen, parkings en wegen	17.027,22	2.846,46
610720 - Terrassen						
	05/03/2024	IF	2024/00052 D-Jobs (met pensioen) - Lek in plafond terras D3 afvoer D4	148,40	8,40	
	05/03/2024	IF	2024/00053 D-Jobs (met pensioen) - Uithalen glazen paneel	98,58	5,58	
	10/04/2024	MB	2024/00014 Correctie aanrekening DDC - Herstellen afvoer	471,90	81,90	
	27/05/2024	IF	2024/00104 DDC - Reinigen van zijterrassen	4.664,00	264,00	
	24/06/2024	IF	2024/00150 DDC - Lekdetectie plafond terras 12eV	471,90	81,90	
	09/09/2024	IF	2024/00171 DDC - Water lekt uit plafond achterterrass	471,90	81,90	
	17/10/2024	IF	2024/00207 DDC - Water lekt uit plafond thv voorterras app A3	471,90	81,90	
	23/10/2024	IF	2024/00233 DDC - Reinigen van zijterrassen	2.544,00	144,00	
	29/10/2024	IF	2024/00230 D.B.R. BV NG - Aanvraag lekdetectie waterinsijpeling	541,66	30,66	
	25/11/2024	IF	2024/00240 D.B.R. BV NG - Lekkages terrassen	1.736,28	98,28	
	03/12/2024	IF	2024/00254 D.B.R. BV NG - Afkitten rondom terras + afkitten aansluiting tegels thv.	908,42	51,42	
	17/12/2024	IF	2024/00267 Edifix Construct BV - Nazicht slotjes, ballustrades en rubbers	3.275,04	185,38	
	17/12/2024	IF	2024/00268 Edifix Construct BV - Inkorten tussenscherm	2.528,74	143,14	
	20/12/2024	IF	2024/00269 Edifix Construct BV - Tussenschot terras gebarsten Kavel 11H	286,20	16,20	
	31/12/2024	MB	2024/00099 Verrekening tussenschotten	-6.321,84	-357,84	
				Terrassen	12.297,08	916,82
610730 - Onderhoud daken						
	08/02/2024	IF	2024/00066 D-Jobs (met pensioen) - Nazicht waterlek dak	160,06	9,06	
	20/02/2024	IF	2024/00040 Mount Leon - Vastzetten profiel dakrand	281,96	15,96	
	04/10/2024	IF	2024/00209 D.B.R. BV NG - Herstelling roofing	146,28	8,28	
				Onderhoud daken	588,30	33,30
610740 - Ventilatie						
	26/03/2024	IF	2024/00069 Cegelec Building Services - Onderhoudscontract afzuiginstallatie 23-24	1.482,41	83,91	
	10/09/2024	IF	2024/00180 Cegelec Building Services - Onderhoudscontract afzuiginstallatie	1.482,41	83,91	
	10/09/2024	IF	2024/00223 Cegelec Building Services - Nazicht losgekomen ventilatie	267,76	15,16	
	03/12/2024	IF	2024/00246 Cegelec Building Services - Onderhoudscontract afzuiginstallatie 24-25	1.572,01	88,98	
	31/12/2024	MB	2024/00098 Correctie aanrekening	-1.482,41	-257,28	
				Ventilatie	3.322,18	14,68
610760 - Onderhoudswerken hal, trapzalen, gangen						
	25/01/2024	IF	2024/00017 Tormax Belgium - Verv. elastiek zwart 10mm	63,18	0,00	
	09/02/2024	IF	2024/00031 Edifix Construct BV - Verwijderen voetklem kelderdeur	202,79	11,48	
	16/04/2024	IF	2024/00088 Edifix Construct BV - Vervangen deurscharnieren	657,27	114,07	
	13/05/2024	IF	2024/00102 Edifix Construct BV - Herstelling deur links bij het verlaten van de lift na	463,88	26,26	
	21/06/2024	IF	2024/00122 Rvs products - Aankoop deurstopper	198,43	0,00	
	09/07/2024	IF	2024/00135 Edifix Construct BV - interventie 150%: Werkuren interventie 150%	-127,20	-7,20	
	13/08/2024	IF	2024/00154 Edifix Construct BV - Plaatsen deuropomp, vastzetten scharnieren	449,83	25,46	
	13/08/2024	IF	2024/00155 Tormax Belgium - Onderhoudscontract deuren	1.141,48	64,61	
	10/09/2024	IF	2024/00179 Edifix Construct BV - Nazicht klemmende deur	477,00	27,00	
	29/10/2024	IF	2024/00232 Tormax Belgium - Nazicht schuifdeuren	218,70	12,38	
	29/11/2024	IF	2024/00253 P. Boonen & Co - Levering matten	1.880,34	326,34	
				Onderhoudswerken hal, trapzalen, gangen	5.625,70	600,40
				Onderhoud bouwwerken	21.833,26	1.565,20
610900 - Diversen						
	05/01/2024	B1	2024/00029 Aankoop bonnen concierge	650,00	0,00	
	11/01/2024	IF	2024/00008 Tako Shoe Service - Nabestelling graveerplaatjes	80,01	0,00	
	15/01/2024	IF	2024/00007 Jacobs Drukkerij - Opmaak, printen + plastificeren	42,00	7,29	
	06/02/2024	IF	2024/00029 Tako Shoe Service - Aankoop naamplaatjes	272,40	47,28	

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
	22/02/2024	MB 2024/00003	Aankoop sleutel	-341,75	0,00
	29/02/2024	IF 2024/00041	RVME - Aankoop Tec7	7,70	0,00
	13/03/2024	IF 2024/00059	Carpetright Borsbeek - Voorinspectie	50,00	0,00
	29/05/2024	MB 2024/00024	Aankoop badges	-194,18	0,00
	04/07/2024	IF 2024/00125	Wouters Albert - Onkosten VME	484,39	0,00
	06/08/2024	IF 2024/00147	VME - Herstelling plafond n.a.v. lek	119,84	0,00
	18/12/2024	IF 2024/00265	RVME - Aankoop asbakken	159,10	27,61
	06/01/2025	IF 2024/00273	RVME - Aankoop cadeaukaarten	650,00	0,00
			Diversen	1.979,51	82,18
610901 - Lekdetecties					
	30/05/2024	IF 2024/00106	DDC - Waterlek in gewrichtskliniek (gordijnkast) A	471,90	81,90
	30/05/2024	IF 2024/00107	DDC - Waterinfiltratie keldergang E-F	471,90	81,90
	10/10/2024	IF 2024/00206	DDC - Lek gelijkvloers tussen liften G-H	556,60	96,60
			Lekdetecties	1.500,40	260,40
			Diversen	3.479,91	342,58
611100 - Renovatie					
	31/01/2024	IF 2024/00032	Tectum constructors - W-2023-00299: Vordering 4	58.666,95	3.320,77
	29/02/2024	IF 2024/00056	Tectum constructors - Dakrenovatie: vordering 5	84.345,72	4.774,29
	31/03/2024	IF 2024/00083	Tectum constructors - Dakrenovatie: vordering 6	8.831,82	499,91
	30/04/2024	IF 2024/00101	Tectum constructors - Dakrenovatie: vordering 7	12.765,66	722,58
	13/05/2024	IF 2024/00103	A-Security - Installatie camerabewaking	1.985,06	112,36
	10/09/2024	IF 2024/00172	Edifix Construct BV - Voorschot 60% voor materiaal schermen	3.793,10	214,70
	24/09/2024	IF 2024/00188	Dupon Luc - Aankoppelen stopcontact ladderlift	268,98	15,23
	25/09/2024	IF 2024/00186	DBR bv - Plaatselijke renovatie waterdichting	2.429,52	137,52
			Renovatie	173.086,81	9.797,37
			Renovatie	173.086,81	9.797,37
612010 - Water Algemene delen					
	14/03/2024	IF 2024/00060	Water-Link - Voorschot 15/12/2023-14/03/2024	400,00	22,64
	04/06/2024	IF 2024/00108	Water-Link - Afrekening 26/05/2023-03/06/2024	426,01	24,11
	14/09/2024	IF 2024/00173	Water-Link - Voorschot 04/06/2024-14/09/2024	394,00	22,30
	14/12/2024	IF 2024/00263	Water-Link - Voorschot 15/09/2024-14/12/2024	394,00	22,30
			Water Algemene delen	1.614,01	91,36
			Water	1.614,01	91,36
612100 - Elektriciteit algemene delen					
	01/01/2024	IF 2024/00001	Octa+ Energie NV - Januari 2024	1.925,00	0,00
	01/02/2024	IF 2024/00030	Octa+ Energie NV - Februari 2024	1.925,00	0,00
	01/03/2024	IF 2024/00049	Octa+ Energie NV - Maart 2024	1.925,00	0,00
	01/04/2024	IF 2024/00072	Octa+ Energie NV - April 2024	1.925,00	0,00
	01/05/2024	IF 2024/00091	Octa+ Energie NV - Mei 2024	1.925,00	0,00
	01/06/2024	IF 2024/00109	Octa+ Energie NV - Juni 2024	1.932,50	0,00
	01/07/2024	IF 2024/00123	Octa+ Energie NV - Juli 2024	1.917,50	0,00
	01/08/2024	IF 2024/00152	Octa+ Energie NV - Augustus 2024	1.925,00	0,00
	01/09/2024	IF 2024/00181	Octa+ Energie NV - September 2024	1.925,00	0,00
	01/10/2024	IF 2024/00187	Octa+ Energie NV - Oktober 2024	1.932,50	0,00
	08/10/2024	IF 2024/00204	Octa+ Energie NV - Afrekening 15/09/2023-05/09/2024	-2.717,50	0,00
	01/11/2024	IF 2024/00219	Octa+ Energie NV - November 2024	1.710,00	0,00
	01/12/2024	IF 2024/00239	Octa+ Energie NV - December 2024	1.710,00	0,00
	31/12/2024	MB 2024/00096	Verdeling elektriciteit - 45% lift	-8.982,00	-508,42
	31/12/2024	MB 2024/00096	Verdeling elektriciteit - 10% garages	-1.996,00	-112,98
			Elektriciteit algemene delen	8.982,00	-621,40
			Elektriciteit	8.982,00	-621,40
613000 - Beheersvergoeding					
	01/01/2024	IF 2024/00012	Solvio Beheer - Januari 2024	1.810,97	0,00
	01/02/2024	IF 2024/00024	Solvio Beheer - Februari 2024	1.810,97	0,00
	01/03/2024	IF 2024/00043	Solvio Beheer - Maart 2024	1.810,97	0,00
	01/04/2024	IF 2024/00077	Solvio Beheer - April 2024	1.810,97	0,00
	01/05/2024	IF 2024/00093	Solvio Beheer - Mei 2024	1.810,97	0,00
	01/06/2024	IF 2024/00110	Solvio Beheer - Juni 2024	1.810,97	0,00
	01/07/2024	IF 2024/00127	Solvio Beheer - Juli 2024	1.810,97	0,00
	01/08/2024	IF 2024/00143	Solvio Beheer - Augustus 2024	1.810,97	0,00
	01/09/2024	IF 2024/00161	Solvio Beheer - September 2024	1.810,97	0,00
	01/10/2024	IF 2024/00192	Solvio Beheer - Oktober 2024	1.810,97	0,00
	01/11/2024	IF 2024/00224	Solvio Beheer - November 2024	1.810,97	0,00
	01/12/2024	IF 2024/00266	Solvio Beheer - December 2024	1.810,97	0,00

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW	
				Beheersvergoeding	21.731,64	0,00
613005 - Ereloon rekencommissaris						
29/04/2024	IF	2024/00097	ATA international - Facturatie prestaties tot 31/03/2024	1.445,45	250,86	
				Ereloon rekencommissaris	1.445,45	250,86
613030 - Erelonen deskundigen						
02/03/2024	IF	2024/00055	LUMO (voorheen ARTUUR) - Werfbezoek 8x	2.855,60	495,60	
18/10/2024	IF	2024/00218	LUMO (voorheen ARTUUR) - Dakrenovatie en -isolatie	2.171,95	376,95	
				Erelonen deskundigen	5.027,55	872,55
				Erelonen	28.204,64	1.123,41
613100 - Onkosten RVME						
04/07/2024	IF	2024/00126	Schrauwen Martin - Kwartaal 1	1.350,00	0,00	
04/07/2024	IF	2024/00126	Schrauwen Martin - Kwartaal 2	675,00	0,00	
04/10/2024	IF	2024/00196	Adriaenssens E. - Bijstand 31/8/2024 wateroverlast D09	25,00	0,00	
04/10/2024	IF	2024/00198	Wouters Albert - Onkosten 3de kwartaal	856,63	0,00	
10/10/2024	IF	2024/00205	Schrauwen Martin - Kwartaal 3	400,00	0,00	
03/01/2025	IF	2024/00271	Schrauwen Martin - Kwartaal 4	387,50	0,00	
03/01/2025	IF	2024/00272	Wouters Albert - Onkosten 4de kwartaal	1.258,75	0,00	
				Onkosten RVME	4.952,88	0,00
Kosten raadsleden (raad van mede-eigendom) en interne commissaris rekeningen				4.952,88	0,00	
614000 - Verzekering brand						
18/12/2023	IF	2024/00002	AG Insurance - Premie 01/01/2024-31/03/2024	5.747,34	0,00	
11/03/2024	IF	2024/00063	AG Insurance - Modulis Bonus 2023	-2.182,95	0,00	
16/03/2024	IF	2024/00070	AG Insurance - Premie 01/04/2024-30/06/2024	5.747,34	0,00	
16/06/2024	IF	2024/00132	AG Insurance - Premie 01/07/2024-30/09/2024	5.747,34	0,00	
16/09/2024	IF	2024/00185	AG Insurance - Premie 01/10/2024-31/12/2024	5.747,34	0,00	
31/12/2024	MB	2024/00091	Verdeling verzekering	-9.046,27	0,00	
				Verzekering brand	11.760,14	0,00
				Brandverzekering	11.760,14	0,00
614800 - Verzekering-vrijstelling-vergoeding						
18/03/2024	IF	2024/00068	Glas Peeters BV - Glasherstelling balustrade	726,10	41,10	
10/04/2024	B1	2024/00525	Verg. schade Celis D jobs	1.549,72	0,00	
19/04/2024	MB	2024/00015	Nazicht lek gordijnkast correctie 23 - B12	-471,90	-81,90	
19/04/2024	MB	2024/00017	Correctie lekdetectie 2023	-471,90	-81,90	
19/04/2024	MB	2024/00018	Correctie F DDC2023 - F6	-653,40	-113,40	
19/04/2024	MB	2024/00019	Correctie F lek hal DDC	-526,34	-91,35	
19/04/2024	MB	2024/00020	Correctie DDC 50/50	-235,95	-40,95	
30/04/2024	IF	2024/00159	D-Jobs (met pensioen) - Herstelling schade tgv dakwerken	399,62	22,62	
07/05/2024	IF	2024/00100	Kips BV - 2024000255 Plaatsing poortblad	2.738,99	155,04	
				Verzekering-vrijstelling-vergoeding	3.054,94	-190,74
				Andere	3.054,94	-190,74
616000 - Administratiekosten						
31/01/2024	IF	2024/00028	Solvio Beheer - Begeleiding dading Gewrichtskliniek	255,00	0,00	
31/01/2024	IF	2024/00028	Solvio Beheer - Begeleiding wijziging busnummer Stad Antwerpen	170,00	0,00	
13/02/2024	IF	2024/00036	Solvio Beheer - Permanentiekosten	120,00	0,00	
31/10/2024	IF	2024/00228	Solvio Beheer - AZ Tectum 11/10/2024	30,00	0,00	
01/12/2024	IF	2024/00266	Solvio Beheer - Aanvraag premie dak	85,00	0,00	
19/12/2024	IF	2024/00274	Solvio Beheer - Postkosten 2024	300,00	0,00	
19/12/2024	IF	2024/00275	Solvio Beheer - Postkosten 2024	400,00	0,00	
19/12/2024	IF	2024/00276	Solvio Beheer - Postkosten 2024	700,00	0,00	
31/12/2024	IF	2024/00281	Solvio Beheer - Individuele rappelkosten	225,00	0,00	
31/12/2024	IF	2024/00283	Solvio Beheer - Credit postkosten	-700,00	0,00	
31/12/2024	IF	2024/00284	Solvio Beheer - Credit postkosten	-400,00	0,00	
31/12/2024	IF	2024/00285	Solvio Beheer - Credit postkosten	-300,00	0,00	
31/12/2024	MB	2024/00081	Individuele rappelkosten	-225,00	0,00	
				Administratiekosten	660,00	0,00
				Administratiekosten syndicus	660,00	0,00
616100 - Kosten vergaderingen						
26/03/2024	IF	2024/00071	Bluepoint Antwerpen - AV dd 19/03/2024	1.748,45	303,45	
29/03/2024	IF	2024/00073	Bluepoint Antwerpen - Av dd 27/03/2024	375,10	65,10	
				Kosten vergaderingen	2.123,55	368,55
				Kosten vergaderingen	2.123,55	368,55

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW	
616630 - Beheer sociaal secretariaat						
	31/01/2024	IF	2024/00019 Acerta - Januari 2024	77,98	0,00	
	29/02/2024	IF	2024/00051 Acerta - Februari 2024	287,31	0,00	
	31/03/2024	IF	2024/00074 Acerta - Maart 2024	77,98	0,00	
	31/05/2024	IF	2024/00115 Acerta - April/mei 2024	202,70	0,00	
	30/09/2024	IF	2024/00201 Acerta - Augustus 2024	79,12	0,00	
	31/10/2024	IF	2024/00237 Acerta - Sept./okt. 2024	232,50	0,00	
	30/11/2024	IF	2024/00250 Acerta - November 2024	79,87	0,00	
	31/12/2024	IF	2024/00286 Acerta - December 2024	152,63	0,00	
	31/12/2024	MB	2024/00092 Verdeling personeel	-654,55	0,00	
				Beheer sociaal secretariaat	535,54	0,00
				Diverse kosten beheer	535,54	0,00
620000 - Bezoldingen %						
	31/01/2024	IF	2024/00297 Suku Teuta - Januari 2024	825,75	0,00	
	29/02/2024	IF	2024/00298 Suku Teuta - Februari 2024	794,62	0,00	
	31/03/2024	IF	2024/00299 Suku Teuta - Maart 2024	775,69	0,00	
	30/04/2024	IF	2024/00294 Suku Teuta - April 2024	842,38	0,00	
	31/05/2024	IF	2024/00295 Suku Teuta - Mei 2024	821,56	0,00	
	09/07/2024	IF	2024/00141 Suku Teuta - Juni 2024	751,48	0,00	
	31/07/2024	IF	2024/00293 Suku Teuta - Juli 2024	838,55	0,00	
	31/08/2024	IF	2024/00292 Suku Teuta - Augustus 2024	824,15	0,00	
	01/10/2024	IF	2024/00203 Suku Teuta - September 2024	437,65	0,00	
	31/10/2024	IF	2024/00291 Suku Teuta - Oktober 2024	655,04	0,00	
	30/11/2024	IF	2024/00290 Suku Teuta - November 2024	790,25	0,00	
	31/12/2024	IF	2024/00289 Suku Teuta - December 2024	835,96	0,00	
	31/12/2024	MB	2024/00092 Verdeling personeel	-5.056,21	0,00	
				Bezoldingen %	4.136,87	0,00
				Bezoldigingen	4.136,87	0,00
621000 - Werkgeversbijdragen						
	01/02/2024	IF	2024/00018 Acerta - Januari 2024	529,52	0,00	
	01/03/2024	IF	2024/00050 Acerta - Februari 2024	473,93	0,00	
	02/04/2024	IF	2024/00075 Acerta - Maart 2024	276,97	0,00	
	02/04/2024	IF	2024/00076 Acerta - RSZ vakantiebijdrage arbeiders	961,02	0,00	
	03/06/2024	IF	2024/00114 Acerta - April/mei 2024	1.026,46	0,00	
	15/07/2024	IF	2024/00139 Acerta - Juni 2024	231,76	0,00	
	31/07/2024	IF	2024/00148 Acerta - Juni/juli 2024	158,24	0,00	
	01/08/2024	IF	2024/00149 Acerta - Juli 2024	518,98	0,00	
	01/10/2024	IF	2024/00200 Acerta - Augustus 2024	511,13	0,00	
	08/10/2024	IF	2024/00212 Acerta - Aug./sept. 2024	19,13	0,00	
	04/11/2024	IF	2024/00235 Acerta - Oktober 2024	405,29	0,00	
	02/12/2024	IF	2024/00249 Acerta - November 2024	473,06	0,00	
	31/12/2024	MB	2024/00092 Verdeling personeel	-3.284,13	0,00	
	02/01/2025	IF	2024/00287 Acerta - Nov./dec. 2024	385,64	0,00	
				Werkgeversbijdragen	2.687,00	0,00
				Wergeversbijdragen	2.687,00	0,00
623010 - Personeel %						
	17/01/2024	IF	2024/00016 Idewe - Beheersbijdrage 2024	211,15	0,00	
	31/12/2024	MB	2024/00092 Verdeling personeel	-116,14	0,00	
				Personeel %	95,01	0,00
				Personeel	95,01	0,00
650000 - Bankkosten						
	06/01/2024	B1	2024/00038 Bankkosten	30,00	0,00	
	06/04/2024	B1	2024/00494 Bankkosten	30,00	0,00	
	05/07/2024	B1	2024/00813 Bankkosten	37,50	0,00	
	05/10/2024	B1	2024/01084 Bankkosten	37,50	0,00	
				Bankkosten	135,00	0,00
				Bankkosten	135,00	0,00
660000 - Uitzonderlijke kosten						
	31/12/2024	MB	2024/00102 Wijziging vdsI werkkapitaal	12.525,00	0,00	
				Uitzonderlijke kosten	12.525,00	0,00
				Uitzonderlijke kosten	12.525,00	0,00
751410 - Intresten spaarrekening						
	01/01/2024	B2	2024/00001 Intresten	-325,85	0,00	

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
	01/04/2024	B2	2024/00123 Intresten	-16,85	0,00
	02/07/2024	B2	2024/00217 Intresten	-12,59	0,00
	02/10/2024	B2	2024/00311 Intresten	-5,94	0,00
			Intresten spaarrekening	-361,23	0,00
			Bankintresten	-361,23	0,00
759100 - Opname reservefonds					
	29/02/2024	MB	2024/00004 Opname reservefonds - Dakrenovatie	-164.610,15	-9.317,56
			Opname reservefonds	-164.610,15	-9.317,56
			Opname reservefonds	-164.610,15	-9.317,56
KOSTEN VOLGENS EENHEDEN GEBOUW APOLLO C				158.541,89	8.743,39
1.1 LIFTKOSTEN				(1.000,00 - 1.000,00)	
610100 - Keuring lift					
	29/02/2024	IF	2024/00047 Konhef - Wettelijke controle 2024	2.283,22	396,26
			Keuring lift	2.283,22	396,26
610110 - Onderhoudscontract lift					
	11/01/2024	IF	2024/00004 Otis - Onderhoud 01/01/2024-30/06/2024	6.912,47	391,27
	15/07/2024	IF	2024/00140 Otis - Onderhoud 01/07/2024-31/12/2024	6.906,96	390,96
			Onderhoudscontract lift	13.819,43	782,23
610120 - Onderhoud en herstellingen liften niet begrepen in onderhoudscontract					
	10/01/2024	IF	2024/00005 Otis - Vervanging drukknop	169,60	9,60
	31/01/2024	IF	2024/00022 Otis - Vervangen drukknop	120,36	6,81
	14/02/2024	IF	2024/00033 Otis - Vervanging drukknoppen	174,73	9,89
	14/02/2024	IF	2024/00034 Otis - Knop kelder bordes	181,95	10,30
	13/03/2024	IF	2024/00065 Otis - Verv. contactoren	1.070,12	60,57
	29/05/2024	IF	2024/00105 Otis - Herstellen loopwielen	754,23	42,69
	26/06/2024	IF	2024/00131 Otis - Vernieuwen drukknop	238,64	13,51
	10/07/2024	IF	2024/00138 Otis - Vervangen loopwielen	851,16	48,18
	28/08/2024	IF	2024/00165 Otis - Vervangen loopwielen	828,35	46,89
	18/09/2024	IF	2024/00184 Otis - Inkorten kabel snelheidsbegrenzer	519,04	29,38
	11/12/2024	IF	2024/00256 Otis - Interventie water in liftput	169,60	9,60
			Onderhoud en herstellingen liften niet begrepen in onderhoudscontract	5.077,78	287,42
610130 - Lift-telefoon					
	02/01/2024	IF	2024/00003 Base - Januari 2024	9,31	0,00
	02/02/2024	IF	2024/00020 Base - Februari 2024	16,30	0,00
	02/03/2024	IF	2024/00054 Base - Maart 2024	8,95	0,00
	02/04/2024	IF	2024/00084 Base - April 2024	7,15	0,00
	02/05/2024	IF	2024/00099 Base - Mei 2024	13,91	0,00
	02/06/2024	IF	2024/00116 Base - Juni 2024	9,50	0,00
	02/07/2024	IF	2024/00133 Base - Juli 2024	17,12	0,00
	02/08/2024	IF	2024/00151 Base - Augustus 2024	22,04	0,00
	02/09/2024	IF	2024/00168 Base - September 2024	22,98	0,00
	02/10/2024	IF	2024/00199 Base - Oktober 2024	11,00	0,00
	02/11/2024	IF	2024/00236 Base - November 2024	34,14	0,00
	02/12/2024	IF	2024/00251 Base - December 2024	32,88	0,00
			Lift-telefoon	205,28	0,00
			Liften	21.385,71	1.465,91
610500 - Schoonmaak gebouw					
	31/12/2024	MB	2024/00094 Verdeling schoonmaak - 45%	7.231,75	1.255,10
			Schoonmaak gebouw	7.231,75	1.255,10
610520 - Onderhoudsproducten					
	31/12/2024	MB	2024/00095 Verdeling onderhoudsproducten - 45%	41,20	0,00
			Onderhoudsproducten	41,20	0,00
			Schoonmaak en huisvuilverwerking	7.272,95	1.255,10
610900 - Diversen					
	31/12/2024	MB	2024/00097 Verdeling 1000sten	-45.095,12	0,00
			Diversen	-45.095,12	0,00
			Diversen	-45.095,12	0,00
612101 - Elektriciteit lift					
	31/12/2024	MB	2024/00096 Verdeling elektriciteit - 45%	8.982,00	508,42

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
			Elektriciteit lift	8.982,00	508,42
			Elektriciteit	8.982,00	508,42
616630 - Beheer sociaal secretariaat	31/12/2024	MB 2024/00092	Verdeling personeel - 45%	535,54	0,00
			Beheer sociaal secretariaat	535,54	0,00
			Diverse kosten beheer	535,54	0,00
620000 - Bezoldingen %	31/12/2024	MB 2024/00092	Verdeling personeel - 45%	4.136,89	0,00
			Bezoldingen %	4.136,89	0,00
			Bezoldigingen	4.136,89	0,00
621000 - Werkgeversbijdragen	31/12/2024	MB 2024/00092	Verdeling personeel - 45%	2.687,01	0,00
			Werkgeversbijdragen	2.687,01	0,00
			Wergeversbijdragen	2.687,01	0,00
623010 - Personeel %	31/12/2024	MB 2024/00092	Verdeling personeel - 45%	95,02	0,00
			Personeel %	95,02	0,00
			Personeel	95,02	0,00
LIFTKOSTEN				0,00	3.229,43
1.1.1 VERDELING ZONDER KANTOREN (9.320,00 - 9.320,00)					
610900 - Diversen	31/12/2024	MB 2024/00097	Verdeling 1000sten	43.291,32	0,00
			Diversen	43.291,32	0,00
			Diversen	43.291,32	0,00
VERDELING ZONDER KANTOREN				43.291,32	0,00
1.2 APOLLO D GARAGES (64,00 - 64,00)					
614000 - Verzekering brand	31/12/2024	MB 2024/00091	Verdeling verzekering	2.713,88	0,00
			Verzekering brand	2.713,88	0,00
			Brandverzekering	2.713,88	0,00
759500 - Diverse opbrengsten	31/12/2024	MB 2024/00090	Ontvangen huurgelden	-780,00	0,00
	31/12/2024	MB 2024/00090	Ontvangen huurgelden	-780,00	0,00
	31/12/2024	MB 2024/00090	Ontvangen huurgelden	-227,50	0,00
	31/12/2024	MB 2024/00090	Ontvangen huurgelden	-650,00	0,00
			Diverse opbrengsten	-2.437,50	0,00
			Opbrengsten	-2.437,50	0,00
APOLLO D GARAGES				276,38	0,00
1.3 APOLLO C GARAGES (132,00 - 132,00)					
614000 - Verzekering brand	31/12/2024	MB 2024/00091	Verdeling verzekering	6.332,39	0,00
			Verzekering brand	6.332,39	0,00
			Brandverzekering	6.332,39	0,00
APOLLO C GARAGES				6.332,39	0,00
1.31 APOLLO GAR. C (76,00 - 76,00)					
610010 - Brandbeveiliging	01/03/2024	IF 2024/00057	Ansul - Onderhoud brandblussers	309,98	53,80
	05/07/2024	IF 2024/00137	Ansul - Nazicht noodverlichting	326,88	56,73
	28/08/2024	IF 2024/00167	Ansul - Nazicht muurhydrant, muurhaspel	544,80	94,55

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
	31/12/2024	MB 2024/00093	Verdeling brandblussers - 10%	148,79	0,00
			Brandbeveiliging	1.330,45	205,08
			Brandbeveiliging	1.330,45	205,08
610220 - Onderhoud elektrische installatie					
24/10/2022	IF	2024/00217	Dupon Luc - Aanpassing nav keuring	3.919,31	221,85
10/09/2024	IF	2024/00177	Dupon Luc - Herstellen lamp garage	83,48	0,00
			Onderhoud elektrische installatie	4.002,79	221,85
			Elektrische installaties	4.002,79	221,85
610500 - Schoonmaak gebouw					
31/12/2024	MB	2024/00094	Verdeling schoonmaak - 10%	535,68	92,97
			Schoonmaak gebouw	535,68	92,97
610520 - Onderhoudsproducten					
31/12/2024	MB	2024/00095	Verdeling onderhoudsproducten	3,05	0,00
			Onderhoudsproducten	3,05	0,00
			Schoonmaak en huisvuilverwerking	538,73	92,97
612102 - Elektriciteit garages					
31/12/2024	MB	2024/00096	Verdeling elektriciteit - 10%	665,34	37,66
			Elektriciteit garages	665,34	37,66
			Elektriciteit	665,34	37,66
613002 - Beheersvergoeding gar. C					
01/01/2024	IF	2024/00009	Solvio Beheer - Januari 2024	101,78	0,00
01/02/2024	IF	2024/00025	Solvio Beheer - Februari 2024	101,78	0,00
01/03/2024	IF	2024/00044	Solvio Beheer - Maart 2024	101,78	0,00
01/04/2024	IF	2024/00078	Solvio Beheer - April 2024	101,78	0,00
01/05/2024	IF	2024/00094	Solvio Beheer - Mei 2024	101,78	0,00
01/06/2024	IF	2024/00111	Solvio Beheer - Juni 2024	101,78	0,00
01/07/2024	IF	2024/00128	Solvio Beheer - Juli 2024	101,78	0,00
01/08/2024	IF	2024/00144	Solvio Beheer - Augustus 2024	101,78	0,00
01/09/2024	IF	2024/00162	Solvio Beheer - September 2024	101,78	0,00
01/10/2024	IF	2024/00193	Solvio Beheer - Oktober 2024	101,78	0,00
01/11/2024	IF	2024/00225	Solvio Beheer - November 2024	101,78	0,00
01/12/2024	IF	2024/00241	Solvio Beheer - December 2024	101,78	0,00
			Beheersvergoeding gar. C	1.221,36	0,00
			Erelonen	1.221,36	0,00
616000 - Administratiekosten					
13/02/2024	IF	2024/00037	Solvio Beheer - Permanentiekosten	120,00	0,00
			Administratiekosten	120,00	0,00
			Administratiekosten syndicus	120,00	0,00
616630 - Beheer sociaal secretariaat					
31/12/2024	MB	2024/00092	Verdeling personeel - 10%	39,67	0,00
			Beheer sociaal secretariaat	39,67	0,00
			Diverse kosten beheer	39,67	0,00
620000 - Bezoldingen %					
31/12/2024	MB	2024/00092	Verdeling personeel - 10%	306,44	0,00
			Bezoldingen %	306,44	0,00
			Bezoldigingen	306,44	0,00
621000 - Werkgeversbijdragen					
31/12/2024	MB	2024/00092	Verdeling personeel - 10%	199,04	0,00
			Werkgeversbijdragen	199,04	0,00
			Wergeversbijdragen	199,04	0,00
623010 - Personeel %					
31/12/2024	MB	2024/00092	Verdeling personeel - 10%	7,04	0,00
			Personeel %	7,04	0,00
			Personeel	7,04	0,00
751410 - Intresten spaarrekening					
01/01/2024	B3	2024/00001	Intresten	-8,76	0,00

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
	01/04/2024	B3	2024/00067 Intresten	-1,62	0,00
	02/07/2024	B3	2024/00115 Intresten	-1,09	0,00
	02/10/2024	B3	2024/00165 Intresten	-5,03	0,00
			Intresten spaarrekening	-16,50	0,00
			Bankintresten	-16,50	0,00
APOLLO GAR. C				8.414,36	557,56
1.4 APOLLO UITBREIDING GARAGES (132,00 - 132,00)					
	759500		- Diverse opbrengsten		
	31/12/2024	MB	2024/00090 Ontvangen huurgelden	-720,00	0,00
			Diverse opbrengsten	-720,00	0,00
			Opbrengsten	-720,00	0,00
APOLLO UITBREIDING GARAGES				-720,00	0,00
1.6 KOSTEN GARAGES (127,00 - 127,00)					
	610220		- Onderhoud elektrische installatie		
	24/09/2024	IF	2024/00191 Dupon Luc - Herstellingen lampen garages	252,51	14,29
			Onderhoud elektrische installatie	252,51	14,29
	610280		- Toegangscontrole		
	07/08/2024	IF	2024/00153 Kips BV - Aankoop 15 handzenders	917,73	51,95
			Toegangscontrole	917,73	51,95
			Elektrische installaties	1.170,24	66,24
	610410		- Onderhoud garagepoort		
	11/03/2024	IF	2024/00058 Kips BV - Tijdelijke herstelling poort	467,92	26,49
	14/08/2024	IF	2024/00158 Kips BV - Nazicht poort	161,32	9,13
	22/08/2024	IF	2024/00160 Kips BV - Aankoop zenders	737,39	127,98
			Onderhoud garagepoort	1.366,63	163,59
			Schrijnwerken	1.366,63	163,59
	610900		- Diversen		
	22/02/2024	MB	2024/00002 Aankoop afstandsbediening	-1.274,98	0,00
			Diversen	-1.274,98	0,00
			Diversen	-1.274,98	0,00
KOSTEN GARAGES				1.261,89	229,83
10 WERKKAPITAAL (12.525,00 - 12.525,00)					
	660000		- Uitzonderlijke kosten		
	31/12/2024	MB	2024/00102 Wijziging vdsl werkkapitaal	-12.525,00	0,00
			Uitzonderlijke kosten	-12.525,00	0,00
			Uitzonderlijke kosten	-12.525,00	0,00
WERKKAPITAAL				-12.525,00	0,00
2.2 GELIJKE DELEN APOLLO D GARAGES (28,00 - 28,00)					
	610010		- Brandbeveiliging		
	01/03/2024	IF	2024/00057 Ansul - Onderhoud brandblussers	155,00	26,90
	05/07/2024	IF	2024/00137 Ansul - Nazicht noodverlichting	163,44	28,37
	28/08/2024	IF	2024/00167 Ansul - Nazicht muurhydrant, muurhaspel	272,40	47,28
	31/12/2024	MB	2024/00093 Verdeling brandblussers - 10%	148,79	0,00
			Brandbeveiliging	739,63	102,54
			Brandbeveiliging	739,63	102,54
	610220		- Onderhoud elektrische installatie		
	24/10/2022	IF	2024/00216 Dupon Luc - Aanpassing nav keuring	1.896,75	107,36
			Onderhoud elektrische installatie	1.896,75	107,36
			Elektrische installaties	1.896,75	107,36
	610500		- Schoonmaak gebouw		

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
	31/12/2024	MB 2024/00094	Verdeling schoonmaak - 10%	535,68	92,97
			Schoonmaak gebouw	535,68	92,97
610520 - Onderhoudsproducten	31/12/2024	MB 2024/00095	Verdeling onderhoudsproducten - 10%	3,05	0,00
			Onderhoudsproducten	3,05	0,00
			Schoonmaak en huisvuilverwerking	538,73	92,97
612102 - Elektriciteit garages	31/12/2024	MB 2024/00096	Verdeling elektriciteit - 10%	665,33	37,66
			Elektriciteit garages	665,33	37,66
			Elektriciteit	665,33	37,66
613003 - Beheersvergoeding gar. D	01/01/2024	IF 2024/00010	Solvio Beheer - Januari 2024	45,61	0,00
	01/02/2024	IF 2024/00026	Solvio Beheer - Februari 2024	45,61	0,00
	01/03/2024	IF 2024/00045	Solvio Beheer - Maart 2024	45,61	0,00
	01/04/2024	IF 2024/00079	Solvio Beheer - April 2024	45,61	0,00
	01/05/2024	IF 2024/00095	Solvio Beheer - Mei 2024	45,61	0,00
	01/06/2024	IF 2024/00112	Solvio Beheer - Juni 2024	45,61	0,00
	01/07/2024	IF 2024/00129	Solvio Beheer - Juli 2024	45,61	0,00
	01/08/2024	IF 2024/00145	Solvio Beheer - Augustus 2024	45,61	0,00
	01/09/2024	IF 2024/00163	Solvio Beheer - September 2024	45,61	0,00
	01/10/2024	IF 2024/00194	Solvio Beheer - Oktober 2024	45,64	0,00
	01/11/2024	IF 2024/00226	Solvio Beheer - November 2024	45,64	0,00
	01/12/2024	IF 2024/00242	Solvio Beheer - December 2024	45,64	0,00
			Beheersvergoeding gar. D	547,41	0,00
			Erelonen	547,41	0,00
613100 - Onkosten RVME	04/10/2024	IF 2024/00197	Adriaenssens E. - Gepresteerde uren voor Garage D	50,00	0,00
			Onkosten RVME	50,00	0,00
			Kosten raadsleden (raad van mede-eigendom) en interne commissaris rekeningen	50,00	0,00
614800 - Verzekering-vrijstelling-vergoeding	13/08/2024	IF 2024/00157	DDC - Lekdetectie garage D	471,90	81,90
			Verzekering-vrijstelling-vergoeding	471,90	81,90
			Andere	471,90	81,90
616000 - Administratiekosten	13/02/2024	IF 2024/00038	Solvio Beheer - Permanentiekosten	120,00	0,00
			Administratiekosten	120,00	0,00
			Administratiekosten syndicus	120,00	0,00
616630 - Beheer sociaal secretariaat	31/12/2024	MB 2024/00092	Verdeling personeel - 10%	39,67	0,00
			Beheer sociaal secretariaat	39,67	0,00
			Diverse kosten beheer	39,67	0,00
620000 - Bezoldingen %	31/12/2024	MB 2024/00092	Verdeling personeel - 10%	306,44	0,00
			Bezoldingen %	306,44	0,00
			Bezoldigingen	306,44	0,00
621000 - Werkgeversbijdragen	31/12/2024	MB 2024/00092	Verdeling personeel - 10%	199,04	0,00
			Werkgeversbijdragen	199,04	0,00
			Wergeversbijdragen	199,04	0,00
623010 - Personeel %	31/12/2024	MB 2024/00092	Verdeling personeel - 10%	7,04	0,00
			Personeel %	7,04	0,00
			Personeel	7,04	0,00
751410 - Intresten spaarrekening	01/01/2024	B4 2024/00001	Intresten	-2,20	0,00
	01/04/2024	B4 2024/00029	Intresten	-0,39	0,00

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
	02/07/2024	B4	2024/00057 Intresten	-0,29	0,00
	02/10/2024	B4	2024/00081 Intresten	-0,34	0,00
			Intresten spaarrekening	-3,22	0,00
			Bankintresten	-3,22	0,00
GELIJKE DELEN APOLLO D GARAGES				5.578,72	422,44
2.3 APOLLO UITBREIDING GARAGES				(23,00 - 23,00)	
610010 - Brandbeveiliging					
	01/03/2024	IF	2024/00057 Ansul - Onderhoud brandblussers	155,00	26,90
	05/07/2024	IF	2024/00137 Ansul - Nazicht noodverlichting	163,44	28,37
	28/08/2024	IF	2024/00167 Ansul - Nazicht muurhydrant, muurhaspel	272,40	47,28
	31/12/2024	MB	2024/00093 Verdeling brandblussers - 10%	148,79	0,00
			Brandbeveiliging	739,63	102,54
			Brandbeveiliging	739,63	102,54
610220 - Onderhoud elektrische installatie					
	24/10/2022	IF	2024/00215 Dupon Luc - Aanpassing nav keuring	1.608,02	91,02
			Onderhoud elektrische installatie	1.608,02	91,02
			Elektrische installaties	1.608,02	91,02
610500 - Schoonmaak gebouw					
	31/12/2024	MB	2024/00094 Verdeling schoonmaak - 10%	535,69	92,97
			Schoonmaak gebouw	535,69	92,97
610520 - Onderhoudsproducten					
	31/12/2024	MB	2024/00095 Verdeling onderhoudsproducten - 10%	3,05	0,00
			Onderhoudsproducten	3,05	0,00
			Schoonmaak en huisvuilverwerking	538,74	92,97
612102 - Elektriciteit garages					
	31/12/2024	MB	2024/00096 Verdeling elektriciteit - 10%	665,33	37,66
			Elektriciteit garages	665,33	37,66
			Elektriciteit	665,33	37,66
613004 - Beheersvergoeding gar. U					
	01/01/2024	IF	2024/00011 Solvio Beheer - Januari 2024	39,98	0,00
	01/02/2024	IF	2024/00027 Solvio Beheer - Februari 2024	39,98	0,00
	01/03/2024	IF	2024/00046 Solvio Beheer - Maart 2024	39,98	0,00
	01/04/2024	IF	2024/00080 Solvio Beheer - April 2024	39,98	0,00
	01/05/2024	IF	2024/00096 Solvio Beheer - Mei 2024	39,98	0,00
	01/06/2024	IF	2024/00113 Solvio Beheer - Juni 2024	39,98	0,00
	01/07/2024	IF	2024/00130 Solvio Beheer - Juli 2024	39,98	0,00
	01/08/2024	IF	2024/00146 Solvio Beheer - Augustus 2024	39,98	0,00
	01/09/2024	IF	2024/00164 Solvio Beheer - September 2024	39,98	0,00
	01/10/2024	IF	2024/00195 Solvio Beheer - Oktober 2024	39,98	0,00
	01/11/2024	IF	2024/00227 Solvio Beheer - November 2024	39,98	0,00
	01/12/2024	IF	2024/00243 Solvio Beheer - December 2024	39,98	0,00
			Beheersvergoeding gar. U	479,76	0,00
			Erelonen	479,76	0,00
616000 - Administratiekosten					
	13/02/2024	IF	2024/00035 Solvio Beheer - Permanentiekosten	120,00	0,00
			Administratiekosten	120,00	0,00
			Administratiekosten syndicus	120,00	0,00
616630 - Beheer sociaal secretariaat					
	31/12/2024	MB	2024/00092 Verdeling personeel - 10%	39,67	0,00
			Beheer sociaal secretariaat	39,67	0,00
			Diverse kosten beheer	39,67	0,00
620000 - Bezoldingen %					
	31/12/2024	MB	2024/00092 Verdeling personeel - 10%	306,44	0,00
			Bezoldingen %	306,44	0,00
			Bezoldigingen	306,44	0,00

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
621000 - Werkgeversbijdragen					
31/12/2024	MB	2024/00092	Verdeling personeel - 10%	199,04	0,00
			Werkgeversbijdragen	199,04	0,00
			Wergeversbijdragen	199,04	0,00
623010 - Personeel %					
31/12/2024	MB	2024/00092	Verdeling personeel - 10%	7,04	0,00
			Personeel %	7,04	0,00
			Personeel	7,04	0,00
751410 - Intresten spaarrekening					
01/01/2024	B5	2024/00001	Intresten	-4,08	0,00
01/04/2024	B5	2024/00021	Intresten	-0,52	0,00
02/07/2024	B5	2024/00043	Intresten	-0,20	0,00
02/10/2024	B5	2024/00061	Intresten	-2,86	0,00
			Intresten spaarrekening	-7,66	0,00
			Bankintresten	-7,66	0,00
APOLLO UITBREIDING GARAGES				4.696,01	324,19
2.4 BURELEN GLV (680,00 - 680,00)					
610640 - Onderhoud slagboom					
05/01/2024	IF	2024/00006	D-Jobs (met pensioen) - Herbevestigen slagboom na stormschade	175,96	9,96
			Onderhoud slagboom	175,96	9,96
			Tuinen, parkings en wegen	175,96	9,96
610900 - Diversen					
31/12/2024	MB	2024/00097	Verdeling 1000sten	1.803,80	0,00
			Diversen	1.803,80	0,00
			Diversen	1.803,80	0,00
BURELEN GLV				1.979,76	9,96
950 UITGESTELDE KOSTEN (0,00 - 0,00)					
612010 - Water Algemene delen					
18/03/2024	IF	2024/00061	Water-Link - Voorschot 11/12/2023-13/03/2024	8.285,82	469,01
12/06/2024	IF	2024/00120	Water-Link - Voorschot 14/03/2024-09/06/2024	7.967,00	450,96
13/09/2024	IF	2024/00174	Water-Link - Voorschot 10/06/2024-10/09/2024	7.895,38	446,91
13/12/2024	IF	2024/00264	Water-Link - Voorschot 11/09/2024-10/12/2024	7.948,18	449,90
31/12/2024	MB	2024/00087	Verbruik water 2024	-32.096,38	-1.816,78
			Water Algemene delen	0,00	0,00
			Water	0,00	0,00
UITGESTELDE KOSTEN				0,00	0,00
Algemeen totaal				217.127,72	13.516,80

ACTIEF			PASSIEF		
400000	Klanten	10.783,27	440	Leveranciers	20.965,40
		10.783,27	444000	Te ontvangen facturen/CN	-1.482,41
					19.482,99
490000	Over te dragen kosten	3.994,10	489011	Reserve gebouw	60.585,93
492010	Stock zenders	1.032,38	489012	Reserve gar. C	8.973,28
496000	Afrondingen	-0,69	489013	Reserve gar. D	3.072,00
499001	Wachtrekening eigenaars	1.083,00	489014	Reserve gar. U	3.999,95
499011	Terugstortingen WK	-71,40	489020	Werkkapitaal	12.525,00
		6.037,39	489021	Werkkapitaal gar. C	1.980,00
Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar		16.820,66	489022	Werkkapitaal gar. D	832,00
552300	Spaarrekening garage C	11.482,53	489023	Werkkapitaal gar. U	1.056,00
552400	Spaarrekening garage D	3.444,29			93.024,16
552500	Spaarrekening garage uitbreiding	4.722,09	Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar		112.507,15
552800	Zichtrekening Fortis	13.463,21			
552900	Spaarrekening Fortis	62.574,37			
		95.686,49			
Geldbeleggingen en liquide middelen		95.686,49			
Totaal:		112.507,15	Totaal:		112.507,15

Parte Antwerpen
Frans Beekersstraat 21
2600 Berchem
Tel: +32 3 239 04 09
Fax: +32 3 239 94 09
syndicus@solvio.be

Res. Apollo C, gar.C, gar.D, gar.U

(0851.258.637)

Jos Ratinckxstraat 1/3-5/7
BERCHEM (ANTWERPEN)

(1/01/2024 - 31/12/2024)

Weles

Res. Apollo C, gar.C, gar.D, gar.U
 Jos Ratinckxstraat 1/3-5/7
 2600 BERCHEM (ANTWERPEN)
 0851.258.637

Weles

1007.953.031

Eduard de Beukelaerlaan 4
 2940 STABROEK

Afrekening - Periode: 2024 (1/01/2024 - 31/12/2024)

Privatief B67		(15/07/2024 - 31/12/2024) (170/366 dagen)	Totaal	Uw aandeel	Btw
KOSTEN VOLGENS EENHEDEN GEBOUW APOLLO C (10,00/10.000,00)					
610010	Brandbeveiliging		4.017,39	1,87	0,29
610060	Onderhoud		413,77	0,19	0,03
	noodtrappen/evacuatiewegen/rookkoepels				
610220	Onderhoud elektrische installatie		886,12	0,41	0,02
610280	Toegangscontrole		4.515,88	2,10	0,12
610330	Drukverhoging		1.085,56	0,50	0,00
610370	Onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties		4.433,70	2,06	0,22
610500	Schoonmaak gebouw		7.231,77	3,36	0,58
610520	Onderhoudsproducten		41,20	0,02	0,00
610550	Huisvuilverwerking		3.994,10	1,86	0,00
610600	Tuinonderhoud		17.027,22	7,91	1,32
610720	Terrassen		12.297,08	5,71	0,43
610730	Onderhoud daken		588,30	0,27	0,02
610740	Ventilatie		3.322,18	1,54	0,01
610760	Onderhoudswerken hal, trapzalen, gangen		5.625,70	2,61	0,28
610900	Diversen		1.979,51	0,92	0,04
610901	Lekdetecties		1.500,40	0,70	0,12
611100	Renovatie		173.086,81	80,40	4,55
612010	Water Algemene delen		1.614,01	0,75	0,04
612100	Elektriciteit algemene delen		8.982,00	4,17	-0,29
613000	Beheersvergoeding		21.731,64	10,09	0,00
613005	Ereloon rekencommissaris		1.445,45	0,67	0,12
613030	Erelonen deskundigen		5.027,55	2,34	0,41
613100	Onkosten RVME		4.952,88	2,30	0,00
614000	Verzekering brand		11.760,14	5,46	0,00
614800	Verzekering-vrijstelling-vergoeding		3.054,94	1,42	-0,09
616000	Administratiekosten		660,00	0,31	0,00
616100	Kosten vergaderingen		2.123,55	0,99	0,17
616630	Beheer sociaal secretariaat		535,54	0,25	0,00
620000	Bezoldingen %		4.136,87	1,92	0,00
621000	Werkgeversbijdragen		2.687,00	1,25	0,00
623010	Personeel %		95,01	0,04	0,00
650000	Bankkosten		135,00	0,06	0,00
660000	Uitzonderlijke kosten		12.525,00	5,82	0,00
751410	Intresten spaarrekening		-361,23	-0,17	0,00
759100	Opname reservefonds		-164.610,15	-76,46	-4,33
			158.541,89	73,64	4,06
VERDELING ZONDER KANTOREN (10,00/9.320,00)					
610900	Diversen		43.291,32	21,58	0,00
			43.291,32	21,58	0,00
APOLLO GAR. C (1,00/76,00)					
610010	Brandbeveiliging		1.330,45	8,13	1,25
610220	Onderhoud elektrische installatie		4.002,79	24,46	1,36
610500	Schoonmaak gebouw		535,68	3,27	0,57
610520	Onderhoudsproducten		3,05	0,02	0,00

612102	Elektriciteit garages	665,34	4,07	0,23
613002	Beheersvergoeding gar. C	1.221,36	7,46	0,00
616000	Administratiekosten	120,00	0,73	0,00
616630	Beheer sociaal secretariaat	39,67	0,24	0,00
620000	Bezoldingen %	306,44	1,87	0,00
621000	Werkgeversbijdragen	199,04	1,22	0,00
623010	Personeel %	7,04	0,04	0,00
751410	Intresten spaarrekening	-16,50	-0,10	0,00
		8.414,36	51,43	3,41
KOSTEN GARAGES (1,00/127,00)				
610220	Onderhoud elektrische installatie	252,51	0,92	0,05
610280	Toegangscontrole	917,73	3,36	0,19
610410	Onderhoud garagepoort	1.366,63	5,00	0,60
610900	Diversen	-1.274,98	-4,66	0,00
		1.261,89	4,62	0,84
Kosten		211.509,46	151,27	8,31
BETALINGEN (1,00/1,00)				
04/09/2024 JRAT1 Provisie juli/aug./sept. 2024		-60,00	-60,00	0,00
25/10/2024 JRAT1 Provisie okt./nov./dec. 2024		-60,00	-60,00	0,00
		-120,00	-120,00	0,00
BETALINGEN		-120,00	-120,00	0,00
Totaal privaatief B67			31,27	8,31

Privatief B68		(15/07/2024 - 31/12/2024) (170/366 dagen)	Totaal	Uw aandeel	Btw
KOSTEN VOLGENS EENHEDEN GEBOUW APOLLO C (10,00/10.000,00)					
610010	Brandbeveiliging		4.017,39	1,87	0,29
610060	Onderhoud noodtrappen/evacuatiewegen/rookkoepels		413,77	0,19	0,03
610220	Onderhoud elektrische installatie		886,12	0,41	0,02
610280	Toegangscontrole		4.515,88	2,10	0,12
610330	Drukverhoging		1.085,56	0,50	0,00
610370	Onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties		4.433,70	2,06	0,22
610500	Schoonmaak gebouw		7.231,77	3,36	0,58
610520	Onderhoudsproducten		41,20	0,02	0,00
610550	Huisvuilverwerking		3.994,10	1,86	0,00
610600	Tuinonderhoud		17.027,22	7,91	1,32
610720	Terrassen		12.297,08	5,71	0,43
610730	Onderhoud daken		588,30	0,27	0,02
610740	Ventilatie		3.322,18	1,54	0,01
610760	Onderhoudswerken hal, trapzalen, gangen		5.625,70	2,61	0,28
610900	Diversen		1.979,51	0,92	0,04
610901	Lekdetecties		1.500,40	0,70	0,12
611100	Renovatie		173.086,81	80,40	4,55
612010	Water Algemene delen		1.614,01	0,75	0,04
612100	Elektriciteit algemene delen		8.982,00	4,17	-0,29
613000	Beheersvergoeding		21.731,64	10,09	0,00
613005	Ereloon rekencommissaris		1.445,45	0,67	0,12
613030	Erelonen deskundigen		5.027,55	2,34	0,41
613100	Onkosten RVME		4.952,88	2,30	0,00
614000	Verzekering brand		11.760,14	5,46	0,00
614800	Verzekering-vrijstelling-vergoeding		3.054,94	1,42	-0,09
616000	Administratiekosten		660,00	0,31	0,00
616100	Kosten vergaderingen		2.123,55	0,99	0,17
616630	Beheer sociaal secretariaat		535,54	0,25	0,00
620000	Bezoldingen %		4.136,87	1,92	0,00
621000	Werkgeversbijdragen		2.687,00	1,25	0,00
623010	Personeel %		95,01	0,04	0,00
650000	Bankkosten		135,00	0,06	0,00
660000	Uitzonderlijke kosten		12.525,00	5,82	0,00
751410	Intresten spaarrekening		-361,23	-0,17	0,00
759100	Opname reservefonds		-164.610,15	-76,46	-4,33

		158.541,89	73,64	4,06
VERDELING ZONDER KANTOREN (10,00/9.320,00)				
610900	Diversen	43.291,32	21,58	0,00
		43.291,32	21,58	0,00
APOLLO GAR. C (1,00/76,00)				
610010	Brandbeveiliging	1.330,45	8,13	1,25
610220	Onderhoud elektrische installatie	4.002,79	24,46	1,36
610500	Schoonmaak gebouw	535,68	3,27	0,57
610520	Onderhoudsproducten	3,05	0,02	0,00
612102	Elektriciteit garages	665,34	4,07	0,23
613002	Beheersvergoeding gar. C	1.221,36	7,46	0,00
616000	Administratiekosten	120,00	0,73	0,00
616630	Beheer sociaal secretariaat	39,67	0,24	0,00
620000	Bezoldingen %	306,44	1,87	0,00
621000	Werkgeversbijdragen	199,04	1,22	0,00
623010	Personeel %	7,04	0,04	0,00
751410	Intresten spaarrekening	-16,50	-0,10	0,00
		8.414,36	51,43	3,41
KOSTEN GARAGES (1,00/127,00)				
610220	Onderhoud elektrische installatie	252,51	0,92	0,05
610280	Toegangscontrole	917,73	3,36	0,19
610410	Onderhoud garagepoort	1.366,63	5,00	0,60
610900	Diversen	-1.274,98	-4,66	0,00
		1.261,89	4,62	0,84
	Kosten	211.509,46	151,27	8,31
BETALINGEN (1,00/1,00)				
04/09/2024	JRAT1 Provisie juli/aug./sept. 2024	-60,00	-60,00	0,00
25/10/2024	JRAT1 Provisie okt./nov./dec. 2024	-60,00	-60,00	0,00
		-120,00	-120,00	0,00
	BETALINGEN	-120,00	-120,00	0,00
Totaal privaatief B68			31,27	8,31

Privatief H05		(15/07/2024 - 31/12/2024) (170/366 dagen)	Totaal	Uw aandeel	Btw
KOSTEN VOLGENS EENHEDEN GEBOUW APOLLO C (95,00/10.000,00)					
610010	Brandbeveiliging		4.017,39	17,73	2,78
610060	Onderhoud noodtrappen/evacuatiewegen/rookkoepels		413,77	1,83	0,32
610220	Onderhoud elektrische installatie		886,12	3,91	0,22
610280	Toegangscontrole		4.515,88	19,93	1,13
610330	Drukverhoging		1.085,56	4,79	0,00
610370	Onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties		4.433,70	19,56	2,10
610500	Schoonmaak gebouw		7.231,77	31,91	5,54
610520	Onderhoudsproducten		41,20	0,18	0,00
610550	Huisvuilverwerking		3.994,10	17,62	0,00
610600	Tuinonderhoud		17.027,22	75,13	12,56
610720	Terrassen		12.297,08	54,26	4,05
610730	Onderhoud daken		588,30	2,60	0,15
610740	Ventilatie		3.322,18	14,66	0,06
610760	Onderhoudswerken hal, trapzalen, gangen		5.625,70	24,82	2,65
610900	Diversen		1.979,51	8,73	0,36
610901	Lekdetecties		1.500,40	6,62	1,15
611100	Renovatie		173.086,81	763,76	43,23
612010	Water Algemene delen		1.614,01	7,12	0,40
612100	Elektriciteit algemene delen		8.982,00	39,63	-2,74
613000	Beheersvergoeding		21.731,64	95,89	0,00
613005	Erelloon rekencommissaris		1.445,45	6,38	1,11
613030	Erelonen deskundigen		5.027,55	22,18	3,85
613100	Onkosten RVME		4.952,88	21,85	0,00
614000	Verzekering brand		11.760,14	51,89	0,00

614800	Verzekering-vrijstelling-vergoeding	3.054,94	13,48	-0,84
616000	Administratiekosten	660,00	2,91	0,00
616100	Kosten vergaderingen	2.123,55	9,37	1,63
616630	Beheer sociaal secretariaat	535,54	2,36	0,00
620000	Bezoldingen %	4.136,87	18,25	0,00
621000	Werkgeversbijdragen	2.687,00	11,86	0,00
623010	Personeel %	95,01	0,42	0,00
650000	Bankkosten	135,00	0,60	0,00
660000	Uitzonderlijke kosten	12.525,00	55,27	0,00
751410	Intresten spaarrekening	-361,23	-1,59	0,00
759100	Opname reservefonds	-164.610,15	-726,35	-41,11
		158.541,89	699,58	38,58
LIFTKOSTEN (10,00/1.000,00)				
610100	Keuring lift	2.283,22	10,61	1,84
610110	Onderhoudscontract lift	13.819,43	64,19	3,63
610120	Onderhoud en herstellingen liften niet begrepen in onderhoudscontract	5.077,78	23,59	1,34
610130	Lift-telefoon	205,28	0,95	0,00
610500	Schoonmaak gebouw	7.231,75	33,59	5,83
610520	Onderhoudsproducten	41,20	0,19	0,00
610900	Diversen	-45.095,12	-209,46	0,00
612101	Elektriciteit lift	8.982,00	41,72	2,36
616630	Beheer sociaal secretariaat	535,54	2,49	0,00
620000	Bezoldingen %	4.136,89	19,22	0,00
621000	Werkgeversbijdragen	2.687,01	12,48	0,00
623010	Personeel %	95,02	0,44	0,00
		0,00	0,00	15,00
VERDELING ZONDER KANTOREN (95,00/9.320,00)				
610900	Diversen	43.291,32	204,96	0,00
		43.291,32	204,96	0,00
WERKKAPITAAL (125,00/12.525,00)				
660000	Uitzonderlijke kosten	-12.525,00	-58,06	0,00
		-12.525,00	-58,06	0,00
		Kosten	189.308,21	846,48
INDIVIDUELE KOSTEN (1,00/1,00)				
Verbruik water 2024		84,37	84,37	4,78
		84,37	84,37	4,78
		INDIVIDUELE KOSTEN	84,37	4,78
Totaal kosten		189.392,58	930,85	58,36
BETALINGEN (1,00/1,00)				
04/09/2024 JRAT1 Provisie juli/aug./sept. 2024		-570,00	-570,00	0,00
25/10/2024 JRAT1 Provisie okt./nov./dec. 2024		-570,00	-570,00	0,00
		-1.140,00	-1.140,00	0,00
BETALINGEN		-1.140,00	-1.140,00	0,00
Totaal privaatief H05			-209,15	58,36
Totaal			-146,61	74,98
Saldo in uw voordeel			146,61	
Situatie op 31/12/2024		Totaal	Betaald	Te betalen
Aandeel in reservefonds		869,23	869,23	
Aandeel in werkkapitaal		144,05	144,05	

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
1.0 KOSTEN VOLGENS EENHEDEN GEBOUW			(10.000,00 - 10.000,00)		
APOLLO C					
610010 - Brandbeveiliging					
26/01/2024	IF	2024/00015	Edo Pumps - Contract brandpompinstallatie	656,39	0,00
01/03/2024	IF	2024/00057	Ansul - Onderhoud brandblussers	929,97	161,40
05/07/2024	IF	2024/00137	Ansul - Nazicht noodverlichting	980,65	170,20
28/08/2024	IF	2024/00167	Ansul - Nazicht muurhydrant, muurhaspel	1.634,40	283,66
24/09/2024	IF	2024/00189	Dupon Luc - Aankoppelen rookdetector na waterschade	262,35	14,85
31/12/2024	MB	2024/00093	Verdeling brandblussers	-446,37	0,00
			Brandbeveiliging	4.017,39	630,10
610060 - Onderhoud noodtrappen/evacuatiewegen/rookkoepels					
02/02/2024	IF	2024/00021	XSYS - Rechargeable battery 12V	413,77	71,81
			Onderhoud noodtrappen/evacuatiewegen/rookkoepels	413,77	71,81
			Brandbeveiliging	4.431,16	701,91
610220 - Onderhoud elektrische installatie					
10/09/2024	IF	2024/00175	Dupon Luc - Vervangen lampen	316,68	17,93
10/09/2024	IF	2024/00176	Dupon Luc - Herstelling verlichting Spie lokaal	177,24	10,03
23/12/2024	IF	2024/00278	Dupon Luc - Herstellingen garage	262,35	14,85
23/12/2024	IF	2024/00279	Dupon Luc - Herstel verlichting garage	129,85	7,35
			Onderhoud elektrische installatie	886,12	50,16
610280 - Toegangscontrole					
26/09/2024	IF	2024/00190	Dupon Luc - Plaatsen alarm, toegangscontrole	4.131,64	233,87
30/09/2024	IF	2024/00208	Dupon Luc - Plaatsen alarm toegangscontrole	384,24	21,75
			Toegangscontrole	4.515,88	255,62
			Elektrische installaties	5.402,00	305,77
610330 - Drukverhoging					
26/01/2024	IF	2024/00014	Edo Pumps - Onderhoud drukverhogingsinstallatie	1.085,56	0,00
			Drukverhoging	1.085,56	0,00
610370 - Onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties					
22/01/2024	IF	2024/00048	DDC - Verstopping toiletten app D09	516,75	29,25
19/03/2024	IF	2024/00067	Cibor - Lekdetectie verstoppingen afvoer	485,00	84,17
03/04/2024	IF	2024/00082	DDC - Uitfreen van afvoeren toiletten EF6	795,00	45,00
01/06/2024	IF	2024/00118	Ruimdienst Ringoot - Ontstoppen en herstellen van 4 cyfonputten	233,20	13,20
07/10/2024	IF	2024/00202	DDC - Ontstoppen van afvoer toiletten appartement A4 en B4	651,90	36,90
14/10/2024	IF	2024/00214	DDC - Ontstoppen van afvoer toiletten appartement A4 en B4	318,00	18,00
16/10/2024	IF	2024/00234	Raets verwarming - Nazicht lek plafond	163,35	28,35
12/12/2024	IF	2024/00255	Ruimdienst Ringoot - Ruimen 4 aalputten en syfonputten	1.270,50	220,50
			Onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	4.433,70	475,37
			Sanitair en verwarming	5.519,26	475,37
610500 - Schoonmaak gebouw					
03/04/2024	IF	2024/00085	SyndiClean BV - Februari 2024	1.299,94	225,61
03/04/2024	IF	2024/00086	SyndiClean BV - Januari 2024	1.299,94	225,61
22/04/2024	IF	2024/00089	SyndiClean BV - Maart 2024	1.299,94	225,61
29/04/2024	IF	2024/00090	SyndiClean BV - April 2024	1.299,94	225,61
30/05/2024	IF	2024/00121	SyndiClean BV - Mei 2024	1.299,94	225,61
15/07/2024	IF	2024/00134	SyndiClean BV - Juni 2024	1.299,94	225,61
08/09/2024	IF	2024/00169	SyndiClean BV - Juli 2024	1.299,94	225,61
09/09/2024	IF	2024/00170	SyndiClean BV - Augustus 2024	1.299,94	225,61
30/09/2024	IF	2024/00183	SyndiClean BV - September 2024	1.299,94	225,61
04/11/2024	IF	2024/00222	SyndiClean BV - Oktober 2024	1.724,65	299,32
17/12/2024	IF	2024/00258	SyndiClean BV - November 2024	1.346,52	233,69
31/12/2024	IF	2024/00280	SyndiClean BV - December 2024	1.299,94	225,61
31/12/2024	MB	2024/00094	Verdeling schoonmaak	-8.838,80	-1.534,01
			Schoonmaak gebouw	7.231,77	1.255,10
610520 - Onderhoudsproducten					
07/02/2024	IF	2024/00023	Wouters Albert - Aankoop onderhoudsproducten	91,55	0,00
31/12/2024	MB	2024/00095	Verdeling onderhoudsproducten	-50,35	0,00
			Onderhoudsproducten	41,20	0,00
610550 - Huisvuilverwerking					
10/12/2024	IF	2024/00244	Stad Antwerpen - Aankoop stickers 2025 (4PMD 1100L+14 rest 240L)	3.994,10	0,00
31/12/2024	MB	2024/00084	Aandeel 2024	3.994,10	0,00
31/12/2024	MB	2024/00086	Over te dragen kosten - 01/01/2025 - 31/12/2025	-3.994,10	0,00

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW	
				Huisvuilverwerking	3.994,10	0,00
				Schoonmaak en huisvuilverwerking	11.267,07	1.255,10
610600 - Tuinonderhoud						
	29/02/2024	IF	2024/00064 Smout NV - Tuinonderhoud	1.252,35	217,35	
	31/03/2024	IF	2024/00087 Smout NV - Tuinonderhoud	1.135,59	197,09	
	30/04/2024	IF	2024/00098 Smout NV - Tuinonderhoud	1.754,80	304,55	
	31/05/2024	IF	2024/00119 Smout NV - Tuinonderhoud	857,29	148,79	
	30/06/2024	IF	2024/00136 Smout NV - Tuinonderhoud	3.364,41	583,91	
	31/07/2024	IF	2024/00156 Smout NV - Tuinonderhoud	857,29	148,79	
	30/08/2024	IF	2024/00178 Smout NV - Tuinonderhoud	3.153,26	547,26	
	30/09/2024	IF	2024/00210 Smout NV - Tuinonderhoud	1.297,73	225,23	
	30/09/2024	IF	2024/00211 Smout NV - Snoei en velwerken	1.142,00	198,20	
	31/10/2024	IF	2024/00238 Smout NV - Tuinonderhoud	681,84	118,34	
	29/11/2024	IF	2024/00257 Smout NV - Tuinonderhoud	904,48	156,98	
	31/12/2024	IF	2024/00288 Smout NV - Tuinonderhoud	626,18	0,00	
				Tuinonderhoud	17.027,22	2.846,46
				Tuinen, parkings en wegen	17.027,22	2.846,46
610720 - Terrassen						
	05/03/2024	IF	2024/00052 D-Jobs (met pensioen) - Lek in plafond terras D3 afvoer D4	148,40	8,40	
	05/03/2024	IF	2024/00053 D-Jobs (met pensioen) - Uithalen glazen paneel	98,58	5,58	
	10/04/2024	MB	2024/00014 Correctie aanrekening DDC - Herstellen afvoer	471,90	81,90	
	27/05/2024	IF	2024/00104 DDC - Reinigen van zijterrassen	4.664,00	264,00	
	24/06/2024	IF	2024/00150 DDC - Lekdetectie plafond terras 12eV	471,90	81,90	
	09/09/2024	IF	2024/00171 DDC - Water lekt uit plafond achterterrass	471,90	81,90	
	17/10/2024	IF	2024/00207 DDC - Water lekt uit plafond thv voorterras app A3	471,90	81,90	
	23/10/2024	IF	2024/00233 DDC - Reinigen van zijterrassen	2.544,00	144,00	
	29/10/2024	IF	2024/00230 D.B.R. BV NG - Aanvraag lekdetectie waterinsijpeling	541,66	30,66	
	25/11/2024	IF	2024/00240 D.B.R. BV NG - Lekkages terrassen	1.736,28	98,28	
	03/12/2024	IF	2024/00254 D.B.R. BV NG - Afkitten rondom terras + afkitten aansluiting tegels thv.	908,42	51,42	
	17/12/2024	IF	2024/00267 Edifix Construct BV - Nazicht slotjes, ballustrades en rubbers	3.275,04	185,38	
	17/12/2024	IF	2024/00268 Edifix Construct BV - Inkorten tussenscherm	2.528,74	143,14	
	20/12/2024	IF	2024/00269 Edifix Construct BV - Tussenschot terras gebarsten Kavel 11H	286,20	16,20	
	31/12/2024	MB	2024/00099 Verrekening tussenschotten	-6.321,84	-357,84	
				Terrassen	12.297,08	916,82
610730 - Onderhoud daken						
	08/02/2024	IF	2024/00066 D-Jobs (met pensioen) - Nazicht waterlek dak	160,06	9,06	
	20/02/2024	IF	2024/00040 Mount Leon - Vastzetten profiel dakrand	281,96	15,96	
	04/10/2024	IF	2024/00209 D.B.R. BV NG - Herstelling roofing	146,28	8,28	
				Onderhoud daken	588,30	33,30
610740 - Ventilatie						
	26/03/2024	IF	2024/00069 Cegelec Building Services - Onderhoudscontract afzuiginstallatie 23-24	1.482,41	83,91	
	10/09/2024	IF	2024/00180 Cegelec Building Services - Onderhoudscontract afzuiginstallatie	1.482,41	83,91	
	10/09/2024	IF	2024/00223 Cegelec Building Services - Nazicht losgekomen ventilatie	267,76	15,16	
	03/12/2024	IF	2024/00246 Cegelec Building Services - Onderhoudscontract afzuiginstallatie 24-25	1.572,01	88,98	
	31/12/2024	MB	2024/00098 Correctie aanrekening	-1.482,41	-257,28	
				Ventilatie	3.322,18	14,68
610760 - Onderhoudswerken hal, trapzalen, gangen						
	25/01/2024	IF	2024/00017 Tormax Belgium - Verv. elastiek zwart 10mm	63,18	0,00	
	09/02/2024	IF	2024/00031 Edifix Construct BV - Verwijderen voetklem kelderdeur	202,79	11,48	
	16/04/2024	IF	2024/00088 Edifix Construct BV - Vervangen deurscharnieren	657,27	114,07	
	13/05/2024	IF	2024/00102 Edifix Construct BV - Herstelling deur links bij het verlaten van de lift na	463,88	26,26	
	21/06/2024	IF	2024/00122 Rvs products - Aankoop deurstopper	198,43	0,00	
	09/07/2024	IF	2024/00135 Edifix Construct BV - interventie 150%: Werkuren interventie 150%	-127,20	-7,20	
	13/08/2024	IF	2024/00154 Edifix Construct BV - Plaatsen deuropomp, vastzetten scharnieren	449,83	25,46	
	13/08/2024	IF	2024/00155 Tormax Belgium - Onderhoudscontract deuren	1.141,48	64,61	
	10/09/2024	IF	2024/00179 Edifix Construct BV - Nazicht klemmende deur	477,00	27,00	
	29/10/2024	IF	2024/00232 Tormax Belgium - Nazicht schuifdeuren	218,70	12,38	
	29/11/2024	IF	2024/00253 P. Boonen & Co - Levering matten	1.880,34	326,34	
				Onderhoudswerken hal, trapzalen, gangen	5.625,70	600,40
				Onderhoud bouwwerken	21.833,26	1.565,20
610900 - Diversen						
	05/01/2024	B1	2024/00029 Aankoop bonnen concierge	650,00	0,00	
	11/01/2024	IF	2024/00008 Tako Shoe Service - Nabestelling graveerplaatjes	80,01	0,00	
	15/01/2024	IF	2024/00007 Jacobs Drukkerij - Opmaak, printen + plastificeren	42,00	7,29	
	06/02/2024	IF	2024/00029 Tako Shoe Service - Aankoop naamplaatjes	272,40	47,28	

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
	22/02/2024	MB 2024/00003	Aankoop sleutel	-341,75	0,00
	29/02/2024	IF 2024/00041	RVME - Aankoop Tec7	7,70	0,00
	13/03/2024	IF 2024/00059	Carpetright Borsbeek - Voorinspectie	50,00	0,00
	29/05/2024	MB 2024/00024	Aankoop badges	-194,18	0,00
	04/07/2024	IF 2024/00125	Wouters Albert - Onkosten VME	484,39	0,00
	06/08/2024	IF 2024/00147	VME - Herstelling plafond n.a.v. lek	119,84	0,00
	18/12/2024	IF 2024/00265	RVME - Aankoop asbakken	159,10	27,61
	06/01/2025	IF 2024/00273	RVME - Aankoop cadeaukaarten	650,00	0,00
			Diversen	1.979,51	82,18
610901 - Lekdetecties					
	30/05/2024	IF 2024/00106	DDC - Waterlek in gewrichtskliniek (gordijnkast) A	471,90	81,90
	30/05/2024	IF 2024/00107	DDC - Waterinfiltratie keldergang E-F	471,90	81,90
	10/10/2024	IF 2024/00206	DDC - Lek gelijkvloers tussen liften G-H	556,60	96,60
			Lekdetecties	1.500,40	260,40
			Diversen	3.479,91	342,58
611100 - Renovatie					
	31/01/2024	IF 2024/00032	Tectum constructors - W-2023-00299: Vordering 4	58.666,95	3.320,77
	29/02/2024	IF 2024/00056	Tectum constructors - Dakrenovatie: vordering 5	84.345,72	4.774,29
	31/03/2024	IF 2024/00083	Tectum constructors - Dakrenovatie: vordering 6	8.831,82	499,91
	30/04/2024	IF 2024/00101	Tectum constructors - Dakrenovatie: vordering 7	12.765,66	722,58
	13/05/2024	IF 2024/00103	A-Security - Installatie camerabewaking	1.985,06	112,36
	10/09/2024	IF 2024/00172	Edifix Construct BV - Voorschot 60% voor materiaal schermen	3.793,10	214,70
	24/09/2024	IF 2024/00188	Dupon Luc - Aankoppelen stopcontact ladderlift	268,98	15,23
	25/09/2024	IF 2024/00186	DBR bv - Plaatselijke renovatie waterdichting	2.429,52	137,52
			Renovatie	173.086,81	9.797,37
			Renovatie	173.086,81	9.797,37
612010 - Water Algemene delen					
	14/03/2024	IF 2024/00060	Water-Link - Voorschot 15/12/2023-14/03/2024	400,00	22,64
	04/06/2024	IF 2024/00108	Water-Link - Afrekening 26/05/2023-03/06/2024	426,01	24,11
	14/09/2024	IF 2024/00173	Water-Link - Voorschot 04/06/2024-14/09/2024	394,00	22,30
	14/12/2024	IF 2024/00263	Water-Link - Voorschot 15/09/2024-14/12/2024	394,00	22,30
			Water Algemene delen	1.614,01	91,36
			Water	1.614,01	91,36
612100 - Elektriciteit algemene delen					
	01/01/2024	IF 2024/00001	Octa+ Energie NV - Januari 2024	1.925,00	0,00
	01/02/2024	IF 2024/00030	Octa+ Energie NV - Februari 2024	1.925,00	0,00
	01/03/2024	IF 2024/00049	Octa+ Energie NV - Maart 2024	1.925,00	0,00
	01/04/2024	IF 2024/00072	Octa+ Energie NV - April 2024	1.925,00	0,00
	01/05/2024	IF 2024/00091	Octa+ Energie NV - Mei 2024	1.925,00	0,00
	01/06/2024	IF 2024/00109	Octa+ Energie NV - Juni 2024	1.932,50	0,00
	01/07/2024	IF 2024/00123	Octa+ Energie NV - Juli 2024	1.917,50	0,00
	01/08/2024	IF 2024/00152	Octa+ Energie NV - Augustus 2024	1.925,00	0,00
	01/09/2024	IF 2024/00181	Octa+ Energie NV - September 2024	1.925,00	0,00
	01/10/2024	IF 2024/00187	Octa+ Energie NV - Oktober 2024	1.932,50	0,00
	08/10/2024	IF 2024/00204	Octa+ Energie NV - Afrekening 15/09/2023-05/09/2024	-2.717,50	0,00
	01/11/2024	IF 2024/00219	Octa+ Energie NV - November 2024	1.710,00	0,00
	01/12/2024	IF 2024/00239	Octa+ Energie NV - December 2024	1.710,00	0,00
	31/12/2024	MB 2024/00096	Verdeling elektriciteit - 45% lift	-8.982,00	-508,42
	31/12/2024	MB 2024/00096	Verdeling elektriciteit - 10% garages	-1.996,00	-112,98
			Elektriciteit algemene delen	8.982,00	-621,40
			Elektriciteit	8.982,00	-621,40
613000 - Beheersvergoeding					
	01/01/2024	IF 2024/00012	Solvio Beheer - Januari 2024	1.810,97	0,00
	01/02/2024	IF 2024/00024	Solvio Beheer - Februari 2024	1.810,97	0,00
	01/03/2024	IF 2024/00043	Solvio Beheer - Maart 2024	1.810,97	0,00
	01/04/2024	IF 2024/00077	Solvio Beheer - April 2024	1.810,97	0,00
	01/05/2024	IF 2024/00093	Solvio Beheer - Mei 2024	1.810,97	0,00
	01/06/2024	IF 2024/00110	Solvio Beheer - Juni 2024	1.810,97	0,00
	01/07/2024	IF 2024/00127	Solvio Beheer - Juli 2024	1.810,97	0,00
	01/08/2024	IF 2024/00143	Solvio Beheer - Augustus 2024	1.810,97	0,00
	01/09/2024	IF 2024/00161	Solvio Beheer - September 2024	1.810,97	0,00
	01/10/2024	IF 2024/00192	Solvio Beheer - Oktober 2024	1.810,97	0,00
	01/11/2024	IF 2024/00224	Solvio Beheer - November 2024	1.810,97	0,00
	01/12/2024	IF 2024/00266	Solvio Beheer - December 2024	1.810,97	0,00

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW	
				Beheersvergoeding	21.731,64	0,00
613005 - Ereloon rekencommissaris						
29/04/2024	IF	2024/00097	ATA international - Facturatie prestaties tot 31/03/2024	1.445,45	250,86	
				Ereloon rekencommissaris	1.445,45	250,86
613030 - Erelonen deskundigen						
02/03/2024	IF	2024/00055	LUMO (voorheen ARTUUR) - Werfbezoek 8x	2.855,60	495,60	
18/10/2024	IF	2024/00218	LUMO (voorheen ARTUUR) - Dakrenovatie en -isolatie	2.171,95	376,95	
				Erelonen deskundigen	5.027,55	872,55
				Erelonen	28.204,64	1.123,41
613100 - Onkosten RVME						
04/07/2024	IF	2024/00126	Schrauwen Martin - Kwartaal 1	1.350,00	0,00	
04/07/2024	IF	2024/00126	Schrauwen Martin - Kwartaal 2	675,00	0,00	
04/10/2024	IF	2024/00196	Adriaenssens E. - Bijstand 31/8/2024 wateroverlast D09	25,00	0,00	
04/10/2024	IF	2024/00198	Wouters Albert - Onkosten 3de kwartaal	856,63	0,00	
10/10/2024	IF	2024/00205	Schrauwen Martin - Kwartaal 3	400,00	0,00	
03/01/2025	IF	2024/00271	Schrauwen Martin - Kwartaal 4	387,50	0,00	
03/01/2025	IF	2024/00272	Wouters Albert - Onkosten 4de kwartaal	1.258,75	0,00	
				Onkosten RVME	4.952,88	0,00
Kosten raadsleden (raad van mede-eigendom) en interne commissaris rekeningen				4.952,88	0,00	
614000 - Verzekering brand						
18/12/2023	IF	2024/00002	AG Insurance - Premie 01/01/2024-31/03/2024	5.747,34	0,00	
11/03/2024	IF	2024/00063	AG Insurance - Modulis Bonus 2023	-2.182,95	0,00	
16/03/2024	IF	2024/00070	AG Insurance - Premie 01/04/2024-30/06/2024	5.747,34	0,00	
16/06/2024	IF	2024/00132	AG Insurance - Premie 01/07/2024-30/09/2024	5.747,34	0,00	
16/09/2024	IF	2024/00185	AG Insurance - Premie 01/10/2024-31/12/2024	5.747,34	0,00	
31/12/2024	MB	2024/00091	Verdeling verzekering	-9.046,27	0,00	
				Verzekering brand	11.760,14	0,00
				Brandverzekering	11.760,14	0,00
614800 - Verzekering-vrijstelling-vergoeding						
18/03/2024	IF	2024/00068	Glas Peeters BV - Glasherstelling balustrade	726,10	41,10	
10/04/2024	B1	2024/00525	Verg. schade Celis D jobs	1.549,72	0,00	
19/04/2024	MB	2024/00015	Nazicht lek gordijnkast correctie 23 - B12	-471,90	-81,90	
19/04/2024	MB	2024/00017	Correctie lekdetectie 2023	-471,90	-81,90	
19/04/2024	MB	2024/00018	Correctie F DDC2023 - F6	-653,40	-113,40	
19/04/2024	MB	2024/00019	Correctie F lek hal DDC	-526,34	-91,35	
19/04/2024	MB	2024/00020	Correctie DDC 50/50	-235,95	-40,95	
30/04/2024	IF	2024/00159	D-Jobs (met pensioen) - Herstelling schade tgv dakwerken	399,62	22,62	
07/05/2024	IF	2024/00100	Kips BV - 2024000255 Plaatsing poortblad	2.738,99	155,04	
				Verzekering-vrijstelling-vergoeding	3.054,94	-190,74
				Andere	3.054,94	-190,74
616000 - Administratiekosten						
31/01/2024	IF	2024/00028	Solvio Beheer - Begeleiding dading Gewrichtskliniek	255,00	0,00	
31/01/2024	IF	2024/00028	Solvio Beheer - Begeleiding wijziging busnummer Stad Antwerpen	170,00	0,00	
13/02/2024	IF	2024/00036	Solvio Beheer - Permanentiekosten	120,00	0,00	
31/10/2024	IF	2024/00228	Solvio Beheer - AZ Tectum 11/10/2024	30,00	0,00	
01/12/2024	IF	2024/00266	Solvio Beheer - Aanvraag premie dak	85,00	0,00	
19/12/2024	IF	2024/00274	Solvio Beheer - Postkosten 2024	300,00	0,00	
19/12/2024	IF	2024/00275	Solvio Beheer - Postkosten 2024	400,00	0,00	
19/12/2024	IF	2024/00276	Solvio Beheer - Postkosten 2024	700,00	0,00	
31/12/2024	IF	2024/00281	Solvio Beheer - Individuele rappelkosten	225,00	0,00	
31/12/2024	IF	2024/00283	Solvio Beheer - Credit postkosten	-700,00	0,00	
31/12/2024	IF	2024/00284	Solvio Beheer - Credit postkosten	-400,00	0,00	
31/12/2024	IF	2024/00285	Solvio Beheer - Credit postkosten	-300,00	0,00	
31/12/2024	MB	2024/00081	Individuele rappelkosten	-225,00	0,00	
				Administratiekosten	660,00	0,00
				Administratiekosten syndicus	660,00	0,00
616100 - Kosten vergaderingen						
26/03/2024	IF	2024/00071	Bluepoint Antwerpen - AV dd 19/03/2024	1.748,45	303,45	
29/03/2024	IF	2024/00073	Bluepoint Antwerpen - Av dd 27/03/2024	375,10	65,10	
				Kosten vergaderingen	2.123,55	368,55
				Kosten vergaderingen	2.123,55	368,55

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
616630 - Beheer sociaal secretariaat					
	31/01/2024	IF	2024/00019 Acerta - Januari 2024	77,98	0,00
	29/02/2024	IF	2024/00051 Acerta - Februari 2024	287,31	0,00
	31/03/2024	IF	2024/00074 Acerta - Maart 2024	77,98	0,00
	31/05/2024	IF	2024/00115 Acerta - April/mei 2024	202,70	0,00
	30/09/2024	IF	2024/00201 Acerta - Augustus 2024	79,12	0,00
	31/10/2024	IF	2024/00237 Acerta - Sept./okt. 2024	232,50	0,00
	30/11/2024	IF	2024/00250 Acerta - November 2024	79,87	0,00
	31/12/2024	IF	2024/00286 Acerta - December 2024	152,63	0,00
	31/12/2024	MB	2024/00092 Verdeling personeel	-654,55	0,00
Beheer sociaal secretariaat				535,54	0,00
Diverse kosten beheer				535,54	0,00
620000 - Bezoldingen %					
	31/01/2024	IF	2024/00297 Suku Teuta - Januari 2024	825,75	0,00
	29/02/2024	IF	2024/00298 Suku Teuta - Februari 2024	794,62	0,00
	31/03/2024	IF	2024/00299 Suku Teuta - Maart 2024	775,69	0,00
	30/04/2024	IF	2024/00294 Suku Teuta - April 2024	842,38	0,00
	31/05/2024	IF	2024/00295 Suku Teuta - Mei 2024	821,56	0,00
	09/07/2024	IF	2024/00141 Suku Teuta - Juni 2024	751,48	0,00
	31/07/2024	IF	2024/00293 Suku Teuta - Juli 2024	838,55	0,00
	31/08/2024	IF	2024/00292 Suku Teuta - Augustus 2024	824,15	0,00
	01/10/2024	IF	2024/00203 Suku Teuta - September 2024	437,65	0,00
	31/10/2024	IF	2024/00291 Suku Teuta - Oktober 2024	655,04	0,00
	30/11/2024	IF	2024/00290 Suku Teuta - November 2024	790,25	0,00
	31/12/2024	IF	2024/00289 Suku Teuta - December 2024	835,96	0,00
	31/12/2024	MB	2024/00092 Verdeling personeel	-5.056,21	0,00
Bezoldingen %				4.136,87	0,00
Bezoldigingen				4.136,87	0,00
621000 - Werkgeversbijdragen					
	01/02/2024	IF	2024/00018 Acerta - Januari 2024	529,52	0,00
	01/03/2024	IF	2024/00050 Acerta - Februari 2024	473,93	0,00
	02/04/2024	IF	2024/00075 Acerta - Maart 2024	276,97	0,00
	02/04/2024	IF	2024/00076 Acerta - RSZ vakantiebijdrage arbeiders	961,02	0,00
	03/06/2024	IF	2024/00114 Acerta - April/mei 2024	1.026,46	0,00
	15/07/2024	IF	2024/00139 Acerta - Juni 2024	231,76	0,00
	31/07/2024	IF	2024/00148 Acerta - Juni/juli 2024	158,24	0,00
	01/08/2024	IF	2024/00149 Acerta - Juli 2024	518,98	0,00
	01/10/2024	IF	2024/00200 Acerta - Augustus 2024	511,13	0,00
	08/10/2024	IF	2024/00212 Acerta - Aug./sept. 2024	19,13	0,00
	04/11/2024	IF	2024/00235 Acerta - Oktober 2024	405,29	0,00
	02/12/2024	IF	2024/00249 Acerta - November 2024	473,06	0,00
	31/12/2024	MB	2024/00092 Verdeling personeel	-3.284,13	0,00
	02/01/2025	IF	2024/00287 Acerta - Nov./dec. 2024	385,64	0,00
Werkgeversbijdragen				2.687,00	0,00
Wergeversbijdragen				2.687,00	0,00
623010 - Personeel %					
	17/01/2024	IF	2024/00016 Idewe - Beheersbijdrage 2024	211,15	0,00
	31/12/2024	MB	2024/00092 Verdeling personeel	-116,14	0,00
Personeel %				95,01	0,00
Personeel				95,01	0,00
650000 - Bankkosten					
	06/01/2024	B1	2024/00038 Bankkosten	30,00	0,00
	06/04/2024	B1	2024/00494 Bankkosten	30,00	0,00
	05/07/2024	B1	2024/00813 Bankkosten	37,50	0,00
	05/10/2024	B1	2024/01084 Bankkosten	37,50	0,00
Bankkosten				135,00	0,00
Bankkosten				135,00	0,00
660000 - Uitzonderlijke kosten					
	31/12/2024	MB	2024/00102 Wijziging vdsI werkkapitaal	12.525,00	0,00
Uitzonderlijke kosten				12.525,00	0,00
Uitzonderlijke kosten				12.525,00	0,00
751410 - Intresten spaarrekening					
	01/01/2024	B2	2024/00001 Intresten	-325,85	0,00

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
	01/04/2024	B2	2024/00123 Intresten	-16,85	0,00
	02/07/2024	B2	2024/00217 Intresten	-12,59	0,00
	02/10/2024	B2	2024/00311 Intresten	-5,94	0,00
			Intresten spaarrekening	-361,23	0,00
			Bankintresten	-361,23	0,00
759100 - Opname reservefonds					
	29/02/2024	MB	2024/00004 Opname reservefonds - Dakrenovatie	-164.610,15	-9.317,56
			Opname reservefonds	-164.610,15	-9.317,56
			Opname reservefonds	-164.610,15	-9.317,56
KOSTEN VOLGENS EENHEDEN GEBOUW APOLLO C				158.541,89	8.743,39
1.1 LIFTKOSTEN				(1.000,00 - 1.000,00)	
610100 - Keuring lift					
	29/02/2024	IF	2024/00047 Konhef - Wettelijke controle 2024	2.283,22	396,26
			Keuring lift	2.283,22	396,26
610110 - Onderhoudscontract lift					
	11/01/2024	IF	2024/00004 Otis - Onderhoud 01/01/2024-30/06/2024	6.912,47	391,27
	15/07/2024	IF	2024/00140 Otis - Onderhoud 01/07/2024-31/12/2024	6.906,96	390,96
			Onderhoudscontract lift	13.819,43	782,23
610120 - Onderhoud en herstellingen liften niet begrepen in onderhoudscontract					
	10/01/2024	IF	2024/00005 Otis - Vervanging drukknop	169,60	9,60
	31/01/2024	IF	2024/00022 Otis - Vervangen drukknop	120,36	6,81
	14/02/2024	IF	2024/00033 Otis - Vervanging drukknoppen	174,73	9,89
	14/02/2024	IF	2024/00034 Otis - Knop kelder bordes	181,95	10,30
	13/03/2024	IF	2024/00065 Otis - Verv. contactoren	1.070,12	60,57
	29/05/2024	IF	2024/00105 Otis - Herstellen loopwielen	754,23	42,69
	26/06/2024	IF	2024/00131 Otis - Vernieuwen drukknop	238,64	13,51
	10/07/2024	IF	2024/00138 Otis - Vervangen loopwielen	851,16	48,18
	28/08/2024	IF	2024/00165 Otis - Vervangen loopwielen	828,35	46,89
	18/09/2024	IF	2024/00184 Otis - Inkorten kabel snelheidsbegrenzer	519,04	29,38
	11/12/2024	IF	2024/00256 Otis - Interventie water in liftput	169,60	9,60
			Onderhoud en herstellingen liften niet begrepen in onderhoudscontract	5.077,78	287,42
610130 - Lift-telefoon					
	02/01/2024	IF	2024/00003 Base - Januari 2024	9,31	0,00
	02/02/2024	IF	2024/00020 Base - Februari 2024	16,30	0,00
	02/03/2024	IF	2024/00054 Base - Maart 2024	8,95	0,00
	02/04/2024	IF	2024/00084 Base - April 2024	7,15	0,00
	02/05/2024	IF	2024/00099 Base - Mei 2024	13,91	0,00
	02/06/2024	IF	2024/00116 Base - Juni 2024	9,50	0,00
	02/07/2024	IF	2024/00133 Base - Juli 2024	17,12	0,00
	02/08/2024	IF	2024/00151 Base - Augustus 2024	22,04	0,00
	02/09/2024	IF	2024/00168 Base - September 2024	22,98	0,00
	02/10/2024	IF	2024/00199 Base - Oktober 2024	11,00	0,00
	02/11/2024	IF	2024/00236 Base - November 2024	34,14	0,00
	02/12/2024	IF	2024/00251 Base - December 2024	32,88	0,00
			Lift-telefoon	205,28	0,00
			Liften	21.385,71	1.465,91
610500 - Schoonmaak gebouw					
	31/12/2024	MB	2024/00094 Verdeling schoonmaak - 45%	7.231,75	1.255,10
			Schoonmaak gebouw	7.231,75	1.255,10
610520 - Onderhoudsproducten					
	31/12/2024	MB	2024/00095 Verdeling onderhoudsproducten - 45%	41,20	0,00
			Onderhoudsproducten	41,20	0,00
			Schoonmaak en huisvuilverwerking	7.272,95	1.255,10
610900 - Diversen					
	31/12/2024	MB	2024/00097 Verdeling 1000sten	-45.095,12	0,00
			Diversen	-45.095,12	0,00
			Diversen	-45.095,12	0,00
612101 - Elektriciteit lift					
	31/12/2024	MB	2024/00096 Verdeling elektriciteit - 45%	8.982,00	508,42

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
			Elektriciteit lift	8.982,00	508,42
			Elektriciteit	8.982,00	508,42
616630 - Beheer sociaal secretariaat	31/12/2024	MB 2024/00092	Verdeling personeel - 45%	535,54	0,00
			Beheer sociaal secretariaat	535,54	0,00
			Diverse kosten beheer	535,54	0,00
620000 - Bezoldingen %	31/12/2024	MB 2024/00092	Verdeling personeel - 45%	4.136,89	0,00
			Bezoldingen %	4.136,89	0,00
			Bezoldigingen	4.136,89	0,00
621000 - Werkgeversbijdragen	31/12/2024	MB 2024/00092	Verdeling personeel - 45%	2.687,01	0,00
			Werkgeversbijdragen	2.687,01	0,00
			Wergeversbijdragen	2.687,01	0,00
623010 - Personeel %	31/12/2024	MB 2024/00092	Verdeling personeel - 45%	95,02	0,00
			Personeel %	95,02	0,00
			Personeel	95,02	0,00
LIFTKOSTEN				0,00	3.229,43
1.1.1 VERDELING ZONDER KANTOREN (9.320,00 - 9.320,00)					
610900 - Diversen	31/12/2024	MB 2024/00097	Verdeling 1000sten	43.291,32	0,00
			Diversen	43.291,32	0,00
			Diversen	43.291,32	0,00
VERDELING ZONDER KANTOREN				43.291,32	0,00
1.2 APOLLO D GARAGES (64,00 - 64,00)					
614000 - Verzekering brand	31/12/2024	MB 2024/00091	Verdeling verzekering	2.713,88	0,00
			Verzekering brand	2.713,88	0,00
			Brandverzekering	2.713,88	0,00
759500 - Diverse opbrengsten	31/12/2024	MB 2024/00090	Ontvangen huurgelden	-780,00	0,00
	31/12/2024	MB 2024/00090	Ontvangen huurgelden	-780,00	0,00
	31/12/2024	MB 2024/00090	Ontvangen huurgelden	-227,50	0,00
	31/12/2024	MB 2024/00090	Ontvangen huurgelden	-650,00	0,00
			Diverse opbrengsten	-2.437,50	0,00
			Opbrengsten	-2.437,50	0,00
APOLLO D GARAGES				276,38	0,00
1.3 APOLLO C GARAGES (132,00 - 132,00)					
614000 - Verzekering brand	31/12/2024	MB 2024/00091	Verdeling verzekering	6.332,39	0,00
			Verzekering brand	6.332,39	0,00
			Brandverzekering	6.332,39	0,00
APOLLO C GARAGES				6.332,39	0,00
1.31 APOLLO GAR. C (76,00 - 76,00)					
610010 - Brandbeveiliging	01/03/2024	IF 2024/00057	Ansul - Onderhoud brandblussers	309,98	53,80
	05/07/2024	IF 2024/00137	Ansul - Nazicht noodverlichting	326,88	56,73
	28/08/2024	IF 2024/00167	Ansul - Nazicht muurhydrant, muurhaspel	544,80	94,55

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
	31/12/2024	MB 2024/00093	Verdeling brandblussers - 10%	148,79	0,00
			Brandbeveiliging	1.330,45	205,08
			Brandbeveiliging	1.330,45	205,08
610220 - Onderhoud elektrische installatie					
	24/10/2022	IF 2024/00217	Dupon Luc - Aanpassing nav keuring	3.919,31	221,85
	10/09/2024	IF 2024/00177	Dupon Luc - Herstellen lamp garage	83,48	0,00
			Onderhoud elektrische installatie	4.002,79	221,85
			Elektrische installaties	4.002,79	221,85
610500 - Schoonmaak gebouw					
	31/12/2024	MB 2024/00094	Verdeling schoonmaak - 10%	535,68	92,97
			Schoonmaak gebouw	535,68	92,97
610520 - Onderhoudsproducten					
	31/12/2024	MB 2024/00095	Verdeling onderhoudsproducten	3,05	0,00
			Onderhoudsproducten	3,05	0,00
			Schoonmaak en huisvuilverwerking	538,73	92,97
612102 - Elektriciteit garages					
	31/12/2024	MB 2024/00096	Verdeling elektriciteit - 10%	665,34	37,66
			Elektriciteit garages	665,34	37,66
			Elektriciteit	665,34	37,66
613002 - Beheersvergoeding gar. C					
	01/01/2024	IF 2024/00009	Solvio Beheer - Januari 2024	101,78	0,00
	01/02/2024	IF 2024/00025	Solvio Beheer - Februari 2024	101,78	0,00
	01/03/2024	IF 2024/00044	Solvio Beheer - Maart 2024	101,78	0,00
	01/04/2024	IF 2024/00078	Solvio Beheer - April 2024	101,78	0,00
	01/05/2024	IF 2024/00094	Solvio Beheer - Mei 2024	101,78	0,00
	01/06/2024	IF 2024/00111	Solvio Beheer - Juni 2024	101,78	0,00
	01/07/2024	IF 2024/00128	Solvio Beheer - Juli 2024	101,78	0,00
	01/08/2024	IF 2024/00144	Solvio Beheer - Augustus 2024	101,78	0,00
	01/09/2024	IF 2024/00162	Solvio Beheer - September 2024	101,78	0,00
	01/10/2024	IF 2024/00193	Solvio Beheer - Oktober 2024	101,78	0,00
	01/11/2024	IF 2024/00225	Solvio Beheer - November 2024	101,78	0,00
	01/12/2024	IF 2024/00241	Solvio Beheer - December 2024	101,78	0,00
			Beheersvergoeding gar. C	1.221,36	0,00
			Erelonen	1.221,36	0,00
616000 - Administratiekosten					
	13/02/2024	IF 2024/00037	Solvio Beheer - Permanentiekosten	120,00	0,00
			Administratiekosten	120,00	0,00
			Administratiekosten syndicus	120,00	0,00
616630 - Beheer sociaal secretariaat					
	31/12/2024	MB 2024/00092	Verdeling personeel - 10%	39,67	0,00
			Beheer sociaal secretariaat	39,67	0,00
			Diverse kosten beheer	39,67	0,00
620000 - Bezoldingen %					
	31/12/2024	MB 2024/00092	Verdeling personeel - 10%	306,44	0,00
			Bezoldingen %	306,44	0,00
			Bezoldigingen	306,44	0,00
621000 - Werkgeversbijdragen					
	31/12/2024	MB 2024/00092	Verdeling personeel - 10%	199,04	0,00
			Werkgeversbijdragen	199,04	0,00
			Wergeversbijdragen	199,04	0,00
623010 - Personeel %					
	31/12/2024	MB 2024/00092	Verdeling personeel - 10%	7,04	0,00
			Personeel %	7,04	0,00
			Personeel	7,04	0,00
751410 - Intresten spaarrekening					
	01/01/2024	B3 2024/00001	Intresten	-8,76	0,00

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
	01/04/2024	B3	2024/00067 Intresten	-1,62	0,00
	02/07/2024	B3	2024/00115 Intresten	-1,09	0,00
	02/10/2024	B3	2024/00165 Intresten	-5,03	0,00
			Intresten spaarrekening	-16,50	0,00
			Bankintresten	-16,50	0,00
			APOLLO GAR. C	8.414,36	557,56
1.4 APOLLO UITBREIDING GARAGES			(132,00 - 132,00)		
	759500		- Diverse opbrengsten		
	31/12/2024	MB	2024/00090 Ontvangen huurgelden	-720,00	0,00
			Diverse opbrengsten	-720,00	0,00
			Opbrengsten	-720,00	0,00
			APOLLO UITBREIDING GARAGES	-720,00	0,00
1.6 KOSTEN GARAGES			(127,00 - 127,00)		
	610220		- Onderhoud elektrische installatie		
	24/09/2024	IF	2024/00191 Dupon Luc - Herstellingen lampen garages	252,51	14,29
			Onderhoud elektrische installatie	252,51	14,29
	610280		- Toegangscontrole		
	07/08/2024	IF	2024/00153 Kips BV - Aankoop 15 handzenders	917,73	51,95
			Toegangscontrole	917,73	51,95
			Elektrische installaties	1.170,24	66,24
	610410		- Onderhoud garagepoort		
	11/03/2024	IF	2024/00058 Kips BV - Tijdelijke herstelling poort	467,92	26,49
	14/08/2024	IF	2024/00158 Kips BV - Nazicht poort	161,32	9,13
	22/08/2024	IF	2024/00160 Kips BV - Aankoop zenders	737,39	127,98
			Onderhoud garagepoort	1.366,63	163,59
			Schrijnwerken	1.366,63	163,59
	610900		- Diversen		
	22/02/2024	MB	2024/00002 Aankoop afstandsbediening	-1.274,98	0,00
			Diversen	-1.274,98	0,00
			Diversen	-1.274,98	0,00
			KOSTEN GARAGES	1.261,89	229,83
10 WERKKAPITAAL			(12.525,00 - 12.525,00)		
	660000		- Uitzonderlijke kosten		
	31/12/2024	MB	2024/00102 Wijziging vdsl werkkapitaal	-12.525,00	0,00
			Uitzonderlijke kosten	-12.525,00	0,00
			Uitzonderlijke kosten	-12.525,00	0,00
			WERKKAPITAAL	-12.525,00	0,00
2.2 GELIJKE DELEN APOLLO D GARAGES			(28,00 - 28,00)		
	610010		- Brandbeveiliging		
	01/03/2024	IF	2024/00057 Ansul - Onderhoud brandblussers	155,00	26,90
	05/07/2024	IF	2024/00137 Ansul - Nazicht noodverlichting	163,44	28,37
	28/08/2024	IF	2024/00167 Ansul - Nazicht muurhydrant, muurhaspel	272,40	47,28
	31/12/2024	MB	2024/00093 Verdeling brandblussers - 10%	148,79	0,00
			Brandbeveiliging	739,63	102,54
			Brandbeveiliging	739,63	102,54
	610220		- Onderhoud elektrische installatie		
	24/10/2022	IF	2024/00216 Dupon Luc - Aanpassing nav keuring	1.896,75	107,36
			Onderhoud elektrische installatie	1.896,75	107,36
			Elektrische installaties	1.896,75	107,36
	610500		- Schoonmaak gebouw		

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
	31/12/2024	MB 2024/00094	Verdeling schoonmaak - 10%	535,68	92,97
			Schoonmaak gebouw	535,68	92,97
610520 - Onderhoudsproducten					
	31/12/2024	MB 2024/00095	Verdeling onderhoudsproducten - 10%	3,05	0,00
			Onderhoudsproducten	3,05	0,00
			Schoonmaak en huisvuilverwerking	538,73	92,97
612102 - Elektriciteit garages					
	31/12/2024	MB 2024/00096	Verdeling elektriciteit - 10%	665,33	37,66
			Elektriciteit garages	665,33	37,66
			Elektriciteit	665,33	37,66
613003 - Beheersvergoeding gar. D					
	01/01/2024	IF 2024/00010	Solvio Beheer - Januari 2024	45,61	0,00
	01/02/2024	IF 2024/00026	Solvio Beheer - Februari 2024	45,61	0,00
	01/03/2024	IF 2024/00045	Solvio Beheer - Maart 2024	45,61	0,00
	01/04/2024	IF 2024/00079	Solvio Beheer - April 2024	45,61	0,00
	01/05/2024	IF 2024/00095	Solvio Beheer - Mei 2024	45,61	0,00
	01/06/2024	IF 2024/00112	Solvio Beheer - Juni 2024	45,61	0,00
	01/07/2024	IF 2024/00129	Solvio Beheer - Juli 2024	45,61	0,00
	01/08/2024	IF 2024/00145	Solvio Beheer - Augustus 2024	45,61	0,00
	01/09/2024	IF 2024/00163	Solvio Beheer - September 2024	45,61	0,00
	01/10/2024	IF 2024/00194	Solvio Beheer - Oktober 2024	45,64	0,00
	01/11/2024	IF 2024/00226	Solvio Beheer - November 2024	45,64	0,00
	01/12/2024	IF 2024/00242	Solvio Beheer - December 2024	45,64	0,00
			Beheersvergoeding gar. D	547,41	0,00
			Erelonen	547,41	0,00
613100 - Onkosten RVME					
	04/10/2024	IF 2024/00197	Adriaenssens E. - Gepresteerde uren voor Garage D	50,00	0,00
			Onkosten RVME	50,00	0,00
			Kosten raadsleden (raad van mede-eigendom) en interne commissaris rekeningen	50,00	0,00
614800 - Verzekering-vrijstelling-vergoeding					
	13/08/2024	IF 2024/00157	DDC - Lekdetectie garage D	471,90	81,90
			Verzekering-vrijstelling-vergoeding	471,90	81,90
			Andere	471,90	81,90
616000 - Administratiekosten					
	13/02/2024	IF 2024/00038	Solvio Beheer - Permanentiekosten	120,00	0,00
			Administratiekosten	120,00	0,00
			Administratiekosten syndicus	120,00	0,00
616630 - Beheer sociaal secretariaat					
	31/12/2024	MB 2024/00092	Verdeling personeel - 10%	39,67	0,00
			Beheer sociaal secretariaat	39,67	0,00
			Diverse kosten beheer	39,67	0,00
620000 - Bezoldingen %					
	31/12/2024	MB 2024/00092	Verdeling personeel - 10%	306,44	0,00
			Bezoldingen %	306,44	0,00
			Bezoldigingen	306,44	0,00
621000 - Werkgeversbijdragen					
	31/12/2024	MB 2024/00092	Verdeling personeel - 10%	199,04	0,00
			Werkgeversbijdragen	199,04	0,00
			Wergeversbijdragen	199,04	0,00
623010 - Personeel %					
	31/12/2024	MB 2024/00092	Verdeling personeel - 10%	7,04	0,00
			Personeel %	7,04	0,00
			Personeel	7,04	0,00
751410 - Intresten spaarrekening					
	01/01/2024	B4 2024/00001	Intresten	-2,20	0,00
	01/04/2024	B4 2024/00029	Intresten	-0,39	0,00

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
	02/07/2024	B4	2024/00057 Intresten	-0,29	0,00
	02/10/2024	B4	2024/00081 Intresten	-0,34	0,00
			Intresten spaarrekening	-3,22	0,00
			Bankintresten	-3,22	0,00
GELIJKE DELEN APOLLO D GARAGES				5.578,72	422,44
2.3 APOLLO UITBREIDING GARAGES				(23,00 - 23,00)	
610010 - Brandbeveiliging					
	01/03/2024	IF	2024/00057 Ansul - Onderhoud brandblussers	155,00	26,90
	05/07/2024	IF	2024/00137 Ansul - Nazicht noodverlichting	163,44	28,37
	28/08/2024	IF	2024/00167 Ansul - Nazicht muurhydrant, muurhaspel	272,40	47,28
	31/12/2024	MB	2024/00093 Verdeling brandblussers - 10%	148,79	0,00
			Brandbeveiliging	739,63	102,54
			Brandbeveiliging	739,63	102,54
610220 - Onderhoud elektrische installatie					
	24/10/2022	IF	2024/00215 Dupon Luc - Aanpassing nav keuring	1.608,02	91,02
			Onderhoud elektrische installatie	1.608,02	91,02
			Elektrische installaties	1.608,02	91,02
610500 - Schoonmaak gebouw					
	31/12/2024	MB	2024/00094 Verdeling schoonmaak - 10%	535,69	92,97
			Schoonmaak gebouw	535,69	92,97
610520 - Onderhoudsproducten					
	31/12/2024	MB	2024/00095 Verdeling onderhoudsproducten - 10%	3,05	0,00
			Onderhoudsproducten	3,05	0,00
			Schoonmaak en huisvuilverwerking	538,74	92,97
612102 - Elektriciteit garages					
	31/12/2024	MB	2024/00096 Verdeling elektriciteit - 10%	665,33	37,66
			Elektriciteit garages	665,33	37,66
			Elektriciteit	665,33	37,66
613004 - Beheersvergoeding gar. U					
	01/01/2024	IF	2024/00011 Solvio Beheer - Januari 2024	39,98	0,00
	01/02/2024	IF	2024/00027 Solvio Beheer - Februari 2024	39,98	0,00
	01/03/2024	IF	2024/00046 Solvio Beheer - Maart 2024	39,98	0,00
	01/04/2024	IF	2024/00080 Solvio Beheer - April 2024	39,98	0,00
	01/05/2024	IF	2024/00096 Solvio Beheer - Mei 2024	39,98	0,00
	01/06/2024	IF	2024/00113 Solvio Beheer - Juni 2024	39,98	0,00
	01/07/2024	IF	2024/00130 Solvio Beheer - Juli 2024	39,98	0,00
	01/08/2024	IF	2024/00146 Solvio Beheer - Augustus 2024	39,98	0,00
	01/09/2024	IF	2024/00164 Solvio Beheer - September 2024	39,98	0,00
	01/10/2024	IF	2024/00195 Solvio Beheer - Oktober 2024	39,98	0,00
	01/11/2024	IF	2024/00227 Solvio Beheer - November 2024	39,98	0,00
	01/12/2024	IF	2024/00243 Solvio Beheer - December 2024	39,98	0,00
			Beheersvergoeding gar. U	479,76	0,00
			Erelonen	479,76	0,00
616000 - Administratiekosten					
	13/02/2024	IF	2024/00035 Solvio Beheer - Permanentiekosten	120,00	0,00
			Administratiekosten	120,00	0,00
			Administratiekosten syndicus	120,00	0,00
616630 - Beheer sociaal secretariaat					
	31/12/2024	MB	2024/00092 Verdeling personeel - 10%	39,67	0,00
			Beheer sociaal secretariaat	39,67	0,00
			Diverse kosten beheer	39,67	0,00
620000 - Bezoldingen %					
	31/12/2024	MB	2024/00092 Verdeling personeel - 10%	306,44	0,00
			Bezoldingen %	306,44	0,00
			Bezoldigingen	306,44	0,00

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
621000 - Werkgeversbijdragen					
31/12/2024	MB	2024/00092	Verdeling personeel - 10%	199,04	0,00
			Werkgeversbijdragen	199,04	0,00
			Wergeversbijdragen	199,04	0,00
623010 - Personeel %					
31/12/2024	MB	2024/00092	Verdeling personeel - 10%	7,04	0,00
			Personeel %	7,04	0,00
			Personeel	7,04	0,00
751410 - Intresten spaarrekening					
01/01/2024	B5	2024/00001	Intresten	-4,08	0,00
01/04/2024	B5	2024/00021	Intresten	-0,52	0,00
02/07/2024	B5	2024/00043	Intresten	-0,20	0,00
02/10/2024	B5	2024/00061	Intresten	-2,86	0,00
			Intresten spaarrekening	-7,66	0,00
			Bankintresten	-7,66	0,00
APOLLO UITBREIDING GARAGES				4.696,01	324,19
2.4 BURELEN GLV (680,00 - 680,00)					
610640 - Onderhoud slagboom					
05/01/2024	IF	2024/00006	D-Jobs (met pensioen) - Herbevestigen slagboom na stormschade	175,96	9,96
			Onderhoud slagboom	175,96	9,96
			Tuinen, parkings en wegen	175,96	9,96
610900 - Diversen					
31/12/2024	MB	2024/00097	Verdeling 1000sten	1.803,80	0,00
			Diversen	1.803,80	0,00
			Diversen	1.803,80	0,00
BURELEN GLV				1.979,76	9,96
950 UITGESTELDE KOSTEN (0,00 - 0,00)					
612010 - Water Algemene delen					
18/03/2024	IF	2024/00061	Water-Link - Voorschot 11/12/2023-13/03/2024	8.285,82	469,01
12/06/2024	IF	2024/00120	Water-Link - Voorschot 14/03/2024-09/06/2024	7.967,00	450,96
13/09/2024	IF	2024/00174	Water-Link - Voorschot 10/06/2024-10/09/2024	7.895,38	446,91
13/12/2024	IF	2024/00264	Water-Link - Voorschot 11/09/2024-10/12/2024	7.948,18	449,90
31/12/2024	MB	2024/00087	Verbruik water 2024	-32.096,38	-1.816,78
			Water Algemene delen	0,00	0,00
			Water	0,00	0,00
UITGESTELDE KOSTEN				0,00	0,00
Algemeen totaal 217.127,72 13.516,80					

ACTIEF			PASSIEF		
400000	Klanten	10.783,27	440	Leveranciers	20.965,40
		10.783,27	444000	Te ontvangen facturen/CN	-1.482,41
					19.482,99
490000	Over te dragen kosten	3.994,10	489011	Reserve gebouw	60.585,93
492010	Stock zenders	1.032,38	489012	Reserve gar. C	8.973,28
496000	Afrondingen	-0,69	489013	Reserve gar. D	3.072,00
499001	Wachtrekening eigenaars	1.083,00	489014	Reserve gar. U	3.999,95
499011	Terugstortingen WK	-71,40	489020	Werkkapitaal	12.525,00
		6.037,39	489021	Werkkapitaal gar. C	1.980,00
Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar		16.820,66	489022	Werkkapitaal gar. D	832,00
552300	Spaarrekening garage C	11.482,53	489023	Werkkapitaal gar. U	1.056,00
552400	Spaarrekening garage D	3.444,29			93.024,16
552500	Spaarrekening garage uitbreiding	4.722,09	Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar		112.507,15
552800	Zichtrekening Fortis	13.463,21			
552900	Spaarrekening Fortis	62.574,37			
		95.686,49			
Geldbeleggingen en liquide middelen		95.686,49			
Totaal:		112.507,15	Totaal:		112.507,15

Toestand op: 31/12/2025

Eig./ Priv.	Datum	Ref.	Omschrijving	Debet	Credit	Saldo DB	Saldo CR
Weles (10928)							
B67							
8/01/2025	PR	2025/00170	JRAT1 Provisie jan./feb./maart 2025	60,00			
26/01/2025	B1	2025/00130	PR (...) Weles		60,00		
1/04/2025	PR	2025/00909	JRAT1 Provisie april/mei/juni 2025	60,00			
			Provisie	120,00	60,00	60,00	
8/01/2025	PR	2025/00046	JRAT1 Reserve jan./feb./maart 2025	15,00			
26/01/2025	B2	2025/00051	PR (...) Weles		15,00		
1/04/2025	PR	2025/00785	JRAT1 Reserve april/mei/juni 2025	15,00			
			Reservefonds	30,00	15,00	15,00	
14/03/2025	PR	2025/00580	01/01/2024-31/12/2024	31,27			
1/04/2025	B1	2025/00363	PR (...) Weles		31,27		
			Afrekening	31,27	31,27		
Tot. B67				181,27	106,27	75,00	
B68							
8/01/2025	PR	2025/00171	JRAT1 Provisie jan./feb./maart 2025	60,00			
26/01/2025	B1	2025/00130	PR (...) Weles		60,00		
1/04/2025	PR	2025/00910	JRAT1 Provisie april/mei/juni 2025	60,00			
			Provisie	120,00	60,00	60,00	
8/01/2025	PR	2025/00047	JRAT1 Reserve jan./feb./maart 2025	15,00			
26/01/2025	B2	2025/00051	PR (...) Weles		15,00		
1/04/2025	PR	2025/00786	JRAT1 Reserve april/mei/juni 2025	15,00			
			Reservefonds	30,00	15,00	15,00	
14/03/2025	PR	2025/00581	01/01/2024-31/12/2024	31,27			
1/04/2025	B1	2025/00363	PR (...) Weles		31,27		
			Afrekening	31,27	31,27		
Tot. B68				181,27	106,27	75,00	
H05							
8/01/2025	PR	2025/00245	JRAT1 Provisie jan./feb./maart 2025	570,00			
26/01/2025	B1	2025/00130	PR (...) Weles		570,00		
1/04/2025	PR	2025/00984	JRAT1 Provisie april/mei/juni 2025	570,00			
			Provisie	1.140,00	570,00	570,00	
8/01/2025	PR	2025/00121	JRAT1 Reserve jan./feb./maart 2025	142,50			
26/01/2025	B2	2025/00051	PR (...) Weles		142,50		
1/04/2025	PR	2025/00860	JRAT1 Reserve april/mei/juni 2025	142,50			
			Reservefonds	285,00	142,50	142,50	
14/03/2025	PR	2025/00582	01/01/2024-31/12/2024		209,15		
1/04/2025	B1	2025/00363	PR (...) Weles	209,15			
			Afrekening	209,15	209,15		
Tot. H05				1.634,15	921,65	712,50	
Tot. Weles				1.996,69	1.134,19	862,50	
				1.996,69	1.134,19	862,50	

REGLEMENT VAN INTERNE ORDE

GEBOUW APOLLO C

Jos Ratinckxstraat 1-3-5-7 te 2600 Berchem

DEEL 1 – REGELS INZAKE DE LEEFBAARHEID VAN HET GEBOUW

ARTIKEL 1. TOEGANG TOT HET GEBOUW (basisakte Art. 65)

Elke bewoner zorgt ervoor dat de toegangsdeuren van inkomhalls en ondergrondse garage (vanuit veiligheidsoverwegingen) terug gesloten worden. De toegangsdeur tot het gebouw mag via videofoon/parlofoon slechts geopend worden voor bekenden (ter preventie van inbraak, diefstal, vandalisme en brandstichting). Nalatigheid brengt eventueel de veiligheid van de bewoners in gevaar.

ARTIKEL 2. GEBRUIK VAN DE GEMENE DELEN

Algemeen (basisakte Art. 53 en 65)

In de inkom, de trapzaal, de gangen, de ruimte tussen de liften en op de overlopen mogen geen fietsen, kinderwagens of om het even welke andere voorwerpen geplaatst worden. De gemene delen van het gebouw moeten steeds vrij blijven. In de gemene delen is het ook verboden om te roken.

Gebruik van de lift (basisakte Artikel 66 en liftreglement)

Op de onpare verdiepingen is er één lift en op de pare verdiepingen zijn er twee. In principe is er één lift per verdieping te gebruiken: de grote lift is voorzien voor de bewoners/bezoekers van de onpare verdiepingen en de kleine lift voor deze van de pare verdiepingen.

In geval een bepaalde lift buiten dienst is mogen de normale gebruikers uiteraard gebruik maken van de andere lift. In uitzonderlijke gevallen zoals vervoer van rolstoelgebruikers en/of zieken, een groep van minstens 5 en maximum 8 bezoekers, vervoer van (nieuwe) huishoudtoestellen e.d., kan de grote lift ook door de bewoners van de pare verdiepingen worden gebruikt.

Het tegelijk oproepen van de 2 liften is verboden evenals het blokkeren van de liftdeuren behalve voor de korte tijd tijdens het poetsen of in- of uitladen van gerief.

Het is ten strengste verboden om de liften te gebruiken in geval van brand in het gebouw. In dat geval dienen de liften zo snel mogelijk naar de kelderverdieping gestuurd en staan ze uitsluitend ter beschikking en onder het bevel van de hulpdiensten.

In geval van panne of abnormale werking van een lift moet de bewoner, die dit vaststelt, zo snel mogelijk de onderhoudsfirma verwittigen via de noodtelefoon in de liftkooi of via OTISLINE 24/24 nr. 0800-124 24. Bij ernstige gevallen is het steeds aangewezen ook de syndicus op de hoogte brengen.

Het gebruik van de liften bij verhuis of voor transport van materialen bij renovatiewerken in een appartement is verboden. Uitzonderlijk of in speciale (weers-) omstandigheden zal de syndicus, eventueel na overleg met de Raad van Mede-Eigendom (RvME), oordelen of, onder bepaalde voorwaarden, een afwijking kan worden toegestaan.

Bij gehele of gedeeltelijke verhuis of grote werkzaamheden zal de bewoner/eigenaar, minimum acht dagen vooraf, de syndicus, of bij afwezigheid een lid van de RvME, inlichten over de datum en het vermoedelijke uur, de naam en adres van de verhuysfirma en eventueel van de firma van de ladderlift.

Verhuizen of transport van grote hoeveelheden materialen zonder voorafgaandelijke kennisgeving aan de syndicus of wanneer misbruik van de liften wordt vastgesteld zal de onmiddellijke blokkering van de liften tot gevolg hebben plus de betaling van een vergoeding door de betrokken eigenaar van 125 euro aan de gemeenschap der mede-eigenaars.

Gebruik afvoerleidingen

(basisakte Art. 9 en 51)

Leidingen en afvoerbuizen die buiten het appartement gelegen zijn (overloop) worden als gemeenschappelijk beschouwd. Bewoners zullen afvoeren behoorlijk gebruiken en verstoppingen vermijden door vloeibare wasmiddelen te gebruiken.

Het is ten strengste verboden hygiënisch materiaal zoals tampons, maandverbanden en vochtige doekjes door te spoelen via sanitaire afvoeren. Het is verboden etensresten, braad- of frietvet weg te gieten in de gemeenschappelijke afvoeren van het gebouw (via) zoals gootsteen of toilet.

ARTIKEL 3. GEBRUIK VAN DE GARAGE APOLLO C

Bijzondere bepalingen:

De 20 bergplaatsen omgevormd tot autoboxen nrs. S 52 tem S 71 maken geen deel uit van het Garagegebouw Apollo C maar dienen in ieder geval tussen te komen in de uitbatingskosten alsmede in de locatieve onderhouds- en herstellingskosten van het garagegebouw zoals voorzien in hoofdstuk III van betreffende basisakte.

Op de inrit Flor Alpaertsstraat mogen voertuigen behorend aan bewoners van Apollo C, geparkeerd worden tijdens een onderhoudsbeurt (wassen, simoniseren...). Zij dienen derwijze geplaatst dat zij het binnen- en buitenrijden van de andere voertuigen niet hinderen d.w.z. niet te dicht bij de rolpoort en het sleutelpaaltje.

Het uitvoeren van privé-karweien van welke aard ook in de gemene delen van de garage is niet toegelaten.

Op het gemeenschappelijk elektriciteitsnet mogen geen toestellen aangesloten worden die het elektriciteitsverbruik van de gemeenschap opvoeren zoals verwarmingstoestellen, huishoudtoestellen en dergelijke met uitzondering van garageboxen die met een elektrische poort zijn uitgerust en batterijen van fietsen, scootmobiel en/of steps.

Het is aan te bevelen om batterijen, indien mogelijk, op te laden onder toezicht en dit best overdag en het is uitdrukkelijk verboden om batterijen op te laden tussen 22u en 7u.

Verhuur

Bergplaatsen/autoboxen onder het gebouw mogen niet in huur, gebruik of genot gegeven worden aan personen die geen bewoner of gebruiker zijn, uitgezonderd eigenaars niet-bewoners, van privatieve lokalen in één van de gebouwen van het Apollo-complex (A-B-C). (AV 2018)

Geen enkele verhuur mag worden toegestaan voor een termijn korter dan drie maanden.

In geval van verkoop of bij verhuur mogen de aankondigingen in dat verband uitgehangen worden op een speciaal daarvoor voorzien bord dat geplaatst is naast de inkompoort Jos Ratinckxstraat.

Veiligheid

Bergplaatsen/autoboxen mogen niet gebruikt worden door voertuigen uitgerust met een LPG-tank.

Het is verboden ontplofbare, onwelriekende of ontvlambare stoffen in de garagebox te stapelen. Bij het rijden in het garagecomplex dienen de kruislichten ontstoken, mag een snelheid van 10 km/uur niet overschreden worden en bij het buitenrijden via garage-uitgang Flor Alpaertsstraat dient verplicht gebruik gemaakt van de rubberen band. Het gebruik van het nieuw model zender met 4 druktoetsen is toegelaten.

In alle bergplaatsen/autoboxen bevinden zich rookdetectors die aangesloten zijn op het centraal systeem van het gebouw. Om ingeval van nood de eigenaar van een autobox te vinden kan men de lijst naast de deuren die verbinding vormen tussen de garage en het kelderverdiep raadplegen.

Gebruik van de gemeenschappelijke fietsenstalling (zie garagereglement punt 13)

De fietsenstalling, die zich in garage C bevindt, is uitsluitend voorbehouden voor bewoners van het gebouw Apollo C. Het is verboden om fietswrakken in het fietsenrek achter te laten. Niet meer gebruikte fietsen zullen, na verwittiging van de eigenaar indien deze zich kenbaar heeft gemaakt, verwijderd worden.

ARTIKEL 4. HUISVUII (Afvalreglement 24.11.2018)

Het huishoudelijk afval moet door de bewoners zelf correct gesorteerd worden.

In Apollo C gebruiken wij vier verschillende soorten containers waarvan er drie zich bevinden in de garagedoorgang naar garage D en één buiten aan de garage-inrit Flor Alpaertsstraat.

1. zwart/grijze containers voor restafval: garagedoorgang naar garage D;
2. grote grijze containers voor PMD : garagedoorgang naar garage D;
3. groene containers voor GFT : garagedoorgang naar garage D;
4. grote blauwe containers voor papier en karton : garage-inrit Flor Alpaertsstraat.
5. glas : in de glascontainers opgesteld op de Fruithoflaan aan Delhaize en Apollo B.

Voor alle andere afval kan men terecht in het containerpark gelegen:

Arbeiderstraat 2a te Berchem. Openingsuren zijn terug te vinden op de website van antwerpen.be/containerparken.

ARTIKEL 5. LAWAAIHINDER (basisakte Art. 59 en 60)

De bewoners worden verondersteld al het nodige te doen om de burenen niet te storen, zowel overdag als 's nachts.

Tussen 22 uur en 7 uur mag er absoluut geen lawaai de rust verstoren. Iedere bewoner zal zorg dragen voor beperking van geluidshinder bij gebruik van radio, televisie, muziekinstrumenten en andere elektrische toestellen en absoluut geen lawaai maken in de gemene delen of op de terrassen.

De installatie van vaste luchtkoelings-of gecombineerde luchtkoelings-/verwarmingstoestellen, zogenaamde splitsystemen, waarbij naast een binnen- tevens een buitentoestel dient geplaatst, kortweg aircoc of aircocotoestel genoemd, is, mits inachtname van volgende regels, toegelaten :

a) Op de verdiepingen :

De vaste opstelling mag niet boven de terrasafsluiting uitkomen. De vluchtwegen moeten vrij blijven, in casu de draaideuren (tussenschotten) van de achterterrassen moeten in beide richtingen, min. van 60 cm, vlot kunnen blijven opendraaien.

De opstelling dient trillingsvrij te zijn en het geluidsniveau, gemeten op 1 meter afstand, mag de 54 Db niet overschrijden. Ze mogen in geen geval een hinder, van welke aard dan ook, betekenen voor de medebewoners en zeker geen schade berokkenen aan gemeenschappelijke delen (bvb thermoshock aan glazen tussenschotten).

b) Gelijkvloerse burenen :

Hier is uitsluitend plaatsing aan de achterzijde van het gebouw toegestaan en dit conform de huidige opstelling.

De originele constructie van de afzuigsystemen in keuken, badkamers en toiletten mag niet worden gewijzigd om verstoring van de werking van dit centrale systeem en hinder bij de burenen te vermijden. Zo is de plaatsing van een bijkomende afzuigventilator, bvb in de keuken, niet toegelaten. Enkel een dampkap van het recirculatietype is toegestaan in de keuken.

ARTIKEL 6. HUISDIEREN (basisakte Art. 58)

De eigenaars, huurders of bewoners mogen slechts huisdieren houden voor zover deze geen voorwerp van stoornis uitmaken voor de andere bewoners van het gebouw.

In geval een huisdier de gemeenschappelijke delen zoals inkomhal, gang, lift enz. bevuult is de eigenaar gehouden deze bevuiling onmiddellijk op te ruimen of te laten opruimen zo niet zullen hem de kosten voor opruiming aangerekend worden.

Het is verboden om vogels, katten of andere dieren in de omgeving van het gebouw te voederen en zeker niet door het werpen van voedsel van op het terras.

ARTIKEL 7. NETHEID VAN HET GEBOUW (basisakte Art. 50)

Het is verboden in de gemene delen van het gebouw privé-karweien van welke aard ook uit te voeren. Op de privéterrassen en aan de ramen mogen geen voorwerpen geplaatst of opgehangen worden die het goede uitzicht van het gebouw zouden kunnen schaden zoals bvb. wasgoed, linnen, provisiekast, vogelkooi en huishoudartikelen.

Op de zijterrassen mogen geen voorwerpen worden geplaatst.

Onderhoudswerken aan private delen, die de harmonie van het gebouw aanbelangen, moeten tijdig door iedere eigenaar uitgevoerd worden, derwijze dat het uitzicht van het gebouw steeds een goede indruk geeft. Zo moet het aluminium van de privéterrassen regelmatig gereinigd worden op kosten en initiatief van iedere eigenaar.

Een schotelantenne mag op het eigen achterterras geplaatst worden voor zover ze niet boven de borstwering uitsteekt en een vlotte doorgang voor evacuatie niet in de weg staat. De antenne dient zodanig geplaatst te worden dat elke vorm van schade, onder andere bij hevige wind of storm, wordt vermeden.

Afscherming kan aangebracht worden op of tegen de tussenschotten van de privéterrassen voor zover ze het uitzicht niet verstoren (bvb in wit riet met dubbele halfvondelen of matte kleefolie). Aan de achterzijde van het gebouw mogen rolluiken worden geplaatst van het type "Alukon" aluminiumkleur naturel. Indien zogenaamde "screens" worden geplaatst dienen deze van een onopvallende kleur te zijn.

Indien de vensters afgeschermd worden met gordijnen mogen hiervoor uitsluitend witte gordijnen gebruikt worden en ze moeten de volledige hoogte van het raam bedekken. Zonneblinden aan de binnenzijde, type "Scandiaflex" of dergelijke, mogen uitsluitend van witte kleur zijn; aan de buitenzijde enkel van grijze kleur.

Zonnetenten moeten aan volgende eisen voldoen:

- kleur : effen oranje, zonder motieven of tekeningen.
- aard : gespannen zeildoek van kleurvast kwaliteit - geen markiesvorm.
- oprolmechanisme : in opgerolde toestand moet de tent in een kast verdwijnen, die langsheen de ramen aangebracht is, zodat het totaaluitzicht van het gebouw niet verstoord wordt.
- Breedte : de vluchtramen (tussenschotten) moeten ten allen tijde ongehinderd kunnen geopend worden. (zie art.11 Veiligheid par. 4)

Andere systemen, zoals een blijvende constructie op de borstwering van het terras, zijn verboden.

ARTIKEL 8. ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN (basisakte Art. 51)

Wanneer een bewoner een defect of klein probleem aan de gemeenschappelijke delen vaststelt dient hij de syndicus hiervan te verwittigen die voor herstelling zal zorgen. Dit kan gebeuren door een formulier, verkrijgbaar bij de syndicus, in te vullen en te deponeren in bus 51 van het beheer of door een e-mail te sturen naar de syndicus.

Iedere eigenaar is verplicht de randen van de vloer en wateraflopen van zijn terrassen degelijk af te kitten en ervoor te zorgen dat de bevloering waterdicht is om waterdoorsijpeling naar de benedenbuur te vermijden. Bij slagregen of reinigen van de ruiten met overvloedig water, komt er water in de aluminiumprofielen terecht dat via de moeren, die de profielen in het beton bevestigen, wateroverlast bij de onderbuur kan veroorzaken. Het is daarom aangewezen ook deze moerkoppen met siliconen te bedekken. Gesignaleerde lekken bij de onderbuur zal de bovenbuur zo snel mogelijk, en op zijn kosten, herstellen.

De tussenschotten op de achterterrassen moeten feilloos functioneren (vluchtweg!). De sluitpin moet gemakkelijk te verwijderen zijn. Het onderhoud (smeren e.d.) dient in onderling overleg tussen de betrokken eigenaars/huurders te gebeuren.

De gebroken tegels van de openluchtparkings worden op kosten van de gebruikers vervangen.

ARTIKEL 9. WERKGROEPEN (basisakte Art. 52)

Voor de uitvoering van grote/kostelijke werken kan de algemene vergadering beslissen om een voorstudie te laten uitvoeren door een werkgroep (WG) samengesteld uit competente mede-eigenaars/bewoners/externen.

De afspraken ivm de werking van deze werkgroepen zijn als volgt :

-De werkgroepen vergaderen onafhankelijk doch kunnen steeds beroep doen op de syndicus voor informatie, assistentie Zij kunnen steeds de syndicus uitnodigen op één of meer van hun vergaderingen.

-Alle contacten met de buitenwereld (offerte-aanvragen, bestellingen, afspraken met derden) dienen te gebeuren door de syndicus of minstens in overleg met hem, dit om dubbel werk en mogelijke verwarring bij de leveranciers te vermijden. De syndicus is en blijft de enige vertegenwoordiger, van de vereniging der mede-eigenaars Apollo C, naar de externen toe.

-De leden van de WG stellen onderling een werkgroep leider aan.

-Leden van de raad van mede-eigendom kunnen ook lid zijn van een werkgroep.

-De werkgroepen geven, na het beëindigen van hun werkzaamheden, hun advies/verslag door aan de syndicus, raad van mede-eigendom en algemene vergadering, die beslissen conform de regels voorzien in de basisakte.

-In geval er geen WG kan gevormd worden, door gebrek aan kandidaten, zal het werk door de syndicus samen met de leden van de raad van mede-eigendom gebeuren.

ARTIKEL 10. VERZEKERINGEN (basisakte Art. 57 en AV 28.03.2017)

De eigenaars zijn verplicht om zo vlug mogelijk en zeker binnen de 24 uur, elk geval van schade, ook in het geval de verzekeringsmaatschappij van de gemeenschap niet aansprakelijk zou zijn, te melden aan de syndicus. Het is in dergelijk geval tevens aangewezen dat de betrokken eigenaars hun eigen verzekeringsmakelaar (van brand- of familieverzekering) zo snel mogelijk op de hoogte brengen.

Bij herstellingen, met tussenkomst van de verzekering van de gemeenschap, wordt de franchise betaald door de gemeenschap.

Herstellingskosten die lager dan de franchise zijn, zullen eveneens door de gemeenschap gedragen worden behalve in geval van schade, die moedwillig of door onoordeelkundig gebruik door de bewoner/eigenaar, veroorzaakt werd.

ARTIKEL 11.

ORDE IN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN (INKOMHAL/TRAPPENHAL)

(zie basisakte Art. 65)

Iedereen moet het nodige doen om de inkom -en trappenhallen proper en ordelijk te houden. De brievenbussen dienen tijdig gelicht te worden ook bij langere afwezigheid. In dat laatste geval via een buurman, familielid of kennis en dit vooral om veiligheidsredenen. Elke bewoner dient er zelf voor te zorgen dat overtollig en/of ongewenst reclamedrukwerk opgeruimd wordt. Drukwerk op de grond gooien is verboden.

Het is verboden berichten of affiches in de inkomhal op te hangen met uitzondering van overlijdensberichten die opgehangen mogen worden naast de grote spiegel in de inkomhal.

Er mag niets in de inkom, de trappenhallen, de overlopen en de ruimtes tussen de liften geplaatst worden. Dit is tevens uit veiligheidsoverwegingen om geen hinder te veroorzaken voor de hulpdiensten i.g.v. calamiteit. Naamplaatjes aan brievenbussen, parlofoons en liften worden bij de syndicus besteld die voor de uitvoering zal zorgen, teneinde de uniformiteit te behouden. De kosten zijn ten laste van de bewoners.

Het is verboden om fietsen naar het eigen appartement mee te nemen via eender welke weg.

ARTIKEL 12. VERHUIZINGEN (basisakte Art.54 en 66 en AV 28 maart 2017)

Verhuizen, het leveren van meubels, een container plaatsen, een hoogwerker gebruiken... er zijn veel redenen om een parkeerplaats even vrij te houden. Hiervoor is een toelating van de burgemeester nodig, ook als er geen hinder is voor doorgaand verkeer.

De aanvraag voor het plaatsen van parkeerverbodsplaten dient door de betrokken eigenaar of bewoner zelf te gebeuren aan de stad Antwerpen en hij draagt ook zelf de kosten daarvoor.

Bij verhuis of grote werkzaamheden dient gebruik gemaakt van een ladderlift opgesteld aan de voorzijde van het gebouw.

Het gebruik van de liften van het gebouw, voor verhuis en grote werkzaamheden, is verboden (zie Art. 66). Voor meer info wendt men zich best vooraf tot de syndicus.

De syndicus dient in het kader van een verhuizing vooraf ingelicht te worden zodat de nodige afspraken/schikkingen kunnen getroffen worden. De verhuis mag enkel gebeuren met behulp van een verhuislift. Dit betekent dat er niet via de gemene delen, noch via de traphal noch 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 € 125 worden aangerekend verhoogd met de eventueel veroorzaakte schade. (zie art. 13)

ARTIKEL 13. VERHUUR (basisakte Art.61,62 en AV 3 april 2018)

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 appartementen zijn bestemd tot privatieve bewoning. Geen enkele verhuur mag worden toegestaan voor een termijn korter dan drie maanden.

Verhuring als vakantiewoning of voor toeristische doeleinden en/of via airbnb-verhuur is verboden.

De eigenaars mogen hun privatieve lokalen slechts verhuren aan eerbare en solvabele personen.

De huurovereenkomsten, door de eigenaars of vruchtgebruikers toegestemd, zullen de verbintenissen 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, 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 syndicus 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 burelen, voldoende te verzekeren.

Bij verhuur dient de eigenaar de syndicus schriftelijk te informeren of in het verhuurcontract al of niet "afstand van verhaal" aan de huurder werd toegekend door de eigenaar.

De eigenaars-verhuurders zijn verplicht hun huurders in te lichten over de bepalingen van de basisakte, reglement van mede-eigendom en het reglement van interne orde en hun huurcontract aan te passen aan deze bepalingen.

De gegevens van de huurders en de ingangsdatum van verhuring moeten voorafgaandelijk aan de syndicus worden medegedeeld.

Bij wijziging van huurder dient de eigenaar de syndicus tijdig in te lichten ivm de persoonsgegevens van de nieuwe huurder.

Nieuwe eigenaars zullen éénmalig een borgsom in de gemeenschappelijke kas der mede-eigenaars moeten storten. Deze som zal in principe bij verkoop terug aan de verkoper worden bezorgd echter zonder intresten en in voorkomend geval na afhouding van nog openstaande rekeningen. Momenteel bedraagt deze som 125 euro per appartement en 200 euro voor de glvl burelen.

ARTIKEL 14. UITZICHT VAN HET GEBOUW (zie basisakte Art.50)

Bij veranderingswerken aan de privatieve gedeelten zoals schuiframen, ruiten, terrasplafonds, balkon e.d., die het uitzicht van het gebouw kunnen beïnvloeden, dient de bestaande toestand gerespecteerd te worden. In voorkomend geval is het verplicht om dit voor te leggen aan de syndicus en dit vóór er bestellingen geplaatst worden.

Het is verboden publiciteit aan te brengen op de gevels, de ramen, de balkons of terrassen of op het dak. In geval van verkoop, hetzij openbaar of uit de hand, of bij verhuur mogen de aankondigingen in dat verband, via de syndicus, uitgehangen worden in een speciaal daarvoor voorzien kastje dat geplaatst is in de voortuin.

ARTIKEL 15. VEILIGHEID (– DIEFSTAL) (AV 26.03.2013 en AV 28.03.2017)

Het is verboden ontvlambare stoffen in het gebouw te stapelen of te bewaren.

De ruimte waar de vuilschuif zich bevindt alsook de overlopen en de trapzalen mogen niet als opslagplaats worden gebruikt en moeten voldoende vrij blijven om enerzijds ongehinderd toegang tot de brandblusmiddelen te garanderen en anderzijds een vlotte doorgang van brandweerlieden en hulpdiensten mogelijk te maken.

Deurdrangers aan de verbindingsdeur tussen de overloop en de traphal (noodtrap) mogen niet buiten dienst gesteld worden daar deze noodzakelijk zijn bij brand.

De deuren die toegang geven tot het dak van het gebouw zijn in principe gesloten. De sleutel is in het bezit van de syndicus, leden van de raad van mede-eigendom en onderhoudsmensen van de liftfirma. Ter plaatse bevindt zich eveneens een sleutel in een sleutelkastje die in geval van nood kan worden gebruikt om zich toegang te verschaffen tot het dak om also eventueel de brandladders aan de zijkanten van het gebouw te kunnen bereiken.

De achterterrassen vormen een vluchtweg bij brand e.d. De bewoners dienen er dan ook voor te zorgen dat deze weg voldoende vrijgehouden wordt (vooral van belang i.g.v. zonnetenten en/of rolluiken) en meer speciaal dat de tussenschotten ten allen tijde, in beide richtingen, vlot kunnen opengedaan en opengedraaid worden, waarbij er voldoende vrije ruimte is (aanbeveling van de brandweer is 0,60 m) om, in geval van nood, een vlotte doorgang van personen mogelijk te maken zodat de noodtrappen, aan de zijkanten van het gebouw, gemakkelijk kunnen worden bereikt.

Bij een eigenaar waar zonnetenten en/of rolluiken werden geplaatst zal nagezien worden of de doorgang van min. 60 cm nog gerespecteerd is. Indien niet dan zal hij de kosten voor het inkorten van één of twee tussenschotten dienen te betalen. Indien een buur later eveneens zonnetenten en/of rolluiken plaatst dient deze dan de helft van de gemaakte kosten aan de betrokken buurman terug te betalen.

Op de deuren in de kelderverdieping die verbinding geven tussen de liften en de garage zijn deurpompen geplaatst op verzoek van de verzekeringsmaatschappij. Voor de brandveiligheid moeten deze, bij niet-gebruik, gesloten zijn.

De deuren die de verbinding vormen tussen de kelderverdieping en de garage moeten in principe door de bewoners na 22.00 uur op slot worden gedaan met de sleutel.

De toegangsdeuren van het gebouw mogen niet geopend worden voor mensen die aanbellen, zonder zich te vergewissen van wie zich aanmeldt. (zie ook art. 1)

De eigenaars van de gelijkvloerse burelen mogen hun toegangskaart voor de bareel van de dag-parkings niet aan derden uitlenen.

De kasten waarin zich de elektriciteitsmeters bevinden, op de overloop tussen twee appartementen, worden afgeschermd d.m.v. een plasticfolie om ze te beschermen tegen water. De respectievelijke eigenaars/huurders dienen er zelf voor te zorgen dat deze afscherming intact blijft.

Bij wateroverlast dient zo vlug mogelijk de hoofdkraan van de watertoevoer van het betrokken appartement afgesloten te worden. Deze bevindt zich in de vuilschuifruimte op de overloop van de onderliggende verdieping.

In geval van een langdurige leegstand van een appartement of een bureel dient de eigenaar een sleutel te bezorgen aan de syndicus. De bewoner die het gebouw voor meerdere dagen verlaat kan een sleutel van zijn privatieve lokalen toevertrouwen aan een persoon van zijn keuze. De syndicus moet hiervan op de hoogte gebracht worden zodat hij, in geval van ernstige problemen, toegang kan verlenen tot de betrokken privatieve lokalen, aan bvb hulpdiensten.

In geval van een (nucleair) incident kan de luchtverversing (afzuiging) van het gebouw uitgeschakeld worden in de machinekamers van de liften A-B, C-D, E-F en G-H.

Bij uitvoeren van luidruchtige werken kan men best vooraf de burens verwittigen opdat ze niet aan inbraak zouden denken. Hoort U lawaai die op inbraak kan wijzen, kunt u dit steeds onmiddellijk melden aan bv. burens, syndicus, politie enz.

Bij inbraak: gelieve steeds aangifte doen bij de politie en steeds de syndicus in te lichten.

ARTIKEL 16. ALGEMENE INLICHTINGEN (zie basisakte Art. 60)

De mede-eigenaars en de huurders van het gebouw bewonen en maken er gebruik van "als een voorzichtig en redelijk persoon".

Alle klachten, vragen of mededelingen die de gemeenschap aanbelangen kunnen **SCHRIFTELIJK** (per brief of per e-mail) of telefonisch tijdens de burenluren, aan de syndicus worden gemeld.

ARTIKEL 17. KENNISNAME REGLEMENT BIJ VERKOOP OF VERHUUR (zie basisakte Art. 49)

In geval van vervreemding van een deel van het onroerend goed, alsook in geval 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 reglement 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 reglement en hij zal gehouden zijn zich aldus te gedragen.

ARTIKEL 18. RESERVEFONDS/WERKINGSKAPITAAL (zie basisakte Art. 72)

De algemene vergadering mag beslissen dat door iedere mede-eigenaar een door haar te bepalen bedrag zal moeten worden gestort in het reservefonds van de gemeenschap der mede-eigenaars, zulks ten titel van provisie voor de dekking van grote en/of onvoorziene uitgaven. In de algemene vergadering van 31 maart 2015 werd dit bedrag vastgesteld op 50 euro per maand per privaat. Per 01/01/2020 is deze bijdrage voor het reservefonds volledig gerelateerd aan het aantal aandelen per kavel, t.t.z. a rato van € 0,50/aandeel/maand. Deze wijze van opvraging vermijdt latere verrekeningen in plus of in min.

Sedert 01/04/09 werd beslist het maandelijks voorschot voor dekking der lopende uitgaven, dat door iedere eigenaar dient gestort te worden op de rekening van de gemeenschap der mede-eigenaars, vast te leggen op 125 euro per maand en per appartement. Het wordt aanbevolen om de totaalsom aan het begin van elk trimester over te maken. Deze bedragen kunnen steeds aangepast worden. Voor Apollo C loopt het financieel jaar gelijk met het kalenderjaar.

ARTIKEL 19. RELATIE MET HUURDERS (zie basisakte Art. 74)

Er bestaan slechts juridische betrekkingen tussen de syndicus en de mede-eigenaars. Niettemin mogen de mede-eigenaars aan de syndicus de toelating geven rechtstreeks aan hun huurders het aandeel van alle of een deel der gemeenschappelijke uitgaven, die de huurovereenkomst 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 20. PRIVAATRECHTELIJK BOETESYSTEEM

Verhuizen of transport van grote hoeveelheden materialen zonder voorafgaandelijke kennisgeving aan de syndicus of wanneer misbruik van de liften wordt vastgesteld zal de onmiddellijke blokkering van de liften tot gevolg hebben plus de betaling van een vergoeding door de betrokken eigenaar van 125 euro aan de gemeenschap der mede-eigenaars.

Achterstallen / Invorderingsprocedures (BAV 06.07.2021)

De provisies of kwartaalafrekeningen moeten toegekomen zijn op de rekening van de vereniging van mede eigenaars binnen de veertien dagen na opvraging.

Bij ontstentenis van betaling zal een eerste niet-aangetekende rappel verzonden worden, waarbij 10 euro administratiekosten zullen aangerekend worden.

Indien na de verzending van de aangetekende ingebrekestelling de totaalsom nog niet werd betaald op het einde van de maand, wordt het dossier doorgegeven aan de raadsman van de vereniging van mede-eigenaars.

De raadsman van de vereniging van mede-eigenaars stuurt een laatste ingebrekestelling, waarna een dagvaarding zal worden uitgebracht ter inning van de achterstal met toebehoren.

DEEL 2 – WETTELIJKE BEPALINGEN

A. Regels m.b.t. de bijeenroeping, werkwijze en bevoegdheid van de Algemene Vergadering

ARTIKEL 21. WERKWIJZE VAN DE ALGEMENE VERGADERING

(zie basisakte Art. 11, 12, 14, 15 en 24)

Iedere eigenaar van een kavel is lid van de algemene vergadering en neemt op fysieke wijze of, indien de bijeenroeping daarin voorziet, vanop afstand deel aan de beraadslagingen. Een deelname op afstand aan de algemene vergadering kan slechts wanneer de syndicus deze mogelijkheid uitdrukkelijk heeft voorzien en dit aan de mede-eigenaars heeft meegedeeld in de bijeenroeping.

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 tot dat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun lasthebber zal zijn. De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van hun lasthebber mee.

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 syndicus houdt jaarlijks een algemene statutaire vergadering in de laatste week van de maand maart of de eerste week van april of telkens wanneer 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.

ARTIKEL 22. BIJEENROEPING VAN DE ALGEMENE VERGADERING

(zie basisakte Art. 12 en 13)

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 agendaert 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 reglement van interne orde bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden.

Indien een deelname op afstand aan de algemene vergadering mogelijk is dan vermeldt de syndicus dit uitdrukkelijk in de oproeping voor de vergadering. De syndicus bezorgt daarbij de modaliteiten van de deelname op afstand aan de algemene vergadering.

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

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

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

B. m.b.t. de raad van mede-eigendom (basisakte Art. 16)

ARTIKEL 23.

VOORZITTER EN SECRETARIS VAN DE ALGEMENE VERGADERING

De raad van mede-eigendom bestaat enkel uit mede-eigenaars en is samengesteld uit de Voorzitter, bijgestaan door minimum twee en maximum 4 bijzitters. Kandidaten om in de raad te zetelen dienen zich ten laatste 3 weken voor de algemene vergadering te melden bij de syndicus.

De algemene vergadering beslist bij volstreekte 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.

Naast de aanstelling van een voorzitter dient tevens een secretaris van de vergadering verkozen te worden 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 bevoegdheden 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.

ARTIKEL 24. AANWEZIGHEIDSVEREISTE OP DE ALGEMENE VERGADERING

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

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

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

ARTIKEL 25. 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.

De syndicus kan niet als lasthebber van een mede-eigenaar optreden op een algemene vergadering, niettegenstaande zijn recht, wanneer hij mede-eigenaar is, om in die hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslagingen van de vergadering.

ARTIKEL 26. STEMMING OP DE ALGEMENE VERGADERING (basisakte Art.22)

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

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.

ARTIKEL 27. BEVOEGDHEDEN – MEERDERHEDEN ALGEMENE VERGADERING

De algemene vergadering beslist met een meerderheid van twee/derde der stemmen:

- a) over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft, onverminderd artikel 3.85, § 1, al. 1 Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek (BW);
- b) over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van de wettelijke opgelegde werken en de werken tot het behoud van het goed en daden van voorlopig beheer, waartoe kan besloten worden bij volstreekte meerderheid van stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, onverminderd artikel 3.89, § 5, 2° Boek 3 BW (betreffende bewarende maatregelen en daden van voorlopig beheer die de syndicus moet stellen);
- c) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 3.89, § 5, 2° Boek 3 BW bedoelde daden;
- d) mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars. Deze beslissing wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken over de mede-eigenaars.

De algemene vergadering beslist met een meerderheid van vier/vijfde der stemmen:

- a) over ieder 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;

- 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;
- f) over de wijziging van de statuten in functie van 3.84, al. 4 Boek 3 BW;
- g) over de verdeling van een kavel of de volledige of gedeeltelijke vereniging van twee of meer kavels;
- h) Onder voorbehoud van artikel 3.92 § 1, zesde lid Boek 3 BW, 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 en in onderling akkoord of door de rechter vastgestelde compensatie.

De algemene vergadering beslist met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars:

- a) over elke wijziging van verdeling van de aandelen in de mede-eigendom middels de overlegging van een verslag zoals bepaald in artikel 3.85 § 1, tweede lid Boek 3 BW;
- b) over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed;
- c) over de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars.

Wanneer de algemene vergadering echter, met de door de wet vereiste meerderheid, besluit tot 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 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 één of meerdere mede-eigenaars, zal er een nieuwe algemene vergadering bijeenkomen na een termijn van minstens 30 dagen waarin de betrokken beslissing met eenparigheid van alle aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars kan worden genomen.

ARTIKEL 28. NOTULEN VAN DE ALGEMENE VERGADERING

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

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

De syndicus neemt binnen dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen bedoeld in de paragrafen 10 en 11 op in het register bedoeld in artikel 3.93, § 4 Boek 3 BW, en bezorgt die binnen diezelfde termijn aan elke titularis van een zakelijk recht op een kavel die, in voorkomend geval krachtens artikel 3.87, § 1 tweede lid Boek 3 BW, stemrecht heeft in de algemene vergadering. Als een van hen het proces-verbaal niet binnen de gestelde termijn heeft ontvangen, brengt hij de syndicus daarvan schriftelijk op de hoogte.

ARTIKEL 29. MEDEDINGING

Op de Algemene Vergadering van 22 maart 2011 werd 2500 Euro als bedrag vastgelegd voor de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in 3.89 § 5, 2° Boek 3 BW, bedoelde daden (zijnde alle bewarende maatregelen en alle daden van voorlopig beheer). Voor opdrachten en contracten boven dit bedrag zal de syndicus meerdere kostenramingen voorleggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek.

ARTIKEL 30. BIJSTAND OP DE ALGEMENE VERGADERING (basisakte Art.14)

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 monopoliseren.

C. m.b.t. de syndicus

ARTIKEL 31. DE SYNDICUS

24.1 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. Die overeenkomst omvat met name de lijst van de forfaitaire prestaties en de lijst van de aanvullende prestaties en de daaraan verbonden vergoedingen. Een niet-vermelde prestatie kan geen aanleiding geven tot vergoeding, behoudens beslissing van de algemene vergadering.

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

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

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

Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam, haar maatschappelijke zetel, alsmede haar ondernemingsnummer indien de onderneming ingeschreven is bij de Kruispuntbank van Ondernemingen. Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, met name de plaats waar het reglement van interne orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd. De aanplakking van het uittreksel moet geschieden door toedoen van de syndicus.

Conform artikel 3.89, § 3 Boek 3 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 door de vereniging van mede-eigenaars te worden betaald. Dat bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd.

24.2 Takenpakket van de syndicus

De syndicus heeft tot opdracht:

1. de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen, uit te voeren en te laten uitvoeren;
2. alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen;
3. het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren; 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 3.94 §2 Boek 3 BW, over te leggen binnen dertig dagen te rekenen van het verzoek van de notaris;
6. aan elke persoon, die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mede te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot 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 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 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 postinterventiedossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;
11. ten behoeve van de in artikel 3.88 § 1, 1°, d) Boek 3 BW, bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;
12. aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;
13. de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichthoudende functies bekleden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;
14. de lijst en de persoonsgegevens bij te werken van wie gerechtigd is deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering, en de mede-eigenaars op hun eerste verzoek en de notaris indien hij de syndicus hiertoe verzoekt in het kader van de overschrijving van akten die overeenkomstig artikel 3.30 in de registers van het bevoegde

kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie worden overgeschreven, de naam, het adres, de 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. In voorkomend geval plaatst de syndicus de vraag aangaande de in de komende jaren te plannen buitengewone werken op de agenda van de algemene vergadering.

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.

24.3 Voortijdige beëindiging van de overeenkomst met de syndicus

De Algemene Vergadering kan de syndicus te allen tijde ontslaan. De vereniging van mede-eigenaars mag de syndicus in principe kosteloos, zonder opgave van enige reden en zonder opzegtermijn ontslaan, behoudens afwijkend beding in het syndicuscontract.

24.4 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.

24.5 Onverenigbaarheden

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

D. m.b.t. de commissaris van de rekeningen

ARTIKEL 32. COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN

Op de algemene vergadering van 2012 werd Accountants & Taks Associates International bvba (A.T.A.) aangesteld als commissaris van de rekeningen belast met de controle van de rekeningen en de boekhouding van de vereniging. 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 aangestelde Commissaris van de rekeningen zal een attest bezorgen na nazicht van de bankafschriften en de boekhoudkundige documenten.

E. m.b.t. de Raad van mede-eigendom

ARTIKEL 33. RAAD VAN MEDE-EIGENDOM (basisakte Art. 67)

De raad van mede-eigendom zorgt ervoor dat de algemene uitgaven zo laag mogelijk blijven. De raad zetelt wettelijk indien ten minste de helft der leden aanwezig is. De beslissingen worden genomen met meerderheid van stemmen en indien slechts de helft der leden aanwezig is met algemeenheid van stemmen. De syndicus zetelt in deze raad doch slechts met raadgevende stem.

Werkingsregels:

1. de raad van mede-eigendom telt 5 leden;
2. de algemene vergadering beslist bij volstreekte meerderheid over de benoeming van de leden van de raad van mede-eigendom, zulks voor elk lid afzonderlijk
3. het mandaat van de leden van de raad van mede-eigendom loopt tot de volgende gewone algemene vergadering en is hernieuwbaar;
4. het betreft een niet-bezoldigd mandaat;
5. 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.

ARTIKEL 34. 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. Het ter beschikking stellen van de documenten zal gebeuren op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars of op de plaats waar de syndicus is gevestigd. Om organisatorische redenen dient de mede-eigenaar hiertoe voorafgaand een afspraak te maken met de syndicus of dossierbeheerder.

DEEL 3 - PRIVACYBELEID VME

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

De vereniging van mede-eigenaars conformeert zich hiermee aan:

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

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

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

De grondslag voor deze verwerking is gebaseerd op de bepalingen inzake mede-eigendom in het Burgerlijk Wetboek (onder meer de artikelen 3.87 § 2 en §3, 3.89 §5, 6°, 9° en 14, en 3.93 § 2 Boek 3 BW).

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

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

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

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

7. Elke mede-eigenaar en/of huurder kan steeds inzake krijgen bij de vereniging van mede-eigenaars in de Persoonsgegevens die hem aanbelangen. Onjuiste gegevens worden op eerste verzoek door de vereniging van mede-eigenaars verbeterd. Elke mede-eigenaar en/of huurder heeft het recht om bepaalde Persoonsgegevens die door de vereniging van mede-eigenaars uitsluitend op basis van toestemming worden verwerkt (bij gebreke aan een wettelijke grondslag) te wissen.

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

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

8. Bij vragen of bemerkingen omtrent het privacybeleid van de vereniging van mede-eigenaars, kan contact worden opgenomen met de syndicus van het gebouw.

Bij klachten over het privacybeleid van de vereniging van mede-eigenaars, kan de Gegevensbeschermingsautoriteit (www.gegevensbeschermingsautoriteit.be) worden gecontacteerd.

Berchem, April 2022