

Onze Ref.: BBOS28/2025/07256
Datum: 22/09/2025
Dossier:

Coprimmo
Fruihoflaan 1A
2600 BERCHEM (ANTWERPEN)
België

Klant: Res. Hestia
Berchemboslaan 28
2600 BERCHEM (ANTWERPEN)
Kavel(s): A4/K03

Betreft: Omschrijving: BBOS28 - verkoop Anthony - uw ref.: /

Waarde notaris,

Als antwoord op uw schrijven dd. **22/09/2025** 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:
 - Appartement: 43,80 EUR per maand
 - Kelder: 1,50 EUR per maand
- Het bedrag van de provisie:
 - Appartement: 280,27 EUR per maand
 - Kelder: N.V.T.
- Het aandeel in het permanent werkkapitaal:
 - Appartement: 438,00 EUR
 - Kelder: 15,00 EUR
- Het aandeel in het reservefonds:
 - Appartement: 1.015,48 EUR
 - Kelder: N.V.T.
- In te houden: **Gelieve € 808,57 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 BE50 0017 1218 7618**
- Het bedrag van de door de overdrager verschuldigde achterstallen:
 - **Achterstallig saldo: € 45,30 /. Gelieve ons altijd tegen de datum van de akte te contacteren of er achterstallig saldo is.**
 - Dit is inclusief:
 - Achterstallige bijdrage werkkapitaal: 45,30 EUR
 - 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 kapitaalinbreng mbt het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering vóór 22/09/2025 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 22/09/2025 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 22/09/2025 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 22/09/2025 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 22/09/2025 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 gemeenschappelijk**
- 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,

Roelants Julie
Parte Antwerpen

Verslag van de algemene vergadering van uw Vereniging van Mede-Eigenaars (VME) Res. Hestia, Berchemboslaan 28, KBO 0832.418.267, gehouden op 16/12/2024 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: 7.556,00/10.000,00 - 75,56 %

Eigenaars: 23/31 - 74,19 %

Eigenaren heer Cuypers en Mevrouw Rafiy vervoegen de vergadering om 18u.15.

Eigenaar mevrouw Pincket Ann komt toe om 18u.24.

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 mijnheer Stockmans. 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 factuurlijst, de individuele afrekening en de balans. De meerderheid van de kosten betreffen recurrente leveringen aan de VME.

Bijzondere opmerkingen:

Eenmalige/uitzonderlijke kosten (1.0 alle aandelen) - 13.112,42 €:

- 0023/00117 Icadis - Vervangen brandblussers + 1 noodverlichting (garage A/B): 2.771,94 €
- 0023/00035 Ora liften BV - Vernieuwen bordesverlichting 3e V.: 269,49€
- 0023/00033 Ora liften BV - Depanneren van de lift wegens leiband van hond tussen gevallen: 213,70€
- 0023/00064 Ora liften BV - Vernieuwing grendel op het gelijkvloer: 239,14€
- 0023/00111 Ora liften BV - Depanneren van de lift 25/09/2024: 274,75€
- 0023/00007 Van den Broeck Services - Leegpompen stookplaats+vervangen condens: 655,46€
- 0023/00051 Van den Broeck Technics BV - Vervanging lekkende onderdelen ketel 2 e: 1.836,76€
- 0023/00083 Van den Broeck Technics BV - Herstelling en bijstelling ketels: 3.570,57€
- 0023/00113 Van den Broeck Services - Centrale verwarming div. onderhoud: 397,50€
- 0023/00028 Van den Broeck Technics BV - Water in pompenkelder door keukenafvoer: 755,76€
- 0023/00029 Van den Broeck Technics BV - Ontstopping kelderriolering - 22/12/2023: 537,95€
- 0023/00055 Van den Broeck Technics BV - Rioleringswerken 20/03/2024: 1.589,40€

Deels gefinancierd (4.959,00 €) met extra provisie opvraging dd. 18/09/2024 (verdeelsleutel 2.2 'gelijke delen zonder glv':

0023/00098 + 00107 + 00115 Van den Broeck Technics + Patrick Cryns parlofoonservice: 5.836,04 €

Saldo provisie - factuur: **877,04 €**

0023/00042+00052+00054 Van den Broeck Technics - Renovatie badkamer- en keukenschacht: **33.894,56 €**

- 22.900,24 € extra opgevraagd 15/03/2024

- 10.994,32 € extra opgevraagd 23/04/2024

Bo&Co Renovatiewerken (saldo **10.773,29 €**)

- 100.563,40 € d.m.v. 3 extra provisie opvragingen (21/12/2023 + 09/02/2024 + 05/03/2024)

- 80.560,00 € via reservefonds

0023/00013+00053+00067+00089 Bo & Co - Dakwerken: 191.896,69 €

00023/00006+00056+00071 OSQB - werfopvolging: **2.770,90 €**

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:

- Mijnheer Schellens merkt op dat er bijkomende depannages worden aangerkend door Ora liften. De syndicus geeft aan dat in het onderhoudscontract van Ora 'slechts' 4 depannages inbegrepen zitten.
- Mijnheer Schellens stelt de vraag of de achterstallen van voormalig eigenaar heer Westerlinck reeds ontvangen zijn. Dit bedrag staat nog niet ip de huidige afrekening. Solvio gaat dit intern na na bij de boekhouding en houdt de rekencommissaris op de hoogte.
- Mijnheer Schellens stelt de vraag waarom het zo lang heeft geduurd om de foutief geboekte factuur van Vivium uit de boekhouding te halen, ten bedrage van 112,61 euro. Dit bedrag werd teruggestort door Solvio op 30/11.
- De Algemene Vergadering geeft aan dat de afrekening te laat ontvangen wordt. De eigenaren wensen dit minstens 14 dagen van tevoren te ontvangen. Solvio neemt dit intern op.

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

Stemming:

De Algemene vergadering geeft enkel goedkeuring over de afrekening onder voorbehoud dat volgende zaken door de boekhouding nog beantwoord worden en gecorrigeerd waar nodig:

1) Fout in de afrekening van mevr. Goyvaerts (C3)

Nieuwe eigenaar mevrouw Goeyvaerts merkt op dat zij opmerkingen heeft verstuurd naar de boekhouding op 16/12 (dag van de AV) i.v.m. aangerekende kosten in haar afrekening die reeds betaald zouden zijn door de vorige eigenaar.

2) Fout in de afrekening van eigenaren heren Van de Bos en Van Baast (B8) Deze heren verblijven aktueel in het buitenland en nemen contact met Solvio na 9 januari 2025.

3) Wegens de lopende problemen met de firma BO&Co en de komende ingebrekestelling, wil de Algemene Vergadering zeker zijn dat er geen enkele betaling naar deze firma nog uitgevoerd wordt en wensen tevens geïnformeerd te worden welke facturen, eventueel opgenomen in de afrekening, nog openstaan.

Solvio kijkt dit na, informeert en corrigeert waar nodig.

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: 247.311,16 €

Waarvan uitzonderlijke/eenmalige: 27.533,65 € en 134.457,96 € via extra opvraging (Totaal: 161.991 euro).

Dus werkelijke recurrente kosten: 85.319,55 €

Huidige provisie ter beschikking: 7.500,00 € per maand, zijnde 90.000,00 € per jaar

Extra opvragingen:

- Betreffende keuken- en badkamerschachten (uitvoering zijde CD): 22.900,24 € + 10.994,32 € = 33.894,56 €

- Betreffende Bo&Co renovatiewerken: 100.563,40 € **33837 + 12545**

Dit is voldoende voor de werkelijke kosten. Voorstel nieuwe provisies: hetzelfde bedrag behouden en dit tot andersluidende beslissing van een (bijzondere) algemene vergadering.

Het correcte bedrag met overschrijvingsformulier wordt u toegestuurd.

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

Stemming: unaniem akkoord

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

Permanent werkkapitaal van 15.000,00 € bestaat. D.i. voldoende en dient niet te worden aangepast.

Ja	Neen	Blanco
Unaniem		

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

Een reservefonds is cfr. de wet op de Mede-eigendom verplicht. Het bestaande reservefonds op datum van de voorgelegde balans bedraagt: 14.102,01 €.

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.

Stemming: Unaniem akkoord voor offerte Goos. Heer Van Hoof vraagt om na te gaan of de werken via een hangbrug kunnen uitgevoerd worden, zoals voorzien in initiële offerte van Goos.

Financiering: via reservefonds , restsaldo via éénmalige opvraging tegen eind augustus 2025

08. Toelichting wetgeving & reglementering (1/2 + 1) (10.000,00)

08.01. PID voor de VME

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, aanduidingen van nutsleidingen, lastenboek... Solvio houdt deze informatie bij en vult aan wanneer nodig.

Hieronder kan u nog meer gedetailleerde informatie terugvinden mbt. deze wetgeving.

1. De wetgeving

Het PID is verplicht op bouwplaatsen en bij elke verkoop van een woning of apSolvioement 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 apSolvioement 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.

Stemming: Opnieuw te bekijken bij de volgende algemene vergadering indien er eventueel nieuwe werken goedgekeurd worden.

07.02. Renovatie badkamerschacht: Bespreking en stemming offerte Van Den Broeck zijde AB (2/3) (10.000,00)

Tijdens de vorige Algemene Vergadering werd unaniem beslist de renovatie van de badkamer- en keukenschacht aan te pakken. Er werd geopteerd met zijde CD te starten om zo de kosten te spreiden. Dit jaar wordt de offerte voor zijde AB opnieuw voorgelegd om de werken in totaal te finaliseren.

Offerte VDB: 21.604 euro excl. BTW + wettelijke indexatie; unaniem akkoord

Financiering : éénmalige opvraging tegen eind februari 2025

07.03. Renovatie keukenschacht: bespreking en stemming offerte Van Den Broeck zijde AB (2/3) (10.000,00)

Tijdens de vorige Algemene Vergadering werd unaniem beslist de renovatie van de badkamer- en keukenschacht aan te pakken. Er werd geopteerd met zijde CD te starten om zo de kosten te spreiden. Dit jaar wordt de offerte voor zijde AB opnieuw voorgelegd om de werken in totaal te finaliseren.

Offerte VDB: 10.372 euro excl. BTW + wettelijke indexatie, unaniem akkoord

Financiering : éénmalige opvraging tegen eind februari 2025

De syndicus wijst erop dat eigenaren ervoor dienen te zorgen dat schachten in het privatieve kavel verplicht toegankelijk dienen te blijven.

Meerdere eigenaren van de CD-zijde geven aan nog steeds geurhinder te ondervinden. De geur zou binnen komen via de schacht. Firma VDB geeft aan dat er meerdere oorzaken mogelijk zijn:

- 1) een opening op een nader vast te stellen plek
- 2) riolering in de garage/kelder is in slechte staat

Firma VDB kan nogmaals ter plaatse komen voor een nieuwe rooktest om de oorzaak vast te stellen.

Heer Valkeniers en mevrouw Rafiy geven aan geurhinder te hebben.

Eigenaar heer Stockmans geeft aan dat de vetputjes volledig vol waren tot de recente interventie van BTI op een zondagavond. Er werd ook eternit vastgesteld waarbij een breuk kan ontstaan.

De syndicus geeft opdracht aan Roefs om alle leidingen te laten doorspuiten. Na deze interventie zal Solvio een navraag doen wie nog geurhinder ervaart.

Mevrouw Vercammen geeft aan de afvoer in haar keuken zeer slecht wegloopt (zijde C).

07.04. Betonherstellingen linkerzijgevel: bespreking en stemming offertes (2/3) (10.000,00)

Tijdens de vorige algemene vergadering werd er reeds akkoord gegeven voor deze werken aan de linkerzijgevel. Echter het mandaat aan de raad tot 15.000 euro bleek te laag om effectief de noodzakelijke werken mee te laten uitvoeren.

Hieronder een overzicht van de nieuw ontvangen offertes (ook online op het platform).

PRIJSVERGELIJKING OFFERTES RENOVATIE LINKER ZIJGEVEL
dd. 08.06.2024

post	Goos				Bodima				Bo & Co			
	hoeveelheid	eenheid	eenheidsprijs	totaal	hoeveelheid	eenheid	eenheidsprijs	totaal	hoeveelheid	eenheid	eenheidsprijs	totaal
installatie werf met stelling				10.335,00				8.517,00				17.237,35
afzelen stelling				inclusief				1.638,00				inclusief
beschermen ramen				2.210,00				1.704,00				inclusief
uitslijpen en opvoegen voegen stenen	200,00	m	15,50	3.100,00	24,00	u	80,00	1.920,00				voorzien ?
verwijderen en aanbrengen kit aan ramen	70,00	m	17,00	1.190,00	115,00	m	20,00	2.300,00				voorzien ?
betonherstelling	?			9.082,00	225,00	dm ³	17,50	3.937,50	700,00	dm ³	18,40	12.880,00
					meer dan 225	dm ³	15,00					
reinen volledige gevel				3.628,00				4.428,00				niet voorzien ?
bescherming volledige gevel met siloxanen				4.292,00				4.532,86				niet voorzien ?
schilderen van volledige gevel								3.890,67				
demontage stelling en opkuis				inclusief				inclusief				inclusief
aanbrengen van carbonatieremmingscoating op beton camoufleert ook visueel de herstellingen				is vermeld over volledige betonoppervlakte ?								6.175,50
TOTAAL				33.837,00				33.948,03				36.292,85
subtotaal stelling bescherming opkuis ter vergelijking				12.545,00				12.938,00				17.237,35

Geen stemming.

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

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

07.01. Bespreking verdere stappen ivm. meetstaat gebouw: aanpak betonrot voorgevel (2/3) (10.000,00)

In functie van de meetstaat die werd opgemaakt wordt nu voorgesteld over te gaan tot de volgende fase, nl. de renovatie van de voorgevel en terrassen. De syndicus ontving in dit kader volgende offertes:

Solvio ontving in dit kader offerte van

- Betotec: 172.228 euro excl. BTW

- Peter Cox: 316.010 euro excl. BTW (6%)

Stemming: verdaagd naar volgende AV

De AV is unaniem akkoord dat een architect betrokken wordt voor het opmaken van een meetstaat. Via een meetstaat kunnen offertes correct vergeleken worden.

07.01.01. Financiering werken - bespreking lening KBC (1/2 + 1) (10.000,00)

Teneinde de noodzakelijke renovaties te kunnen financieren, kan eventueel geopteerd worden voor een financiering bij KBC voor de financiering van het project middels een VME-lening.

Men kan opteren voor een looptijd van 60 maanden of een looptijd van 84 maanden.

De rentevoet voor een lening met een looptijd van 60 maanden bedroeg ter vergelijking een tweetal maanden bedraagt bij benadering 5,1%.

De rentevoet voor een lening met een looptijd van 84 maanden zal iets hoger zijn.

Een snelle berekening leert dat bij een financiering van 95k op 84 maanden aan rentevoet 5 ongeveer 15.000 met afbetaald worden, dus een financieringskost van ca. 20k.

Er dient naast de stemming over de te kiezen financieringswijze tevens mandaat te worden gegeven aan de syndicus voor de volgende formaliteiten uit te voeren:

- Alle formaliteiten nodig voor de kredietaanvraag bij KBC en de kredietverzekering bij Atradius;
- De syndicus krijgt toelating om het kredietbedrag te beperken, rekening houdend met het aantal deelnemers aan het krediet (minimaal drie);
- Ondertekening van alle documenten, contracten, betalingsopdrachten enz. verbonden aan het gevraagde krediet en de kredietverzekering;
- Openen van een KBC-rekening voor dit krediet en deze rekening ook te beheren.
- De mede-eigenaars die wensen deel te nemen aan het VME-krediet geven hierbij ook de toelating aan de syndicus om informatie over hun identiteit en adres, verdeling van de quotiteiten en de betalingshistoriek mee te delen aan KBC Bank NV, dat deze informatie mag delen met de verzekeringsmakelaar ADD en de kredietverzekeraar.

Er wordt van uitgegaan dat alle mede-eigenaars deelnemen aan dit VME-krediet. Mede-eigenaars die niet wensen deel te nemen aan dit krediet moeten de syndicus dat laten weten per e-mail.

Het beheer van het KBC-Renovatiekrediet voor VME's zal gebeuren via een KBC-rekening.

Bij wanbetaling van één van de mede-eigenaars zal de bank naast de syndicus tevens twee eigenaars contacteren teneinde hen op de hoogte te stellen van deze wanbetaling.

Als het krediet wordt afgesloten bij KBC Bank, zal KBC Bank een onkostenvergoeding toekennen aan de syndicus van de VME als vergoeding voor de administratie die ontstaat uit de kredietvraag.

De onkostenvergoeding wordt bepaald op basis van het aantal deelnemende mede-eigenaars. Als er minder dan 10 deelnemende mede-eigenaars zijn, wordt de onkostenvergoeding forfaitair bepaald op 200 euro. Vanaf 10 deelnemende mede-eigenaars, wordt dat bedrag verhoogd met 20 euro per bijkomende deelnemende mede-eigenaar. De vergoeding kan maximaal 1.000 euro bedragen.

Indien er een meerderheid is voor deze financieringsvorm dan hebben eigenaars alsnog de mogelijkheid om niet mee in te stappen in deze financieringsvorm. Ze zijn dan wel verplicht om hun aandeel in de renovatiekosten te betalen met eigen middelen.

Indien er geen meerderheid is voor een VME-lening zullen de werken met eigen middelen gedragen moeten worden. De syndicus zal hiervoor dan een extra opvraging doen.

06.05. Gladheid tegels inkom: bespreking en stemming voor plaatsen mat (1/2 + 1) (10.000,00)

Sinds de renovatie van de toegang vooraan (zijde Berchemboslaan) ontvangt Solvio enkele meldingen dat de vloer gevaarlijk glad is bij nat weer. In dit kader wordt voorgesteld een mat te plaatsen van type:

Gravel scrape loper - Antislipmat op rol - Beige - Breedte 120 cm; prijs komt op 60 euro per meter incl. BTW.

Productomschrijving

Deze gravelscrape veiligheidsmat op rol biedt een uitstekende anti-slip werking op gladde galerijen, vlonders en andere ondergronden. De duurzame kunststof coating met PVC korrels zorgt voor de hoogst haalbare mate van stroefheid (R13). Dankzij de glasvezelversterkte PVC backing is de mat vormvast.

Gravel scrape antislip loper kan zowel binnen als buiten gebruikt worden bij temperaturen van -25 °C tot +60 °C. De mat is bijzonder geschikt voor toepassing bij slechte weersomstandigheden waaronder regen, sneeuw en ijsel.

Gravel scrape antislipmat beige

- ✓ Verbetert de stroefheid op gladde galerijen, vlonders en andere ondergronden - klasse R13
- ✓ Tevens optische verfraaiing van beton en andere ondergronden
- ✓ Ruwe bovenzijde met uitstekende antislip werking
- ✓ Zachte onderzijde van schuim voor optimaal comfort en demping
- ✓ Brand en rookveilig - klasse Cfl-S1
- ✓ Vormvast dankzij glasvezelversterkte PVC backing
- ✓ Goede afvoer van water en vuil dankzij open structuur
- ✓ Gemakkelijk te reinigen
- ✓ Snel droog beloopbaar
- ✓ Schimmel werend
- ✓ Geluid absorberend
- ✓ Geschikt voor intensief loopverkeer

Toepassingsmogelijkheden Gravel scrape veiligheidsmat

- Galerijen en entrees
- Balkon of terras

Een eigenaars stelt de vraag of het mogelijk is om speciale antislip coating Triflex aan te brengen. Solvio gaat de kost hiervan verder na.

De AV geeft mandaat aan raad om verder beslissing te nemen.

Er wordt ook voorgesteld een bordje te plaatsen dat het glad kan zijn.

Stemming: unaniem akkoord om dit jaar te starten met mat(ten)

06.06. Verhuur autostaanplaats Paviot aan VME (ihkv. plaatsen afvalcontainers) (4/5) (10.000,00)

Eigenaar Paviot meldt een opmerking mbt. de verhuur van zijn staanplaats als containerlokaal.

Er is geen contract op heden geeft mijnheer Struelens aan.

De Algemene Vergadering bevestigt dat de eigendom van heer Struelens verhuurd wordt aan de VME voor 120 euro per kwartaal. Solvio maakt een verhuurcontract op voor onbepaalde duur.

Geen stemming.

06.07. Installatie/werking nieuwe parlofonie

Solvio ontving meedere meldingen ivm. het niet werken van de parlofonie. Een duurzame oplossing was niet mogelijk zonder een totale renovatie van het parlofoonstelsel. De centrale installatie werkte nog analoog en nieuwe toestellen werken vandaag digitaal. In een VME is het gebruikelijk dat met éénzelfde type parlofoon wordt gewerkt in de appartementen. Keuze per appartement individueel is niet mogelijk. Sommige eigenaren hebben gedurende de jaren zelf private werken uitgevoerd aan hun parlofoon waardoor deze installatie er anders is gaan uitzien.

De parlofonie werkt sinds de renovatie zoals het hoort.

Mevrouw Goeyvaerts geeft aan dat de nieuwe parlofoons aan kant C/D zijn slecht geplaatst, met slechte afwerking, verkeerde grootte van afdekplaatjes. Solvio nam dit op met firma Cryns maar deze weigerde terug langs te komen zonder extra kost.

Mevrouw Vercammen merkt op dat de leidingen over de marmerwand lopen ipv. langs achter.

Er wordt gevraagd hoe naambordjes vervangen worden op het parlofoniebord. Mijnheer Van Hoof zorgt hiervoor en zal deze informatie ook delen met raadslid mevr. Goeyvaerts.

06.03. Lift CD: toelichting problematiek & stand van zaken

Op 21 november informeert Ora ons als volgt naar aanleiding van het verzoek van de syndicus om meer informatie aan te leveren aangaande de meerdere defecten van de lift:

Vandaag een verdere zoektocht naar de oorzaak van de problemen aan de lift en vastgesteld dat het moet komen van het moment dat er een bijstelling moet worden gedaan maar dan niet lukt, daardoor blijft de capteur te lang op een vlag staan met 1 straal en zo komt de lift in panne. De functie om bij te stellen werd nu tijdelijk weg geprogrammeerd om zo aan te kunnen duiden of dit de oorzaak is of niet.

Verder werd er na klachten van de bewoners over het lawaai bij de het openen van de deuren geconstateerd dat sloten niet volledig ontgrendeld worden en de deuren langs de uitstekende pen schraapt. Om dit probleem op te lossen moet er een andere cam en schaats op het dak van de kooi worden geplaatst, de offerte werd hiervoor reeds ontvangen en goedgekeurd door de syndicus.

Mevrouw Vercammen stelt de vraag of de bekwaamheid van de techniekers wel in orde is.

Heer Schellens merkt op dat de lift op heden goed werkt.

Geen stemming.

06.04. Heraanleg voortuin: bespreking & stemming offerte tuinman Onghena (1/2 + 1) (10.000,00)

In het kader van de renovatiewerken vooraan aan het gebouw, werden de struiken verwijderd. De aanplantingen dienen nu terug te gebeuren, hierbij wordt van de gelegenheid gebruik gemaakt om een extra drainage te creëren om mogelijke waterinfiltratie tegen te gaan.

Solvio ontving hiervoor volgende offerte van tuinfirma Onghena:

De werkzaamheden omvatten :

1)

Drainage plaatsen onder de te planten haag
langsheen de esplanade en richting het voetpad V.H. 30 LM ,
grachten graven
leveren plaatsen van drainbuis 80 diam in drainagegrind en omsloten
met een viatex doek
met de nodige T stukken en stoppen
terug dichtten van de sleuven en inzaaien
1.330,00 euro

2)

Voor de verluchtingsbuizen leveren en aanplanten van
4st ILEX AQUIF. 'AUREA MARGINATA' (aanvulling op hoek waar pijpen naar boven komen, zelfde planten als er nu staan om de buizen te verstoppert)
Leveren en aanplanten van 18lm haag naar keuze :
A) 72st Ligustrum V. Atrovirens (goedkoopste haag maar wel heel sterk, bladeren vallen af id herfst/winter) 125/150 cm in blote wortel kan alleen van november tot februari worden aangeplant gesteund door 8 paaltjes en bevestigd aan een antislipdraad en 88 clips /st/plant

of in de soort :

B) 36st Prunus lusitanica (Portugese laurier, groen-blijvend ganse jaar door) 60/80cm dan komt er 388,00€ bij op de totaalprijs

of in de soort :

C) 36st Choisya Ternata (Losser, niet echt haagvorm, wel groenblijvend met witte bloemen, eerder struiken) 50/60 cm dan komt er 539,00€ bij op de totaalprijs

of in de soort :

D) 36st Ilex Mes. Heckenfree (hulst, heel sterk, echte haag, groenblijvend, ongeveer even duur) 60/80 cm dan komt er 824,00€ bij op de totaalprijs

De aan te planten zone :

leveren en invoeren van 0,5m3 compost als organische grondverbeteraar,
4kg Terra-Fertiel meststof en 1kg Terracottem voor het water langer op te houden
Telkens afvoeren van al het groenafval afkomstig van de werkzaamheden 1.123,00 euro

BN : Het eerste jaar zeer belangrijk bij droogte water te geven anders gaan de nieuwe aanplantingen stuk.

Bedrag totaal excl. BTW € 2.453,00

Uitvoering dient te gebeuren in eerste kwartaal van 2025, voor de lente.

De AV kiest voor optie B.

Stemming: unaniem akkoord voor offerte met optie B

Financiering: via zichtrekening

Meneer Stockmans geeft aan dat de afwerking van de werken van Bo&Co vooraan heel slecht is. De gekozen tegel zou ook niet naar wens zijn. Een dikkere anti-slip tegel zou volgens mevr. Vercammen niet mogelijk geweest zijn door de beperkte dikte die kon geïnstalleerd worden. De Algemene Vergadering geeft aan dat de tegels zeer glad zijn. Er zou reeds water onder de tegels gekomen zijn geeft heer Van Hoof aan. Dit zorgt voor een bezorgdheid indien het zou het gaan vriezen.

De betrokken architect, OSQB, geeft volgende toelichting mbt. de problemen met waterdichting achteraan:

1. De oorspronkelijke opbouw van het dak was een oude asfalt laag op een verouderde dakdichting. Het geheel lag op een soort hellingsbeton of druklaag van de welfsels in helling.

2. Bij het afbreken van die asfaltlaag en de dakdichting was het onmogelijk om meer dikte uit te breken aangezien onder de dakdichting dus die hellingslaag in beton lag. We hebben die behouden.

3. Het nieuwe systeem waar we voor gekozen hebben, met vooral aandacht op waterdichtheid en duurzaamheid bestond uit een laag chape met daarop een epoxylaag.

4. Die chape was nodig om de oneffenheden in de ondergrond op te vangen. Natuurlijk heeft zo'n chape een minimale dikte nodig om voldoende sterkte te hebben voor de belasting waarvoor die moest dienstdoen. We waren ons ervan bewust dat we iets hoger zouden uitkomen dan de oorspronkelijke asfaltlaag.

5. Echter, met de drie aanwezige afvoeren voor zo'n beperkte dakoppervlak (135m²) leek ons dit geen probleem. Wat blijkt nu, na uitvoering, bij felle regens stroomt het water sneller richting garage en de afvoeren slikken toch niet snel genoeg het overvloedige water waardoor er water binnensroomt over de dorpel.

6. Het is moeilijk te beoordelen of we dit op voorhand hadden kunnen inschatten. Ik meen dat we hier als architect gekeken hebben naar een goede technische oplossing maar blijkt nu dat het aflopen van het water niet snel genoeg gebeurt en er dus toch water binnenkomt.

7. De oplossingen die we nu hebben aangeboden, hadden we ook kunnen aanbieden van bij het begin indien we hadden kunnen vermoeden dat er na plaatsing van de chape en de dichting er water zou binnensstromen.

8. Wat de kost van die oplossingen betreft:

a) De kost voor de opkanten van de arduinen dorpels is zeker geen overdreven kost. (opmeten, verzagen, plaatsing met 2 man 1 werkdag + klein materieel)

b) De waterdichting aanbrengen over de 4 dorpels: we spreken hier over een zone van 1 à 1,5m over een lengte van 4x3m ongeveer, dus ongeveer 15m². als ik kijk naar de originele offerte voor de dakdichting dan spreken we ongeveer over een kost van +/- 100€/m². dus indien we dit meegenomen hadden in de originele offerte zou dat ongeveer 1500€ gekost hebben. En dit lijkt mij een billijk bedrag om af te spreken met de aannemer. Dat dit nu achteraf ongeveer 1000€ extra kost, kan ik begrijpen, maar ik begrijp ook dat dit misschien niet ten laste moet komen van de VME.

c) Die extra regen afvoeren: dat is moeilijker in te schatten als prijs: er komen hier natuurlijk verschillende stielmannen bij te pas en maakt het daarom ook iets duurder: boren, dakkolk plaatsen, aanwerken met dakdichting, aansluiten op riolering.

boren opening door de plaat: 250€

dakkolk aanbrengen: 250€

aanwerken met de dichting: 250€

aansluiting in de kelder op de riolering: 250€

totaal: +/- 1000€ /extra dakkolk.

9. De vraag is nu: zijn die oplossingen voldoende om bij felle regens al het water correct te laten afvoeren zodat er geen water meer naar binnen in de garage stroomt. Ik begreep dat er vorige week toch nog plassen lagen in de kelder beneden?

10. Ik stel voor dat we dit even nog wat 'monitoren' en dat u mij belt als er bij felle regenbuien toch nog water zou binnenkomen. Dan kunnen we kijken wat de oorzaak daarvan is:

a. Loopt het water over de opstanden?

b. Is er nog ergens een lek aan één van de doorvoeren naar de kelder?

c. Is er nog een lek aan één van de aansluitingen op de bestaande riolering?

11. om af te sluiten: ik begreep dat de VME ook last had met de riolering in de kelder (verstoppingen?). zou het daarom niet aangewezen zijn om eens een camera onderzoek te laten doen zodat we zeker zijn dat het regenwater goed afloopt bij felle regens? Want als er ergens onder de grond een vernauwing of verstopping is en daardoor de bestaande en de nieuwe dakkolken van de parking niet goed aflopen dan blijft het water op de parking stijgen en kan het nog over de opstand binnensstromen.

De Algemene Vergadering wenst firma Bo&Co formeel in gebreke stellen voor slecht uitgevoerde werken en wenst zeker geen bijkomende kosten te maken om de problemen verholpen te krijgen.

De garage van Mevrouw Pincket kan door de verhogingen die Betotec uitvoerde niet meer toe. Betotec kwam op heden nog niet terug ter plaatse om de verhoging af te schuren. Heer Stockmans ervaart ook nog steeds waterinfiltratie in zijn garage. Solvio neemt dit verder op met firma Betotec.

waarbij een variabel tarief gekozen is. Dit tarief is nog steeds gunstig maar wel hoger dan het uitzonderlijk lage tarief voorheen.

Solvio zal in dit kader het contract van Engie bezorgen en indien mogelijk meer informatie omtrent het jaarlijks marktonderzoek dat Solvio uitvoert. De syndicus merkt op dat Solvio enkel baat heeft bij het kunnen bieden van een interessant energietarief om zzo ijn klant best te kunnen bedienen.

- Makelaar: Solvio verzekeringen
- Rechtsbijstand: Arag
- Water: AWW Water-Link
- Verwarmingsopname: Caloribel
- Brandblussers: Icadis
- Onderhoud CV installatie: Van Den Broeck Technics
- Lift onderhoud: Ora Liften
- Liftcontrole: Konhef
- Schoonmaak: Intra Cleaning

Mevrouw Goeyvaerts stelt de vraag wat er precies in het onderhoudscontract opgenomen zit. De syndicus zal dit contract online zetten ter inzage. Heer Van Hoof merkt ook op dat de interventie van firma VDB dient verhaald te worden op Intra Cleaning mbt. het open laten staan van de waterkraan. Solvio gaat dit verder na.

- Klusdienst: voor kleine klussen die dhr. Van Hoof niet uitvoert: Edifix
- Tuinonderhoud: Kim Onghena
- Ruimen: Roefs

Mevrouw Goeyvaerts stelt de vraag hoe het kan dat Roefs de vetputjes niet heeft leeg gemaakt waardoor op een zondagavond firma BTI is moeten komen. Mevrouw Goeyvaerts merkt op dat zij op de hoogte wil gehouden worden van de volgende interventie gezien haar auto vlakbij de vetputjes staat.

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. Toestand en onderhoud van de gemene delen

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

06.01. Problematiek verwarmingsinstallatie: toelichting firma Van Den Broeck

Het afgelopen jaar ontving Solvio regelmatig meldingen ivm. het uitvallen van de gasketel ivm. problemen met de primaire druk. Er lekte één ketel maar ook de andere ketels (3 in totaal) lekte binnenin waardoor de druk telkens daalde. Zaakvoerder Oury van firma Van Den Broeck (VDB) geeft tijdens de vergadering de nodige toelichting. VDB wijst erop dat in dit kader enkele stukken dienen vervangen te worden. Om het probleem duurzaam op te lossen werd de offerte voor het vervangen van de 3 ketelblokken bevestigd door de syndicus. Er werd een commerciële geste verwerkt in de offerte van VDB in dit kader - rekening houdend met de mogelijke fabricagefout bij de ketelfirma Buderus. VDB volgt dit verder op met firma Buderus om de fout te erkennen.

Eigenaar heer Schellens merkt op waarom de echte oorzaak niet eerder kon vastgesteld worden zodat de eerdere interventies konden vermeden worden. Firma VDB kon de oorzaak niet eerder vaststellen omdat het probleem niet duidelijk was.

Eigenaar heer Stockmans geeft aan dat een andere loodgieter aangaf dat het expansievat dat er nu hangt te klein is. VDB geeft aan dat het vat wél groot genoeg is en dat de voordruk ook voldoende bedraagt.

De Algemene Vergadering stelt ook de vraag of VDB zijn verzekering niet kan aanspreken om zo een onafhankelijk expert te betrekken. De syndicus zal navragen bij de blokpolis of zij hiervoor kunnen tussenkomen om vervolgens te verhalen via de verzekering van VDB.

Geen stemming.

06.02. Werken Bo&Co: stand van zaken (1/2 + 1) (10.000,00)

Tijdens de vorige Algemene Vergadering ging de VME akkoord om "fase 2" van de meetstaat van het gebouw te laten uitvoeren, nl. het parkeerdak achteraan. Deze werken zijn ondertussen grotendeels gefinaliseerd, op de esthetische afwerking na. De afwerkingslaag van de grond dient nog terug opnieuw te worden aangebracht. De dorpel van de garge van mevrouw Pincket dient ook terug verlaagd te worden gezien de poort nu niet kan sluiten. Vooraan aan de ingang dienen de schilderwerken nog te gebeuren. Hiertoe bracht Betotec 2 stalen aan kolom vooraan - rechts bovenaan. De keuze van wit-tint zal nog verder afgestemd worden met de raad.

Er wordt voorgesteld om voor het reservefonds te blijven sparen met een bedrag van 1.500 € per maand en dit tot andersluidende beslissing van een (bijzondere) algemene vergadering.
Verdeling volgens sleutel 1.0.

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 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.

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

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

Ja	Neen	Blanco
Unaniem		

04.02. Bevestiging mandaat van de syndicus met 15 maanden (1/2 + 1) (10.000,00)

Ja	Neen	Blanco
Unaniem		

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

De taak van de rekencommissaris bestaat erin om de rekeningen van de gemeenschap in te kijken en kennis te nemen van de boekhoudkundige stukken van de gemeenschap die de syndicus voor die gemeenschap bewaart en bijwerkt. Dit kan ook een niet mede-eigenaar zijn. De rekencommissaris dient daartoe een afspraak te maken met de syndicus. Hij kan dit doen op een ogenblik naar wens. De rekencommissaris wordt door de syndicus automatisch uitgenodigd om zijn taak te vervullen vooraleer de jaarlijkse afrekening opgemaakt wordt en verzonden aan alle eigenaars. Hij dient dit dus minstens 1 maal per jaar te doen voor de jaarlijkse afrekening. De commissaris brengt van zijn controle een kort verslag uit op de vergadering, waarbij hij eventuele opmerkingen aan de vergadering meedeelt. Dit wordt opgenomen in de notulen. Hij kan vervolgens advies verstrekken om de afrekening en de balans al dan niet goed te keuren.

De VME verkiest als commissarissen **Dhr. Schellens en heer Stockmans**. Er zijn geen andere kandidaten. **Stemming: unaniem akkoord.**

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

Kandidaten eigenaars: **Heer Schellens, Mevr. Goeyvaerts.**

Ja	Neen	Blanco
Unaniem		

05. Evaluatie leveringscontracten

De gebruikelijke leveranciers van de gemeenschap zijn:

- Aardgas: Engie Electrabel
Mevrouw Goeyvaerts en heer Stockmans merken op dat het tarief van aardgas betrekkelijk hoog lijkt voor het afgelopen boekjaar. De syndicus geeft aan dat de VME nog tot 2023 kon genieten van uitzonderlijk gunstige aardgastarieven door een vast contract. Eind vorig jaar is een nieuw contract afgesloten moeten worden

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 euro (2 uren). Voor de grootste gebouwen hebben we hiervoor 340 EURO (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 apSolvioement, kan dit een interessant en nuttig archief zijn.

08.02. Asbestattest gemene delen (1/2 + 1) (10.000,00) **Asbestattest GD vanaf 1 januari 2027**

Eind januari 2024 keurde de Vlaamse regering een nieuwe regeling rond de asbestverplichtingen principieel goed. Daarmee hebben we de bevestiging dat de deadline voor het asbestattest GD 5 jaar wordt vervroegd. Er komt één uniforme deadline voor de algemene verplichting en de informatieplicht asbestattest GD bij verkoop. Elke VME zal tegen 01/01/2027 over een asbestattest GD moeten beschikken.

De informatieplicht rond het asbestattest GD wordt daar op afgestemd: vanaf 01/01/2027 zal bij elke verkoop of schenking van een apSolvioement (met risicobouwjaar, dus van voor 2001) ook het asbestattest GD aan de koper/begiftigde overhandigd moeten worden. Dit uiteraard naast een asbestattest voor het apSolvioement zelf. Eerst was voorzien dat die informatieplicht van kracht zou worden vanaf 01/05/2025. Maar dat wijzigt dus nog!

Letterlijk zegt de Vlaamse regering het volgende in de Memorie van Toelichting:

'De vervroegde mijlpaal voor de generieke verplichting om te beschikken over een asbestinventarisatetest gemene delen zorgt voor een sterkere kapstok voor de syndici om hun VME tijdig werk te laten maken van het asbestinventarisatetest voor de gemene delen. Hierdoor wordt een mogelijke bottleneck in de markt voorafgaand aan de oude mijlpaal mei 2025 vermeden en zijn individuele eigenaars die een privaat deel verkopen niet de dupe van het nog ontbreken van het asbestinventarisatetest voor de gemene delen.'

Het voorontwerp doorloopt nu het wetgevend proces en zal volgens de huidige planning nog dit voorjaar in het Parlement behandeld worden. Op dit ogenblik ligt het voor advies bij de Raad van State.

Actie syndicus

Ten einde tijdig aan de gestelde verplichting te voldoen, en de kosten niet te laten oplopen naarmate de deadline eindigt, zal de syndicus een asbestattest laten opmaken door een gecertificeerde deskundige na benchmarking van diverse offertes. De kost van het asbestattest valt ten laste van de VME. Het ondersteunend extra werk door de syndicus, zal aangerekend worden in regie. We ramen hiervoor, naargelang de grootte van het gebouw en de complexiteit van het dossier en de gevraagde ondersteuning, minimaal 2 tot maximaal 4 uren prestaties in regie.

Stemming: unaniem akkoord

09. Diversen (sluiten voordeur, deponeren afval, strooizout)

- Meneer Stockmans merkt op dat het gebouw nu onderverdeeld is van A tem. F door de Stad Antwerpen en dus niet enkel zijde AB/CD. De brievenbussen zouden in die zin aangepast moeten worden. De huisnummers staan bevestigd in ijzeren plaatjes op de bussen. De syndicus zal de nieuwe nummering navragen bij de Stad Antwerpen en een offerte opvragen voor aanpassing van de bussen. Solvio neemt dit verder op met de raad.

- Heer Schellens merkt op dat er geen plaatje hangt op de VME-brievenbus en stelt ook de vraag waar de sleutel hiervan is.

- Reclamefolders ed. mogen niet gedeponereerd worden bovenop de brievenbussen. Kartonafval dient bij het papier gesorteerd te worden. Eigenaren hebben de verantwoordelijkheid dit op te nemen met hun huurders en ervoor te zorgen dat zij algemeen het reglement naleven. Solvio plaats hierover nog een bericht online.

- Mevrouw Goeyvaerts merkt op dat de buitenste voordeur niet goed gesloten wordt. Dit maakt ook dat de tussendeur niet dichtvalt dan.

- Verwijderen fietsen in fietsenrek buiten: Heer Vanhoof zal ervoor zorgen dat deze verwijderd worden. Er wordt ook gevraagd een identificatie aan te brengen op de fietsen in de berging onderaan. Zonder label zullen ze vervolgens verwijderd worden.
- Heer Vanhoof geeft aan dat er strooizout aanwezig is in het gaslokaal ondergronds.

10. 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 21 uur 15 minuten.

Secretaris

Charlotte Claessens
Voor Solvio
Syndicus

Solvio Beheer
Frans Beckersstraat 21
B-2600 Berchem
T 03/239 04 09 - F. 03/230 94 09
syndicus@solvio.be
KBO 0816 881 045

Voorzitter

Annie Stockmans
Annie Stockmans

Verslag van de algemene vergadering van uw Vereniging van Mede-Eigenaars (VME) Res. Hestia, Berchemboslaan 28, KBO 0832.418.267, gehouden op 19/12/2023 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: 6.315,00/10.000,00 - 63,15 %

Eigenaars: 18/30 - 60,00 %

Eigenaar Verheyden-Ameloot, mevrouw Fatima Rafiy en eigenaar Paviot vervoegen de vergadering om 18u.13.

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 Mijnheer Desmet. 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 factuurlijst, de individuele afrekening en de balans. De meerderheid van de kosten betreffen recurrente leveringen aan de VME.

Bijzondere opmerkingen: /

Uitzonderlijke/eenmalige kosten (3.139,46 €):

- Sleutelcentrale BV - Nieuw veiligheidsslot inkomdeur CD: 2.193,25 €

- Van den Broeck Technics - Vervanging lichtarmatuur met drukknoppen: 946,21 €

Gefinancierd vanuit het reservefonds (15.148,41 €):

- Bo & Co - Doorboringen + dichten gaten + wegnemen dalls: 861,78 €

- OSQB - Werfopvolging erelonen: 10.055,11 €

- Van Den Broeck Technics - Herstelling lek in schacht: 3.253,14 €

- Van Den Broeck Technics - Aanpassing licht inkom en paaltjes: 978,38 €

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:

De heer Schellens merkte nog volgende punten op:

- Werken van Edifix mbt. aanpassing van de noodverlichting, dit zou onder garantie moeten vallen.

- Aanpassingen Liantis: dit zou kosteloos kunnen + Heer Schellens merkt op dat bij zijn bank nog geen aanpassing gebeurd is en stelt de vraag wat heeft Liantis precies aangepast.

- Vervanging lamp door AC Electro: hogere kost dan via Ora liften. De AV vraagt in de toekomst dit door Ora te laten uitvoeren.

- Volledige liftrenovatie in juni 2022: Ora (via onderaannemer) belofte van 3 jaar garantie extra voor de verlichting.

Solvio kijkt dit verder na. Op heden is hiervan geen schriftelijke communicatie terug te vinden ter staving.

Solvio gaat bovenstaande punten verder na.

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

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: 84.148,52 €

Waarvan uitzonderlijke/eenmalige: 3.139,46 € dus werkelijk 81.009,06 €

Huidige provisie ter beschikking: 7.500,00 € per maand, zijnde 90.000,00 € per jaar

Dit is voldoende voor de werkelijke kosten. Voorstel nieuwe provisies: hetzelfde bedrag behouden en dit tot andersluidende beslissing van een (bijzondere) algemene vergadering.

Het correcte bedrag met overschrijvingsformulier wordt u toegestuurd.

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

Stemming: unaniem akkoord.

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

Permanent werkkapitaal van 15.000,00 € bestaat niet. D.i. voldoende en dient niet te worden aangepast.

Ja	Neen	Blanco
Unaniem		

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

Een reservefonds is cfr. de wet op de Mede-eigendom verplicht. Het bestaande reservefonds op datum van de voorgelegde balans bedraagt: 76.662,01 €.

Afgelopen boekjaar werd er maandelijks 1.500,00 € gespaard (volgens aandelen); 18.000 euro op jaarbasis.

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 (ca. 4.050,00 €), behoudens een tegenstem met 4/5e van de stemmen.

Er wordt voorgesteld om voor het reservefonds te blijven sparen met een bedrag van 1.500 € per maand en dit tot andersluidende beslissing van een (bijzondere) algemene vergadering.
Verdeling volgens sleutel 1.0.

Ja	Neen	Blanco
Unaniem		

03.07. Achterstallige betalingen en juridische procedures

Er zijn procedures lopende jegens achterstallige mede-eigenaars, nl. dhr. Marco Westerlinck.

Cfr. schrijven dd. 15/12/2023 van advocaat Natalie Van Dyck werd er tot op heden reeds 8.121,41 EUR aan mede-eigenaarskosten en procedurekosten lasten de tegenpartij ingevorderd tot op heden. Daarnaast werd ook een rechtplegingsvergoeding van 525,00€ en 562,50€ op de tegenpartij ten laste gelegd ter compensatie van advocatenerelonen.

De huidige openstand bedraagt 2.282,68 €.

Het appartement staat momenteel (vrijwillig) te koop.

Meneer Schellens vraagt of via de verkoop de achterstallen automatisch ingevorderd kunnen worden. Solvio vraagt dit na.

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 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.

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

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

Ja	Neen	Blanco
Unaniem		

04.02. Bevestiging mandaat van de syndicus met 15 maanden (1/2 + 1) (10.000,00)

De syndicus licht het contract versie 2023 toe en verwijst naar de documentatie ter zake op het portaal.

Het ereloon bedraagt 710 EURO per maand.

In maart is het ereloon helemaal begin van de maand opgevraagd terwijl dit normaal later op de maand is.

De voorzitter van de algemene vergadering krijgt mandaat om het contract met de syndicus te ondertekenen.

Ja	Neen	Blanco
Unaniem		

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

De taak van de rekencommissaris bestaat erin om de rekeningen van de gemeenschap in te kijken en kennis te nemen van de boekhoudkundige stukken van de gemeenschap die de syndicus voor die gemeenschap bewaart en bijwerkt. Dit kan ook een niet mede-eigenaar zijn. De rekencommissaris dient daartoe een afspraak te maken met de syndicus. Hij kan dit doen op een ogenblik naar wens. De rekencommissaris wordt door de syndicus automatisch uitgenodigd om zijn taak te vervullen vooraleer de jaarlijkse afrekening opgemaakt wordt en verzonden aan alle eigenaars. Hij dient dit dus minstens 1 maal per jaar te doen voor de jaarlijkse afrekening. De commissaris brengt van zijn controle een kort verslag uit op de vergadering, waarbij hij eventuele opmerkingen aan de vergadering meedeelt. Dit wordt opgenomen in de notulen. Hij kan vervolgens advies verstrekken om de afrekening en de balans al dan niet goed te keuren.

De VME verkiest als commissaris Dhr. Schellens. Er zijn geen andere kandidaten. **Stemming: unaniem akkoord.**

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

Kandidaten eigenaars: heer Schellens

Ja	Neen	Blanco
Unaniem		

De Algemene Vergadering beslist om per zijde een whatsappgroep op te richten teneinde de de interne communi

zijde AB: Meneer Desmet

Zijde CD: Mevrouw Redei

05. Evaluatie leveringscontracten

De gebruikelijke leveranciers van de gemeenschap zijn:

- Water: AWW Water-Link
- Verwarmingsopname: Caloribel
- Onderhoud CV installatie: Van Den Broeck Technics
- Liftonderhoud: Ora Liften
- Liftcontrole: Konhef
- Schoonmaak: Intra Cleaning
- Onderhoud tuin: Kim Onghena
- Klusdienst: voor kleine klussen die de heer Van Hoof niet uitvoert: Edifix-Solvio
- Rechtsbijstand: ARAG
- Makelaar: Solvio Verzekeringen

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.

05.01. Tuinonderhoud: bespreking en stemming vergelijkende offertes (1/2 + 1) (10.000,00)

Tijdens de vorige Algemene Vergadering vroeg de Algemene Vergadering vergelijkende offertes op voor het tuinonderhoud. Solvio ontving volgende prijsopgaven (cfr. offertes online op het platform) voor jaarlijks onderhoud:

- Agri Services (Thomas Verheyen): 3.344 euro excl. BTW
- The Lung Project: 4.114 excl. BTW (Afzonderlijke offerte nieuwe haag)

Het huidige tuinonderhoud dat wordt uitgevoerd door firma Onghena bedraagt 3.560 euro incl. BTW op jaarbasis.

Owv. de renovatiewerken aan de inkom diende de bestaande haag verwijderd te worden. Onghena leverde hiertoe een offerte voor een nieuwe haag tbv. 1.968 euro excl. BTW.

De Algemene Vergadering wenst bij de huidige firma te blijven.

05.02. Schoonmaak gemene delen: bespreking en stemming vergelijkende offertes (1/2 + 1) (10.000,00)

Tijdens de vorige Algemene Vergadering vroeg de Algemene Vergadering vergelijkende offertes op voor de schoonmaak van de gemene delen. Solvio ontving volgende prijsopgaven (cfr. offertes online op het platform) voor jaarlijks onderhoud:

- Syndiclean:

Optie: n.a.v. de frequentie "Traphallen en overlopen van 7'de t.e.m. -1 de verdieping".

Pakket 1: Wekelijks: Forfaitaire prijs van €962,50 excl. BTW

Pakket 2: Om de 2 weken: Forfaitaire prijs van €731,50 excl. BTW

Voor extra regie werken buiten de offerte rekenen wij met materialen (producten, machines,...) €38,50 p/u excl. BTW en verplaatsingsvergoeding t.b.v. €50,00

Afval:

De kosten voor opslag, transport en verwerken van vast en vloeibaar afval als ook van het vervuild reinigingswater zijn ten laste van de opdrachtgever;

Als verwelkomingspakket bieden we;

- 1'ste maand reguliere schoonmaak 10% korting;
- Bij interventie: 1x jaarlijks wordt er geen verplaatsingsvergoeding t.b.v. €50,00 aangerekend.

- **Denseco:** 814euro incl. BTW maand

De huidige schoonmaak dat wordt uitgevoerd door firma Intra Cleaning bedraagt 865 euro incl. BTW per maand.

De Algemene Vergadering wenst bij de huidige firma te blijven.

06. Toestand en onderhoud van de gemene delen

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

06.01. Schadedossier fav. Parket Depot Lachapelle - opvolging herstellingswerken

In het kader van dit dossier staat op de balans wachtrekening 499003 de ontvangen 7.368,59 € geparkeerd.

Firma Goos leverde in deze context een offerte ten einde het reinigen van de keukenramen en bijhorende voorgeveldelen aan de C-kolom. De gevel en de keukenramen (zelfs vliegenramen) links naast de terrassen zijn besmeurd aangezien er vanaf de 7 de verdieping cement of dergelijke producten langs naar beneden gelopen zijn. Op de 6de verdieping is zelfs het raam niet meer open te krijgen...

Na nog eens ter plaatse te zijn geweest zal dit toch mogelijk zijn met een hoogtewerker.

Prijsopgave:

Leveren, huur en plaatsen van een hoogtewerker.

De FF.-prijs hiervoor bedraagt : € 1.045,-/ dag.

Reinigen van dit gevelstuk , zowel ramen als gevelstuk om de aanwezige cementaflopen te verwijderen. Trachten het raam op de 6de verdieping terug te openen.(geen zekerheid !!)

De kans bestaat dat na reiniging de verf beschadigd is, indien dit het geval is, en er dient bijgeschilderd te worden, zijn wij genoodzaakt de hoogtewerker een dag langer te huren.

De FF.-prijs hiervoor bedraagt : € 3.820,-

De VME is akkoord om dit te laten uitvoeren met de vergoeding van de blokpolis hiertoe.

Mevrouw Kengen heeft reeds een schadebedrag ontvangen. Solvio bekijkt met de makelaar of dit bedrag moet verrekend worden met de vergoeding die momenteel nog op de wachtrekening staat.

Meneer Schellens geeft aan dat zijn vliegenraam ook moet behandeld worden bij de werken van Goos.

06.02. Keuring elektriciteit gemene delen en eventuele aanpassingswerken om geldig keuringsattest te verkrijgen (1/2 + 1) (586.750,00)

Met de wijziging van het Algemeen Reglement op de elektrische installaties in 2020 werd er gesleuteld aan de definitie van een 'huishoudelijke installatie'. Daardoor vallen de technische lokalen van een residentieel geheel en de huishoudelijke werkeenheden niet meer onder de huishoudelijke installatie. Het gevolg is dat er twee keuringsperiodiciteiten naast elkaar bestaan. De keuring van de elektriciteit in de gemene delen moet 25-jaarlijks gebeuren, terwijl de elektrische keuring van de technische ruimtes (liftmachinekamer, tellerlokaal, ...) om de 5 jaar moet worden uitgevoerd. Aan deze kafkaïaanse situatie komt nu een einde.

Periodiciteit controlebezoeken

Met het Koninklijk besluit van 5 maart 2023 komen er vanaf 1 juni 2023 opnieuw wijzigingen aan de drie boeken van het Algemeen Reglement op de elektrische installaties. Eén van de wijzigingen heeft betrekking op de periodiciteit van de controlebezoeken van elektrische installaties van gemeenschappelijke delen binnen appartementsgebouwen.

Net zoals in 2020 werd er bij de nieuwe wijziging aan de definitie van een 'huishoudelijke installatie' gesleuteld.

"Huishoudelijke elektrische installatie (gewoonlijk huishoudelijke installatie genoemd): elektrische installatie ondergebracht in een wooneenheid of een in de volgende alinea bedoelde ruimte.

Indien de elektrische installatie van een ruimte geen deel uitmaakt van een regime van mede-eigendom, wordt de elektrische installatie van deze voor privégebruik bestemde ruimte die niet voor activiteiten van een onderneming wordt gebruikt, beschouwd als een huishoudelijke installatie.

Niettegenstaande het voorgaande worden als niet-huishoudelijke elektrische installatie beschouwd (gewoonlijk niet-huishoudelijke installatie genoemd):

- de gemeenschappelijke delen en de technische lokalen van een residentieel geheel
- elke andere elektrische installatie die niet beantwoordt aan de definitie van een elektrische huishoudelijke installatie."

Elektrische keuring om de 5 jaar

Als gevolg van de wijziging aan het Algemeen Reglement op de elektrische installaties worden de elektrische installaties van gemeenschappelijke delen van een residentieel geheel voortaan beschouwd als niet-huishoudelijke installaties. Dat betekent dat de periodiciteit van de elektrische keuring van de gemeenschappelijke delen en technische lokalen van een residentieel geheel wordt gelijkgeschakeld op 5 jaar.

Bron: CIB Syndic 18 april 2023

Solvio laat desgevallend een onafhankelijk controleorgaan deze keuring uitvoeren. Indien er geen A attest wordt verkregen, krijgt de syndicus het mandaat om, mits opvraging van meerdere offertes, de attestering in orde te brengen voor de datum van herkeuring. Dit zal gefinancierd worden via een aparte bijzondere opvraging. De ondersteuning van de syndicus hiervoor gebeurt in regie.

Stemming: unaniem akkoord.

Mevrouw Van Asch merkt op dat de electriciteit in het kavel van Meneer Westerlinck niet conform is.

De Algemene Vergadering vraagt dat de betreffende eigenaar de electriciteit volledig uitzet zolang dat deze niet bewoont is. In het andere geval dient er een keuring van electriciteit te komen.

06.03. Koudebruggen terrassen: bespreking (2/3) (10.000,00)

Heer Van Herck Maarten meldde ons opnieuw een probleem van koudebruggen vooraan het appartement aan de terrassen. Firma Goos is hiervoor ter plaatse geweest en stelde vast dat er inderdaad aan de ramen aftekening is van condensatie en dat hier niet direct aan verholpen kan worden. Goed ventileren en verwarmen is de belangrijkste boodschap bij condensatieproblemen, zeker in ruimten zoals de keuken waar veel vocht geproduceerd wordt.

Geen stemming.

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

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

07.01. Bespreking verdere stappen ifv. meestaat gebouw (2/3) (10.000,00)

Firma Bo&Co stelt voor om als tweede stap in de noodzakelijke renovatiewerken het dak van de parking achteraan te behandelen.

Het totaalplaatje voor de betonherstellingswerken incl. het aanbrengen van een waterdichtingslaag komt op 94.871 euro excl. BTW. Voor het schilderwerk zijn enkel de kolommen voorzien.

Bo&Co kan deze werken in het voorjaar (vanaf maart) starten, afhankelijk van de weersomstandigheden. Er zal 10% voorschot opgevraagd worden door firma Bo&Co bij opstart van de werken.

Stemming: unaniem akkoord.

Financiering via extra opvraging in 3 schijven:

1ste schijf: 1/3de tegen eind januari

2de schijf: 1/3de tegen eind februari

3de schijf: 1/3de tegen eind maart

07.01.01. Financiering werken - bespreking lening KBC (1/2 + 1) (10.000,00)

Teneinde de noodzakelijke dakrenovatie te kunnen financieren, kan eventueel geopteerd worden voor een financiering bij KBC voor de financiering van het project middels een VME-lening.

Men kan opteren voor een looptijd van 60 maanden of een looptijd van 84 maanden.

De rentevoet voor een lening met een looptijd van 60 maanden bedroeg ter vergelijking een tweetal maanden bedraagt bij benadering 5,1%.

De rentevoet voor een lening met een looptijd van 84 maanden zal iets hoger zijn.

Een snelle berekening leert dat bij een financiering van 95k op 84 maanden aan rentevoet 5 ongeveer 15.000 met afbetaald worden, dus een financieringskost van ca. 20k.

Indien er wordt geopteerd om de dakrenovaties te financieren middels een VME-lening, is de VME tevens verplicht om een **kredietverzekering** af te sluiten bij Atradius.

Er dient naast de stemming over de te kiezen financieringswijze tevens **mandaat** te worden gegeven **aan de syndicus** voor de volgende formaliteiten uit te voeren:

- Alle formaliteiten nodig voor de kredietaanvraag bij KBC en de kredietverzekering bij Atradius;
- De syndicus krijgt toelating om het kredietbedrag te beperken, rekening houdend met het aantal deelnemers aan het krediet (minimaal drie);
- Ondertekening van alle documenten, contracten, betalingsopdrachten enz. verbonden aan het gevraagde krediet en de kredietverzekering ;
- Openen van een KBC-rekening voor dit krediet en deze rekening ook te beheren.
- De mede-eigenaars die wensen deel te nemen aan het VME-krediet geven hierbij ook de toelating aan de syndicus om informatie over hun identiteit en adres, verdeling van de quotiteiten en de betalingshistoriek mee te delen aan KBC Bank NV, dat deze informatie mag delen met de verzekeringsmakelaar ADD en de kredietverzekeraar.

Er wordt van uitgegaan dat alle mede-eigenaars deelnemen aan dit VME-krediet. Mede-eigenaars die niet wensen deel te nemen aan dit krediet moeten de syndicus dat laten weten per e-mail.

Het beheer van het KBC-Renovatiekrediet voor VME's zal gebeuren via een KBC-rekening.

Bij wanbetaling van één van de mede-eigenaars zal de bank naast de syndicus tevens twee eigenaars contacteren teneinde hen op de hoogte te stellen van deze wanbetaling.

Als het krediet wordt afgesloten bij KBC Bank, zal KBC Bank een **onkostenvergoeding** toekennen aan de syndicus van de VME als vergoeding voor de administratie die ontstaat uit de kredietvraag.

De onkostenvergoeding wordt bepaald op basis van het aantal deelnemende mede-eigenaars. Als er minder dan 10 deelnemende mede-eigenaars zijn, wordt de onkostenvergoeding forfaitair bepaald op 200 euro. Vanaf 10 deelnemende mede-eigenaars, wordt dat bedrag verhoogd met 20 euro per bijkomende deelnemende mede-eigenaar. De vergoeding kan maximaal 1.000 euro bedragen.

Indien er een meerderheid is voor deze financieringsvorm dan hebben eigenaars alsnog de mogelijkheid om niet mee in te stappen in deze financieringsvorm. Ze zijn dan wel verplicht om hun aandeel in de renovatiekosten te betalen met eigen middelen

Indien er geen meerderheid is voor een VME-lening zullen de werken met eigen middelen gedragen moeten worden. De syndicus zal hiervoor dan een extra opvraging doen.

Stemming: Opnieuw te bekijken bij de volgende algemene vergadering indien er eventueel nieuwe werken besproken worden.

07.02. Renovatie badkamerschacht: bespreking en stemming offerte Van Den Broeck (2/3) (10.000,00)

Solvio ontving meerdere meldingen van geurhinder. De loodgieter Van Den Broeck kwam dit ter plaatse onderzoeken en stelde een volledige renovatie van de badkamerschacht nodig is teneinde dit probleem te verhelpen.

De huisloodgieter firma Van Den Broeck leverde een offerte aan voor een volledige renovatie per schacht ten bedrage van: **10.802 euro excl. BTW**. Deze werken omvatten het plaatsen van een nieuwe koud en warm water toevoerleiding, een toilet water afvoerleiding, retourleiding.

Geurhinder badkamers C/D; opnieuw vastgesteld heel oude leidingen. Openingen door oude materiaal die de geur veroorzaken.

Mevrouw Vercammen vraagt om na te gaan of deze leidingen ook mee geïsoleerd worden.

Stemming: unaniem akkoord voor zijde C en D

Financiering: éénmalige opvraging tegen eind april 2024

07.03. Renovatie keukenschacht: bespreking en stemming offerte Van Den Broeck (2/3) (10.000,00)

De huisloodgieter firma Van Den Broeck leverde een offerte aan voor een volledige renovatie per schacht ten bedrage van: **5.186 euro excl. BTW**. Deze werken omvatten het plaatsen van een nieuwe koud water toevoerleiding en vuil water afvoerleiding, retourleiding.

Lek in keukens D, in de kelder (zijde Fruithoflaan). Afvoerleidingen zijn vervangen tot het eerste (door gemene berging langs buiten bereikbaar)

De loodgieter stelde vast dat de buis rot is.

Schacht bereikbaar of niet --> bijkomende opties nodig.

SUPPLEMENT 1 - Breekforfait (per appartement):**253,00€**

"In sommige appartementen is de toegang tot de keukenschacht dichtgemaakt. Deze forfait voorziet in het openbreken van één toegang."

UITBRAAK

Beschermen van het werktraject met afdek materiaal. Openbreken van de schachtwand van vloer tot plafond. Afvoeren van het steegpuin en afval. Zuiver maken van de werkvloer.

SUPPLEMENT 2 - Plaat (per appartement):**290,00€**

"Indien men wenst dat de gemaakte opening opnieuw wordt afgedicht."

Montage van een demonteerbare schilderbare en watervaste mdf-plaat om de schachtopening af te dichten. Schilderwerken zitten hiern niet verva.

Heel het gebouw zal tijdens de werken geen water hebben.

De schachten C en D zijn meest urgente om te vernieuwen.

Stemming: unaniem akkoord voor enkel zijde C en D te vernieuwen

Financiering: éénmalige opvraging tegen eind april 2024

07.04. Betonherstellingen linkerzijgevel: bespreking en stemming offerte GOOS (2/3) (10.000,00)

Ter plaatse heeft firma Goos de toestand bekeken aan de betonconstructie van de linkerzijgevel en stellen volgende werken voor ter herstelling aan deze linkerzijgevel van hoger vermelde residentie.

Er zijn reeds stukken naar beneden gevallen.

Dit dient volgens Goos, dringend hersteld te worden.

Enkel de A-zijde ervaart deze problemen momenteel.

Volgende werken zijn voorzien :

- Leveren, plaatsen en huur van een elektrische hangbrug. Toelating lift en dak om de nodige materialen ter plaatse te kunnen brengen.
- Keuring hangbrug en levering werf toilet wordt voorzien.

De FF.-prijs hiervoor bedraagt : € 3.500,-

(ter info : indien uitvoering met een stelling, kostprijs € 8.776,-)

- Voor de betonherstellingen en de bescherming van de aanwezige betonboorden (horizontale en verticale kolommen) passen wij het systeem van SIKA N.V. toe als volgt :
- Grondige sondage van het volledig betonoppervlak, met fenolftaline zal het carbonatatatieproces vastgesteld worden.
- Ontroesten van de bewapening door staalborstelrotatie of gritstralen.
Ijzer behandelen met SIKA MONOTOP 910 N.
- De betonwonden terug herstellen met SIKA MONOTOP 410 R en indien nog nodig met SIKA MONOTOP 723 N.
- bescherming van het beton met SIKA BONDING –PRIMER, waar nodig, en twee lagen MONOLASTEX coating standaardkleur.

De FF.-prijs hiervoor bedraagt : € 9.075,-

De Algemene Vergadering vraagt nog twee vergelijkende offertes.

De eigenaar van app 3D meldt tevens schade.

Stemming: unaniem akkoord met mandaat aan raad voor weerhouden van meest interessante offerte. De eigenaren vragen de offertes online te zetten om intern te kunnen bespreken.

Financiering: via éénmalige opvraging tegen eind juni 2024.

08. Bespreking en stemming reglement interne orde (1/2 + 1) (10.000,00)

De Algemene Vergadering vraagt extra aandacht te besteden aan het rondlopen met hakken in het appartement. Dit zorgt voor geluidshinder bij de onderburen. Solvio vraagt het reglement na te leven en hakken uit te doen.
Het is aan de eigenaar om dit te melden aan de huurder.

09. Diversen

- Mevrouw Rafly merkt op dat het afval niet goed gesorteerd wordt. De Algemene Vergadering vraagt alle bewoners hier extra aandacht aan te geven. Solvio zal hierover een communicatie online zetten na ontvangst van fotomateriaal.
- Problemen parlofonie; C8, D3, D4, D7 geven aan niets te horen. Solvio zal hiervoor een interventie inplannen.
- De eigenaar van A4-Anthony Michèle staat al jaren leeg. De AV vraagt om na te gaan wat hier juridisch kan geeist worden.

09.01. Gebruikname kelderbergingen: berging in reëel gebruik versus nummer in aankoopakte

Heer Struelens van Izuki wijst erop dat zijn keldernummer K13 (linkerzijde gebouw) al jaren in gebruik is door een andere eigenaar en vraagt hier meer informatie over.
De mede-eigenaren volgen dit intern verder op.

10. 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 21 uur 20 minuten.

Secretaris


Solvio Beheer
Frans Beckersstraat 21
B-2600 Berchem
T 03/239 04 09 - F. 03/230 94 09
syndicus@solvio.be
KBO 0816 881 045

Voor Solvio
Syndicus

Voorzitter



Verlag van de algemene vergadering van uw Vereniging van Mede-Eigenaars (VME) Res. Hestia, Berchemboslaan 28, KBO 0832.418.267, gehouden op 13/12/2022 om 18:00 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: 5.965,00/10.000,00 - 59,65 %

Eigenaars: 17/29 - 58,62 %

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 heer Stockmans. 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.

Uitzonderlijke/eenmalige kosten (16.324,18 €):

- Edifix - Noodverlichting: 2.725,58 €

De RC meldt dat de noodverlichting niet werkt bij stroompanne. De VME vraagt om dit te laten herstellen bij Edifix onder garantie.

- Van Den Broeck Technics - Ontstopping schacht n.a.v. lekkage: 1.328,18 €

- Edifix Construct - Herstellingen trap: 2.040,50 €

- Bobrik - Asbestverwijderingswerken: 5.264,00 €

- Ora liften BV - Aanpassen van de liftinstallatie KB 09/03/2003: 3.720,19 €

worden. De lamp knippert steeds het gelijkvloers.

- Expartise - Ereloon EPC: 998,25 €

- Vadum Consulting - Opname en uitwerken voorstel: 549,97 €

- Bo & Co - Stutwerken (dakrenovatie garage): 1.137,38 €

- Opkuisen leveranciersbalans: - 1.439,90 € (Er stonden op de leveranciersbalans nog facturen aan Techem open van 2017. Om de balans een zo juist mogelijk beeld te laten geven, wordt dit weggeboekt).

Via reservefonds:

- IsolTeam - Nieuw isolatiemateriaal rond verwarmingsbuizen: 3.593,70 €

De RC merkt op dat de factuur van Techem erg hoog is. Er worden aparte bezoeken ingepland voor opname koud en warm water.

Waarom worden de bezoeken gespreid? De VME wenst graag meer informatie hierover.

Mevrouw Vercammen vraagt ook om na te gaan wie er nog analoge meters heeft.

VME Hestia bestaat niet in het KBO maar wel Mestia (cfr. rekeningen BNP Paribas). De VME vraagt om dit te laten rechtzetten.

De RC merkt tevens op er dat er eigenlijk een postbus moet zijn in het gebouw voor de syndicus. Er zijn 2 vrije bussen dus één hiervan kan gebruikt worden voor de VME. Mevrouw Vercammen zal hiervoor het nodige plakaatje bijmaken en de bus regelmatig leegmaken.

Intracleaning is van mei tem. november niet betaald geweest om daarna één grote factuur te betalen. De RC vraagt de reden hiervoor.

De beheersvergoeding van maart 2022 is dubbel aangerekend waarvan éénmaal voor BBOS33.

Er werd een energiebudget aangelegd n.a.v. de extra opvraging in oktober van 6.748,97 €. Dit bedrag werd voorlopig geparkeerd op de balans, zodat dit aangewend kan worden bij de stijging van de energieprijzen in volgend boekjaar (zie ook verder 03.05).

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: /

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

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: 90.436,41 €

Waarvan uitzonderlijke/eenmalige: 16.324,18 € dus werkelijk 74.112,23 €

Huidige provisie ter beschikking: 7.500,00 € per maand, zijnde 90.000,00 € per jaar

Dit is voldoende voor de werkelijke kosten.

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

Het correcte bedrag met overschrijvingsformulier wordt u toegestuurd.

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

Stemming: unaniem akkoord

03.05. Verhoging energiebudget

De **prijzen** van **energie** zoals aardgas, mazout en elektriciteit zijn de laatste maanden **enorm gestegen** om diverse redenen, waaronder de oorlog in Oekraïne.

De VME's die beheerd worden door Solvio Group en een gemeenschappelijke **aardgasketel** hebben, kunnen gelukkig nog genieten van een contract met een vaste prijs t.e.m. december 2022 aan naar de normen van vandaag zéér voordelige tarieven: gemiddeld genomen is de gasprijs, mochten we vandaag een nieuw contract moeten afsluiten, 7 tot zelfs 10 maal hoger dan het vast contract dat nu nog loopt. Er werd met dat lopend vast contract de laatste maanden al vele duizenden euro's **bespaard**.

Voor de gemeenschappelijke **elektriciteitscontracten** liep er sinds januari 2022 al een contract met een variabele prijs. Ook deze tarieven zijn enorm gestegen, tot soms (en dat kan dus van dag tot dag veranderen) wel 7 tot 10 maal hoger dan de tarieven van in 2021. Hoewel dit voor de meeste VME's slechts een beperkt deel is van de totale kosten van het gebouw, zal dit ook wel doorwegen op de eindafrekening van uw gebouw.

Ook de **mazoutprijzen** zijn de laatste maanden gestegen en ontlopen de prijsstijgingen niet.

Uiteraard zullen wij zoals gebruikelijk de nieuwe contracten 2023 zo sterk mogelijk **onderhandelen**, maar een **felle stijging is onvermijdelijk**. Leveranciers bieden vandaag nauwelijks nog vaste tarieven aan, omdat zij het marktrisico niet op zich willen nemen. We hechten bij deze contractonderhandelingen ook bijzondere aandacht aan de continuïteit en stabiliteit van de producent of leverancier.

We kunnen dus de economische realiteit helaas niet ontlopen en zijn daarom verplicht de voorschotten voor de energiekosten aanzienlijk op te trekken.

Howe gaan we te werk? Een apart energiebudget

Dit apart energiebudget zal berekend worden op basis van de verhouding van de energiekosten (elektriciteit en/of aardgas of mazout) tegenover de totale gemeenschappelijke kosten van het gebouw. Hou er rekening mee dat dit apart energiebudget hoger kan zijn dan de maandelijkse of kwartaalvoorschotten die u nu betaalt. Dit voorschot kan ook afwijken van uw reëel energieverbruik, maar wat u teveel zou betalen, wordt uiteraard met de afrekening terugbetaald en vice versa

Concreet:

Als wij kijken naar het energieverbruik van uw VME van afgelopen boekjaar betrof dit 18% van uw totale provisie, in absolute cijfers betekent dit 16.448 euro aan energieverbruik voor uw VME. Voor het deel gas wordt dit maal 6 vermenigvuldigen en voor elektriciteit

maal 4.

In samenspraak met de Raad werd beslist om vanaf 1/11/2022 de maandelijkse extra energie provisie aan te passen naar 125,00 EUR per appartement te verdelen met sleutel 1.0 (gelijke delen).

Op dit moment werd er enkel een extra energie provisie m.b.t. aardgas opgevraagd, elektriciteit zou eventueel nog door budget gedragen kunnen worden / kan in Algemene Vergadering van 13/12/2022 binnenkort voorzien worden. Indien we voor aardgas 125,00 EUR per appartement vragen, geeft dit $125,00 \times 30 = 3.750,00$ EUR per maand.

Het energiebudget dat zo opgebouwd wordt, zal dan aangewend worden om de hogere voorschot -en afrekeningsfacturen van de energiekosten te betalen. Omdat we dit apart opvragen, laat dit ons ook toe om dit energiebudget beter te monitoren en eventueel aan te passen als de marktomstandigheden veranderen.

Wat kan u zelf doen? Beperk je verbruik

Als bewoner kan u zelf ook bijdragen aan een **bewuster** energieverbruik. Dit zal helpen om uw factuur te drukken. Tips om energie te besparen zijn bv. je thermostaat één graadje lager zetten, trek een dikkere trui aan en je bespaart al 7% brandstof. Veel meer tips kan u nalezen via de website van Fluvius op <https://www.fluvius.be/nl/thema/besparen-op-energie-en-water?app-refresh=1662393558695>

Verder bekijken we ook met de onderhoudsfirma's en de installateurs van de centrale stookplaatsen of het verbruik kan verlaagd worden zonder al te veel aan comfort in te moeten.

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

Permanent werkkapitaal van 15.000,00 € bestaat. Dient niet aangepast te worden.

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

Een reservefonds is cfr. de wet op de Mede-eigendom verplicht. Het bestaande reservefonds op datum van de voorgelegde balans bedraagt: **73.810,42 €**.

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 (zijnde ca. 3.705,61 €) behoudens een tegenstem met 4/5e van de stemmen.

Er wordt voorgesteld om voor het reservefonds te blijven sparen met een bedrag van 1.500 € per maand en dit tot andersluidende beslissing van een (bijzondere) algemene vergadering.

Verdeling volgens sleutel 1.0.

Ja	Neen	Blanco
Unaniem		

03.08. Achterstallige betalingen en juridische procedures

Er zijn procedures lopende jegens achterstallige mede-eigenaars, nl. dhr. Westerlinck Marco.

Wij ontvingen in dit kader bericht van Castor Advocaten dat de gerechtsdeurwaarder opnieuw loon heeft ingehouden van de heer Westerlinck. Tot op heden werd een totaalbedrag van 2.640 euro gevorderd.

De gerechtsdeurwaarder zal nog enkele maanden loon inhouden.

Heer Westerlinck gaf geen reactie op de laatste ingebrekestelling van 9 november jl. waarin hij werd aangemaand in betaling van nieuwe achterstallige mede-eigenaarskosten sedert juli 2022:

- B8: provisie juli tot en met november 2022: $240,53\text{€} \times 5 = 1.202,65\text{€}$
 - Extra energie provisie 2022-2023: 197,07€
 - Reserve juli tot en met november 2022: $5 \times 43,80\text{€} = 219\text{€}$
 - Extra energie provisie 2022/2023: 125€
- Totaal: 1.743,72€**

Vandaag zijn er dus nieuwe achterstallen ontstaan na vonnis zodat hiervoor in principe opnieuw vonnis moet worden gehaald. Men onderzoekt nu op basis van de laatste afrekening van het afgelopen boekjaar of een nieuwe dagvaarding inderdaad gerechtvaardigd is.

De VME vraagt om na te gaan wat er gebeurd als dit blijft duren.

Er zijn procedures lopende jegens leveranciers of derden, nl. Parket Depot Lachapelle

Dit betreft de schade die werd toegebracht door Lachapelle in uitvoering van werken.

Na opvragen van offertes voor herstel van gevolgschade kwam de VME incl. de privatieve schadelijders uit op een bedrag van 11.779,20 EURO.

De verzekeraar (expert Dekra) wenste slechts 5997, 25 EURO uit te betalen.

Er werd vervolgens beroep gedaan op ARAG om een betere regeling te bekomen. Er werd na dagvaarding een gerechtsdeskundige aangesteld die een minnelijk voorstel uitwerkte van 7931, 50 EURO (ex. BTW).

Het verschil tussen oorspronkelijk geschat schadebedrag en minnelijk voorgesteld door deskundige bedraagt ca. 3000 EURO ex. BTW,

2000 meer dan het voorstel van Dekra.

Eenzijds worden de kosten van vertegenwoordiging en de aanstelling expert gedekt door de rechtsbijstand. Anderzijds: als gevraagd zou zijn om de procedure verder te zetten, zal de rechtbank geneigd zijn (99% - dicit Mr. Van Dyck) het voorstel van de deskundige te volgen. Er werd aldus afgewogen de bijkomende kosten van de verderzetting van de procedure vs. de potentiële baten van 2000 EURO. In overleg met de advocaat en ARAG werd geopteerd om akkoord te gaan met het minnelijk voorstel.

Castor Advocaten mocht een betaling van 4.818,87 € ontvangen op zijn derdenrekening op 27.11.2022. Dit bedrag is samengesteld is uit volgende bedragen:

- Hoofdsom: 7.931,50€ plus 6% BTW: 8.407,39 €
- Dagvaardingskosten: 260,44 €
- Rechts plegingsvergoeding: 1.350 €
- Rolkosten: 165 €
- Erelon deskundige: 993,12€

totaal: 11.175,95 € waarvan reeds eerdere betalingen door Parket Depot Lachapelle en AG INSURANCE, doorgestort op rekening van de VME RES. BERCHEMBOSLAAN 28, in mindering dienen te worden gebracht:

- 19 augustus 2022: 619,73€
- 22 augustus 2022: 5.737,35€

Saldo: € 4.818,87

De gemaakte procedurekosten van € 2.768,56 aan ARAG dienen te worden doorgestort, rekening houdende met de polisvoorwaarden. Het saldo van 2050, 31 EURO wordt nog doorgestort aan de VME.

Vervolgens zal de VME de bedragen doorstorten aan de schadelijder(s)...

Hiermee heeft de tegenpartij uitvoering gegeven aan de minnelijke afhandeling van dit dossier.

Mevrouw Vercammen vraagt een schrijven naar alle C-appartementen om te bepalen hoe de vordering besteed dient te worden. De VME wijst er tevens op dat niet alle schademeldingen aangekaart zijn bij de verzekeringsexpert en dus niet in rekening zijn kunnen gebracht worden voor terugvordering (waaronder schade bij Mr. Schellens).

Herinneringskosten worden aangerekend door de syndicus voor de bijkomende administratie aan 8 € per rappel en aangetekende zendingen aan 25 € 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.

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

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

Ja	Neen	Blanco
Unaniem		

04.02. Bevestiging mandaat van de syndicus met 15 maanden (1/2 + 1) (10.000,00)

De syndicus stelt een nieuw ereloon tarief voor.

Voor de goede orde meldt de syndicus dat geen verband houdt met de jaarlijkse indexatie.

Het huidige tarief is 544.75 EURO.

Het nieuwe basistarief als ereloon bedraagt 658 EURO per maand.

Dit gaat in vanaf de eerste maand na de maand waarin deze AV wordt gehouden.

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

Ja	Neen	Blanco
Unaniem		

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

De VME verkiest als commissaris dhr. Schellens. Er zijn geen andere kandidaten.

Ja	Neen	Blanco
Unaniem		

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

Kandidaten eigenaars: Heer Stockmans, heer Van Hoof en mevr. Verdonck (Taels)

Ja	Neen	Blanco
Unaniem		

05. Evaluatie leveringscontracten

De gebruikelijke leveranciers van de gemeenschap zijn:

- Water: AWW Waterlink
- Verwarmingsopname: Caloribel
- Onderhoud CV installatie: Van Den Broeck Technics
- Liftonderhoud: Ora liften

De verlichting blijft nog steeds branden 24u/24u op de 2de verdieping - AB zijde en beneden ABCD. De VME vraagt dit onder garantie te laten oplossen.

- Liftcontrole: Konhef
- Schoonmaak: Intra Cleaning

De VME vraagt vergelijkende offertes op te vragen tegen de volgende Algemene Vergadering.

- Onderhoud Tuin: Kim Onghena

De VME vraagt vergelijkende offertes op te vragen tegen de volgende Algemene Vergadering.

- Klusdienst: voor kleine klussen die de heer Van Hoof niet uitvoert: Edifix-Solvio
- Rechtsbijstand: ARAG
- Makelaar: Solvio Verzekeringen (AB Brokers)

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

07.01. Bespreking verdere stappen ifv. meetstaat gebouw (1/2 + 1) (10.000,00)

Tijdens de vorige algemene vergadering van vorig jaar (08/12/2021) werden de resultaten besproken van de meetstaat en het lastenboek van uw gebouw, uitgevoerd door Humida.

Prioriteit nummer 1 betrof de renovatie van de daken van de ondergrondse garages.

De VME gaf in dit licht zijn unaniem akkoord om offertes op te vragen bij enkele aannemers tegen de volgende Algemene Vergadering.

Wij ontvingen 2 offertes voor de renovatie van de daken van de parkeergarages (dakdichting achteraan en vooraan):

1) Derde Construct: offerte (online raad te plegen) voor totaalbedrag van 94.363,19 euro (incl. BTW)

2) Bo&CO:

Inschatting van de verschillende werken en bijhorende kostprijs:

organisatie	1	3240	3240
grondwerk	1	4500	4500
afvoer	4	1400	5600
	4	180	720
steenpuin afvoer	1	2100	2100
roofing afvoer	1	2300	2300
leuning	1	620	620

dekstenen	1	4100	4100
herplaatsen leuningen	1	1380	1380
			0
betonherstellingen	1	900	900
	1	5220	5220
	1	7542	7542
	1	1800	1800
	1	4350	4350
	1	1728	1728
dakwerk			0
parking	1	10891,45	10891,45
terras	1	13046,25	13046,25
			0
hellingschape	268	27	7236
	268	46	12328
Totaal excl. btw			89.601,7

Totaal inc. 6% BTW: 94.977, 48 EURO.

Stemming voor renovatiewerken daken parkeergarage:

(dakdichting achteraan + vooraan; geen stabiliteitsaanpassing)

Unaniemakkoord voor uitvoering door Bo&Co.

Financiering: vanuit het reservefonds met bijkomende opvraging voor het resterende bedrag.

Stemming: unaniem akkoord.

Firma Bo&Co stelt voor bijkomend onderzoek te laten uitvoeren door ingenieur Oosterlynck van Stabicom en om ondersteuning te bieden tijdens de uitvoering van de werken.

Plan van aanpak:

- 1 begeleiden destructief onderzoek (kernboring, verwijderen terrastegels...)
- 2 prijsvraag en aanstellen bedrijf voor onderzoek toestand betonrot (carbonatatie)
- 3 opmaak bouwtechnische details voor dichting lekken voorzijde en dakdichting achtergevel
- 5 rekenwerk en tekenwerk voor structuur dak garage achtergevel
- 6 opvolging van de werken

Totaalkost: 6.960 euro

In bovenstaand plan van aanpak wordt bij punt 2 een extra onderzoek naar carbonatatie vermeld. Dit zit niet mee inbegrepen in de prijs maar dient door de ingenieur zelf te worden uitbesteed. Solvio heeft mandaat voor goedkeuring van deze testen tot een plafond van 10K.

Stemming voor onderzoek/advies van Ingenieur heer Tanguy Oosterlynck (Stabicom) voor en tijdens de werken:

Unaniem akkoord

Financiering via bijkomende opvraging.

De achterterassen vallen nog onder garantie bij Paul Goos. Stabicom dient deze tijdig ook te onderzoeken zodat indien nodig nog beroep kan gedaan worden op de garantie.

De VME vraagt de offerte voor de zijgevel die door Goos in 2021 werd opgemaakt opnieuw te bekijken.

De VME vraagt of er subsidies zijn voor dergelijke werken.

Uit te voeren werken:

- Tijdelijk onderbreken van de watertoevoer rechterzijde van het gebouw.
- **Gedeeltelijk afbreken en wegvoeren van de lekkende koud water toe -en afvoerleidingen in de keukenschacht van de appartementen aan zijde Fruithoflaan tot en met de eerste verdieping.**
- Leveren en plaatsen van nieuwe kunststofleidingen volgens hetzelfde traject vanuit de ondergrondse garage doorheen de wasplaats en eindigend ter hoogte van de koelkast op de eerste verdieping.
- Testen op goede werking en zuiver maken van de werkvloer.

Totaalprijs: 3.069,00€ (exclusief BTW)

Opmerking(en):

- Bovenvermelde prijzen zijn exclusief btw;
- Tijdens de werken zal er geen water beschikbaar zijn . We zullen dit ongemak tot een minimum trachten te beperken .

De schacht is niet vrij gehouden bij Mr. Vandenberg; De VME vraagt wat betekent dit voor de betaling van de werken. Het uitbreken van de keuken dient opgesplitst te worden door Van Den Broeck in de offerte zodat dit privaat aangerekend kan worden.

Stemming: unaniem akkoord

Fianciering via reservefonds (gezien geen klein bedrag).

VME vraagt of dit kan opgenomen worden via de brandverzekering.

07.03. Aanpassing licht inkom en paaltjes - bespreking offertes (1/2 + 1) (10.000,00)

In het kader van energiebesparende maatregelen vragen de eigenaren een voorstel voor het aanpassen van het licht in de inkomhal en de 2 paaltjes buiten (aan dagparking en buitentrapp)

Wij ontvingen hiervoor 2 offertes:

1) Edifix

Plaatsing led E27 boven inkom 3 stuks aan € 6,00	€18,00
Plaatsing led E27 in paaltjes buiten 2 stuks aan € 6,00	€ 12,00
Plaatsing Led tube+armatuur 1500 4 stuks aan€ 135,00	€540,00
Plaatsing Led tube + armatuur 400 2 stuks aan € 120,00	€240,00
Plaatsing plafond sensor	

Steinel.

Opbouw. Indien mogelijk wordt de bekabeling weggewerkt in het valse plafond.

1 stuk aan € 132,00 € 132,00

Totaal excl. btw € 942,00

Btw 6% € 56,52

Totaal incl. btw € 998,52

Totaal te betalen € 998,52

2) Van Den Broeck - Offerte 29/11/2022

Uit te voeren werken:

- Vervanging vier TL-armaturen door LED TL 1500 aan de brievenbussen.
- Vervanging twee TL-armaturen door LED TL 400 aan de bellenborden.
- Vervanging drie spaarlampen door LED E27 boven de plantenbak.

Totaalprijs: 923,00€ (exclusief BTW)

Opmerking(en):

- Bovenvermelde prijzen zijn exclusief btw;
- Tijdens de werken zal er tijdens bepaalde periodes mogelijk geen elektriciteit in de algemene delen beschikbaar zijn . We zullen dit ongemak tot een minimum trachten te beperken;
- **Het uitrusten van de drie lampen boven de plantenbak met een bewegingsmelder zou principieel kunnen maar raden we af vanwege de grote kans op beschadiging van de plastieke valse plafond tevens zijn we van mening dat het reeds wisselen van de lampen naar LED al een besparing zal opleveren. Permanente verlichting van de inkomhal in de nacht biedt tevens ook een veiliger gevoel aan.**
- Voor de buitenverlichting zullen we op de uitvoeringsdag de armaturen open vijzen en de lamp wisselen behoudens onvoorziene storingen.

Stemming: unaniem akkoord voor uitvoering door Van Den Broeck.

De lampen in de paaltjes (oprit + trap) moeten ook meegenomen worden.

07.04. Vernieuwing technologische infrastructuur door nutsoperatoren - status

Glasvezelnetwerk

Proximus is in samenspraak met mevrouw Vercaemmen en de raad een nieuw tracé aan het uitstippelen. Binnen in het gebouw zal

vanuit de kelder door de kokers van de elektriciteitskasten gewerkt worden.

Volgende week woensdag 21/12/2022 volgt een laatste plaatsbezoek met Proximus, Solvio en de raad om het tracé te kortsluiten.

08. Diversen

- Deur van de lift in de kelder sluit niet goed sinds herisolatie na asbestverwijdering. Navragen bij Isolteam.

- Mevrouw Fienka Vercammen vraagt duidelijkheid of een privaatieve laadpaal technisch gezien kan geïnstalleerd worden.

- Geurhinder via de schachten (rioleringsgeur): De VME vraagt om na te gaan of de toiletten een bovenverluchting hebben.

- De VME merkt op dat de verdeling van de kosten in gelijke delen momenteel volgens 29 aandelen verloopt terwijl dit er eigenlijk 30 zijn in de werkelijkheid. Solvio zal dit nagaan met de gegevens in de basisakte en indien dit anders in de akte staat dient een wijziging van de akte gestemd te worden bij eerstvolgende algemene vergadering. Indien de akte 30 aandelen reeds vermeld, kunnen de kosten die in gelijke delen verdeeld worden van het afgelopen boekjaar gecorrigeerd worden in het lopende boekjaar.

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

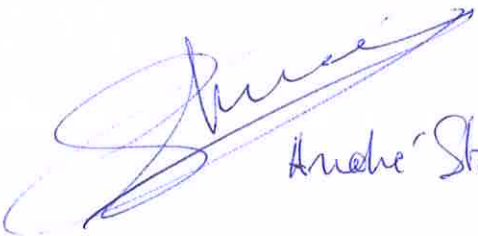
De syndicus overleef het verslag en legt het verslag van de vergadering ter ondertekening voor aan de vergadering, te weten de nog aanwezige mede-eigenaars om .. uur .. minuten.

Secretaris

Voorzitter

Voor Solvio
Syndicus


Jov
Solvio Beheer
Frans Beekersstraat 21
B-2600 Berchem
T 03/239 04 09 - F. 03/230 94 09
syndicus@solvio.be
KBO 0816 881 045


Anke Stokmans



STUDIE
VAN
NOTARIS

PAUL SMET

MECHELSE STEENWEG, 74
ANTWERPEN

Telefoon : 38.27.94

B A S I S A K T E :

Betrekkelijk appartementsgebouw op te
richten op blök bouwgrond te Berchem
ter streke " FRUITHOR" de hoek vormen
de van de BERCHEM BOSLAAN en de FRUIT-
HOESLAAN.

Het jaar negentienhonderd vijftenzestig,
de achtste oktober
Voor ons, Meester Paul SMET, doctor in de rechten, notaris
ter standplaats Antwerpen.

ZIJN VERSCHENEN :

1°/ De Personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Het Studiebureau Dr. Jur. Dessers" gevestigd te Berchem, Grote Steenweg 564, oorspronkelijk gesticht onder de benaming "P.V.B.A. FAMA" ingevolge akte verleden voor notaris Wilsens te Wellen, de vijfde juli negentienhonderd vijftenvijftig, bij uittreksel verschenen in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van zes augustus daarna, onder nummer 22199 en waarvan de statuten voor de laatste maal gewijzigd werden alsmede de maatschappelijke benaming, bij akte verleden voor Meester Paul Van Oekel, notaris te Antwerpen, de eenentwintigste december negentienhonderd tweeenzestig, verschenen bij uittreksel in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van vijf januari negentienhonderd drieenzestig, onder nummer 311;

Alhier vertegenwoordigd door haar twee zaakvoerders:

a/ Mevrouw Maria Julia Agnes Neven, echtgenote van de heer Albert -- Arthur Dessers, wonende te Berchem, Frans Birontlaan 12, zaakvoerster.

b/ De heer Alfons Maria Jozef Verheyen, wonende te Berchem, Frans Birontlaan 14, handelaar.

2°/ De heer Jan Lodewijk Felix VANCAUWENBERGH, verzekeringsmakelaar, geboren te Antwerpen, de zevende februari negentienhonderd vijftien, en zijne echtgenote die hij ten einde dezer bijstaat en machtigt, Mevrouw Maria Joanna Jacoba VAN LAERHOVEN, zonder beroep, geboren te Antwerpen, de eerste maart negentienhonderd negentien, samenwonende te Wilrijk, Pater Damiaanstraat 56;

Gehuwd onder het beheer ener algehele en universele gemeenschap van goederen ingevolge huwelijkskontraakt verleden voor notaris Jules Papen te Deurne, de negentiende oktober negentienhonderd achtendertig;

WELKE VERSCHIJNERS ONS VERKLAARD HEBBEN :

1°/ dat zij eigenaars zijn van :

GEMEENTE BERCHEM :

Een blok bouwgrond gelegen ter streke genaamd "FRUITHOF" de hoek vormende van de BERCHEMBOSLAAN en de FRUITHOFLAAN, volgens titels ten kadaster bekend sectie A delen van nummers 254/S en 253/a voor een totale oppervlakte volgens meting van elfhonderd zevenenzestig vierkante meter vierendertig vierkante decimeter;

Zo en gelijk zelfde, blok bouwgrond zich uitstrekt en gelegen is en zoals hij afgebeeld staat :

deels onder blok A in blauwe tint voor een grootte van honderd achtennegentig vierkante meter, veertig vierkante decimeter (toehorende aan de echtgenoten Vancauwenbergh)

en

deels onder blok B in roze tint voor een grootte van negen

ene oppervlakte van honderd achtennegentig vierkante meter, veertig vierkante decimeter - lot A van het grondplan) bij akte verleden voor notaris Paul Van Oekel te Antwerpen, bewaarder der der minuut en notaris Gabriel Smout, notaris te Hoboken, de zevende oktober negentienhonderd zevenenvijftig, en overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen, de zestiende oktober negentienhonderd zevenenvijftig, deel 2734, nummer 5, jegens 1/ de heer Eugene Hendrickx, 2/ de heer Robrecht Juliaan Lefebure, 3/ de heer Florentinus Beuckelaers; 4/ de heer Peer Beuckelaers, 5/ de heer Adrianus Janssens, allen hoger genoemd en 6/ de heer Ludovicus Franciscus Janssens, zonder beroep, te Hoboken.

De heer Ludovicus Franciscus Janssens, voornoemd, weduwnaar van dame Maria Catharina De Laet te Hoboken, is ab intestaat overleden te Antwerpen, de vijftiende juli negentienhonderd twee en zestig; nalatende als enige wettige en voorbehouden erfgenamen zijn twee kinderen gesproten en behouden uit zijn huwelijk met dame De Laet voornoemd, te weten: de heren Adrianus Janssens en Joseph Jan Janssens, beiden voornoemd.

INLEIDENDE ALGEMENE BEPALINGEN.

De huidige basisakte werd opgemaakt overeenkomstig de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig (Artikel 577-bis van het Burgerlijk Wetboek) ten einde te bepalen:

1°/ De juiste omschrijving der gebouwen, met bepaling der gemene en privatieve delen;

2°/ De rechten, plichten en lasten der toekomstige eigenaars alsook deze van hun gebeurlijke rechthebbenden. De algemene benaming dezer personen in deze akte, zal verder "medeeigenaar" zijn.

3°/ De juiste beschrijving van het beheer van de eigendom, alsook de machten, bevoegdheden van de syndicus en de beheerraad alsook de regeling hunner werking.

4°/ De verhoudingen van medeeigendom en buurschap tussen de verschillende eigenaars, en het nader omschrijven der rechten en plichten van elk der medeeigenaars of medebewoners, om alle moeilijkheden, van welke aard, te regelen en te voorkomen.

Alle mogelijke punten en problemen, die niet moesten voorzien zijn door huidige akte, zullen onderhevig zijn aan het gewone recht, mits inachtnaam van de gelijkaardige of analoge gevallen die door de akte voorzien zijn en toepasselijk zouden kunnen zijn op het niet uitdrukkelijk voorziene geval.

De algemene vergadering der medeeigenaars is steeds bevoegd alle beslissingen te nemen met het oog op het regelen der verhoudingen van mede-eigendom en buurschap.

De bepalingen van huidige akte zullen in voege treden vanaf de verkoop der appartementen of van één van hen en zullen verplichtend gesteld worden voor alle medeeigenaars van welk deel der gebouwen ook, alsook al hunne rechtsopvolgers of rechthebbenden, welke ook hun titel weze.

Alle voorziene bepalingen zullen onmiddellijk toepasselijk zijn zonder enig voorbehoud, en zonder mogelijkheid tot afbreuk uitgenomen op de wijze en mits de meerderheid zoals verder voorzien in huidige akte.

Er zal in elke vervreemdende of verklarende akte betreffende de eigendom van de gebouwen, melding gemaakt worden van huidige basisakte en de nieuwe eigenaars zullen zich in geen enkel geval kunnen onttrekken aan de toepassing ervan.

Alle kontrakten of akten van de eigendoms- of rechtsoverdracht, zullen melding maken van de gerechterlijke woonstkeuze in het arrondissement Antwerpen, bij gebreke hieraan zal de woonstkeuze ambtshalve beschouwd worden als verricht in de gebouwen.

De huidige basisakte bestaat uit drie wel onderscheiden delen
I.-HET STATUUT DER GEBOUWEN :

Houdende regeling van al de bepalingen betreffende de verdeling van de eigendom, het beheer, de onderhoud, het genot en eveneens de herstelling of de wederopbouw der gebouwen.

De bepalingen vormende erfdienstbaarheden welke voortvloeien uit het statuut der gebouwen, zijn verplichtend en bindend als komend uit het zakelijk statuut der gebouwen en betreffen zowel de huidige als de toekomstige eigenaars.

Deze bepalingen zijn niet onderhevig aan wijzigingen zo deze beslissing tot wijziging niet getroffen wordt met algemeenschap van stemmen, zoals nader bepaald in het hoofdstuk van huidige akte betreffende het beheer en de wijze van uitoefening ervan.

Deze bepalingen zijn aan alle derden tegenstelbaar, en dwingend voor de toekomstige mede-eigenaars door het overschrijven van huidige akte op het bevoegde hypotheekkantoor.

II.- EEN REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE :

Dat betrekking heeft op het genot der gebouwen, het organiseren en regelen van alle bijzonderheden die het leven in gemeenschap met zich medebrengt, en dat tot doel heeft het vergemakkelijken van de verhoudingen en betrekkingen tussen alle mede-bewoners.

Deze bepalingen zijn noodzakelijk in alle gebouwen bewoond door meerdere families en personen en is niet noodzakelijk beperkt tot de gebouwen die bewoond worden door verschillende mede-eigenaars.

Een onmiddellijk gevolg hiervan is dat de bepalingen van het " reglement van inwendige orde " op iedere bewoner, huurder of zelfs gast van mede-eigenaars of mede-bewoner toepasselijk zijn.

Dit deel van huidige akte, dat dus het reglement van inwendige orde inhoudt, behoort niet tot het zakelijk statuut der gebouwen maar is niettemin, door het enkel overschrijven van huidige akte, toepasselijk in zijn huidige of gewijzigde vorm op alle rechtverkrijgers van huidige mede-eigenaars.

honderd achtenzestig vierkante meter vierennegentig vierkante decimeter;

(toehorende aan "Het Studiebureau Dr. Jur. Dessers")

op een grondplan ervan opgemaakt door de heer De Cauwsemacker, meetkundige-schatteer te Deurne, de negende oktober negentienhonderd vierenzestig, welk plan hieraan werd gehecht.

2°/ De vennootschap -verschijnster onder 1°/ "Het Studiebureau Dr. Jur. Dessers" :

a/ dat de vennootschap eigenares zal worden van de gebouwen op zelfde blok bouwgrond op te richten :

1°/ ingevolge de toelating tot bouwen met verzaking aan het recht van natrekking haar te dien einde verleend door de verschijnsters onder 2°/ de echtgenoten Vancauwenbergh-Van Laerhoven, ingevolge onderhandse akte in dato negen september negentienhonderd vijfenzestig, dragende volgende melding : "Geregistreerd te Antwerpen (Adm. & O.H. Akten) de 29 september 1965. Boekdeel 299, blad 45, vak 23. Een blad, geen verzending. Ontvangen honderd frank. De Ontvanger (getekend) Van den Weygaert."

2°/ ingevolge de toelating tot bouwen met verzaking aan het recht van natrekking haar te dien einde verleend door : 1/ de heer Eugene Petrus Hendrickx, zaakvoerder, te Antwerpen, Van Eycklei 34;- 2/ de heer Robrecht Juliaan Lefebure, nijveraar, te Harelbeke, Wolvenstraat 1;- 3/ de heer Florentius Désiré Emilianus Beuckelaers, zaakvoerder, te Wilrijk Laar 65;- 4/ de heer Peer Joseph Florent Beuckelaers, landbouwer, te Edegem, Drie Eikenstraat 66I;- 5/ de heer Joseph Jan Janssens, zaakvoerder, te Opdorp, Houten Molenstraat 26 en 6/ de heer Adrianus Janssens, zaakvoerder, te Antwerpen, Dellafaillelaan 55,

ingevolge onderhandse akte in dato één september negentienhonderd vijfenzestig, dragende volgende melding: "Geregistreerd te Antwerpen (Adm. & O.H. Akten) de 20 september 1965, Boekdeel 300, blad 4I, vak 9. Een blad, geen verzending. Ontvangen: honderd frank. De Ontvanger a, i (getekend) Meuris-Everaet

b/ dat de vennootschap op voormeld blok grond onder A in blauwe tint en onder B in roze tint, de oprichting onderneemt van een appartementsgebouw;

c/ dat de vennootschap het inzicht heeft de ruwbouw der appartementen en andere privatieve gedeelten van het gebouw, geheel of gedeeltelijk, afzonderlijk te verkopen, samen met hun onverdeelde aandelen in de gemene delen van het gebouw en in de grond, 2e verkoop van de aandelen in de grond zullen geschieden door de verschijnster onder 1°/ "Het Studiebureau Dr. Jur. Dessers" voor een oppervlakte van negenhonderd achtenzestig vierkante meter en vierennegentig vierkante decimeter,

en door de echtgenoten Vancauwenbergh-Van Laerhoven verschijnsters onder 2°/ voor een oppervlakte van honderd achtennegentig vierkante meter veertig vierkante decimeter;

3°/ Ten opzichte van deze verkopen, verklaren de verschijnsters het gebouw dat wordt opgericht in appartementen, en privatieve autobergplaatsen en privatieve autostandplaatsen te verdelen en door deze wilsuiving verscheidene erven te doen ontstaan bij toepassing van de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig.

Aldus zullen sommige delen van het eigendom gemene delen uitmaken, die in gedwongen onverdeelde mede-eigendom zullen toebehoren aan de eigenaars van de appartementen en/of private autobergplaatsen en autostandplaatsen, terwijl andere delen de uitsluitelijke eigendom zullen uitmaken van de eigenaars van een appartement en/of private autobergplaats en/of private autostandplaats, - zoals deze gemene en privatieve delen verder in de te be- paald zijn.

Te dien einde verklaren de verschijners bij deze, de basis- akte op te stellen in verband met de verkoop per apparte- ment en/of private autobergplaats en/of private autostand- plaats van het hiervoren vermeld goed.

DEZE BASISAKTE BEGRIJPT :

- 1/ de nauwkeurige beschrijving van het gebouw;
- 2/ het algemeen reglement van mede-eigendom;
- 3/ de verschillende beschikkingen ;
- 4/ als bijvoegsels : de plannen van het gebouw opgemaakt door de heer Ludo Michielsens, architect te Berchem, Berchembos- laan 15 de tweeëntwintigste februari negentienhonderd vijfenzestig :

- plan kelderingen met autobergplaatsen (gewijzigd op tien maart en vijf september negentienhonderd vijfenzestig;)
- plan van gelijkvloers met autostandplaatsen (gewijzigd op tien maart negentienhonderd vijfenzestig en vijf sep- tember negentienhonderd vijfenzestig;)
- plan der verdiepingen en plan gevel Berchemboslaan (gewij- zigd op tien maart negentienhonderd vijfenzestig en negen september negentienhonderd vijfenzestig;)
- plan gevel Fruithoflaan - D doorsnedeplan C - D
- plan zijgevel links - doorsnedeplan A - B en liggingsplan (gewijzigd op tien maart negentienhonderd vijfenzestig.)

EIGENDOMSAANHALING BETREKKELIJK DE GROND.

Voorschreven blok bouwgrond hoort de verschijners toe te weten : aan de verschijnster sub 1^o/ " Het Studiebureau Dr. Jur. Dessers " om er de aankoop van gedaan te hebben (voor ene oppervlakte van negenhonderd achtenzestig vierkante meter viereennegentig vierkante decimeter - lot B van het grondplan) bij akte de zevende oktober negentienhonderd vijfenzestig verleden voor ondergetekende notaris Paul Smet te Antwerpen, bewaarder der minuut en Meester Alfons De Keersmaecker, notaris te Hoboken, jegens 1/ de heer Eugene Petrus Hendrickx, hande- laar, te Antwerpen; 2/ de heer Robrecht Juliaan Lefebure, handelaar te Harelbeke; 3/ de heer Florentinus Désiré Emilianus Beuckelaers, zaakvoerder, te Wilrijk; 4/ de heer Peer Joseph Florent Beuckelaers, zonder beroep, te Edegem; 5/ de heer Adrianus Janssens, aannemer te Antwerpen en 6/ de heer Joseph Jan Janssens, industrieel te Buggenhout-Opdorp; en aan de verschijners onder 2^o/ de echtgenoten Vancauwenbergh- Van Laerhoven, om er de aankoop van gedaan te hebben (voor

III. Hoofdstuk III van huidige akte is in het bijzonder gewijd aan de procedure tot wijziging van het "reglement van inwendige orde".

INDELING DER GEBOUWEN :

De indeling der gebouwen zal geschieden als volgt :
a/ Gemene delen :

bestemd voor gemeenschappelijk gebruik door alle mede-eigenaars of het onderbrengen der gemene diensten en waarvan elk van hen een onverdeeld deel in eigendom zal hebben zoals duidelijker omschreven en bepaald in de loop van huidige akte.

b/ Privatieve delen :

welke uitsluitend en exclusief zullen toebehoren aan deze der mede-eigenaars die betreffende privatieve delen in eigendom zullen hebben, met uitsluiting van alle anderen.

Deze privatieve delen maken enerzijds appartementen met hunne afhandelikheden en anderzijds autobergplaatsen en autostandplaatsen verder nader omschreven in hun bijzonderheden en uitrustingen.

De eigenaars der privatieve delen zullen dus bezitten :

1/ het onverdeeld eigendom van de gemene delen volgens de verhoudingen zoals verder aangeduid;

2/ het uitsluitelijk privatieve eigendom van de lokalen en hunne afhankelijkheden welke hun appartement en/of autobergplaats en/of autostandplaats ;

Beide eigendomsrechten zijn onverdeelbaar en kunnen niet gescheiden worden, zodat elke verkoop of andere vervreemding het geheel der rechten der eigenaars zal moeten bevatten zowel betreffende de gemene als de privatieve delen.

Het geheel der gemene en privatieve delen is essentieel noodzakelijk tot het normaal en deugdelijk gebruik en genot der appartementen en autobergplaatsen.

Deze verplichte onscheidbaarheid der privatieve en het coëfficiënt gemene delen, maakt de kern uit van deze basisakte die tot doel heeft het bestaan, onderhoud en herstelling alsook het beheer der gemene delen te waarborgen en te organiseren.

De gemene delen bestaan ten voordele van alle mede-eigenaars om tot het volledig genot van hun respectieve privatieve delen te komen.

Met de uitsluitende bedoeling een onbetwistbare juridische basis te geven aan de verdeling der gebouwen in gemene en privatieve delen, verklaren alle mede-eigenaars, die zich hierbij verbinden huidige akte mede te delen aan hun rechtsopvolgers die niet meer rechten zullen kunnen verwerven dan hun

rechtsvoorgangers zelf bezaten , elkaar het recht te ver-
strekken op onroerende natrekking dat zij volgens de bepalingen van artikel 553 van het Burgerlijk Wetboek bezitten en dit voor zover dit recht geen betrekking heeft op :

1/ de respectieve privatieve delen die hun onvoorwaardelijk en uitsluitend toebehoren ;

2/ het coëfficiënt der gemene delen dat elk der mede-eigenaars toekomt volgens de tabellen zoals voorzien in huidige akte.

Deze verschaffing wordt door elk der mede-eigenaars ten bezwarende titel verstrekt en is als dusdanig afhankelijk van het correlatief verstrekken der zelfde voordelen door elk der andere mede-eigenaars.

153	152	145	144	143	142	141	140	139	138	137	136	135	134	133	132	131	130	129	128	127	126	125	124	123	122	121	120	119	118	117	116	115	114	113	112	111	110	109	108	107	106	105	104	103	102	101	100	99	98	97	96	95	94	93	92	91	90	89	88	87	86	85	84	83	82	81	80	79	78	77	76	75	74	73	72	71	70	69	68	67	66	65	64	63	62	61	60	59	58	57	56	55	54	53	52	51	50	49	48	47	46	45	44	43	42	41	40	39	38	37	36	35	34	33	32	31	30	29	28	27	26	25	24	23	22	21	20	19	18	17	16	15	14	13	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1
152	151	144	143	142	141	140	139	138	137	136	135	134	133	132	131	130	129	128	127	126	125	124	123	122	121	120	119	118	117	116	115	114	113	112	111	110	109	108	107	106	105	104	103	102	101	100	99	98	97	96	95	94	93	92	91	90	89	88	87	86	85	84	83	82	81	80	79	78	77	76	75	74	73	72	71	70	69	68	67	66	65	64	63	62	61	60	59	58	57	56	55	54	53	52	51	50	49	48	47	46	45	44	43	42	41	40	39	38	37	36	35	34	33	32	31	30	29	28	27	26	25	24	23	22	21	20	19	18	17	16	15	14	13	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	
151	150	143	142	141	140	139	138	137	136	135	134	133	132	131	130	129	128	127	126	125	124	123	122	121	120	119	118	117	116	115	114	113	112	111	110	109	108	107	106	105	104	103	102	101	100	99	98	97	96	95	94	93	92	91	90	89	88	87	86	85	84	83	82	81	80	79	78	77	76	75	74	73	72	71	70	69	68	67	66	65	64	63	62	61	60	59	58	57	56	55	54	53	52	51	50	49	48	47	46	45	44	43	42	41	40	39	38	37	36	35	34	33	32	31	30	29	28	27	26	25	24	23	22	21	20	19	18	17	16	15	14	13	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1		
150	149	142	141	140	139	138	137	136	135	134	133	132	131	130	129	128	127	126	125	124	123	122	121	120	119	118	117	116	115	114	113	112	111	110	109	108	107	106	105	104	103	102	101	100	99	98	97	96	95	94	93	92	91	90	89	88	87	86	85	84	83	82	81	80	79	78	77	76	75	74	73	72	71	70	69	68	67	66	65	64	63	62	61	60	59	58	57	56	55	54	53	52	51	50	49	48	47	46	45	44	43	42	41	40	39	38	37	36	35	34	33	32	31	30	29	28	27	26	25	24	23	22	21	20	19	18	17	16	15	14	13	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1			
149	148	141	140	139	138	137	136	135	134	133	132	131	130	129	128	127	126	125	124	123	122	121	120	119	118	117	116	115	114	113	112	111	110	109	108	107	106	105	104	103	102	101	100	99	98	97	96	95	94	93	92	91	90	89	88	87	86	85	84	83	82	81	80	79	78	77	76	75	74	73	72	71	70	69	68	67	66	65	64	63	62	61	60	59	58	57	56	55	54	53	52	51	50	49	48	47	46	45	44	43	42	41	40	39	38	37	36	35	34	33	32	31	30	29	28	27	26	25	24	23	22	21	20	19	18	17	16	15	14	13	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1				
148	147	140	139	138	137	136	135	134	133	132	131	130	129	128	127	126	125	124	123	122	121	120	119	118	117	116	115	114	113	112	111	110	109	108	107	106	105	104	103	102	101	100	99	98	97	96	95	94	93	92	91	90	89	88	87	86	85	84	83	82	81	80	79	78	77	76	75	74	73	72	71	70	69	68	67	66	65	64	63	62	61	60	59	58	57	56	55	54	53	52	51	50	49	48	47	46	45	44	43	42	41	40	39	38	37	36	35	34	33	32	31	30	29	28	27	26	25	24	23	22	21	20	19	18	17	16	15	14	13	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1					
147	146	139	138	137	136	135	134	133	132	131	130	129	128	127	126	125	124	123	122	121	120	119	118	117	116	115	114	113	112	111	110	109	108	107	106	105	104	103	102	101	100	99	98	97	96	95	94	93	92	91	90	89	88	87	86	85	84	83	82	81	80	79	78	77	76	75	74	73	72	71	70	69	68	67	66	65	64	63	62	61	60	59	58	57	56	55	54	53	52	51	50	49	48	47	46	45	44	43	42	41	40	39	38	37	36	35	34	33	32	31	30	29	28	27	26	25	24	23	22	21	20	19	18	17	16	15	14	13	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1						
146	145	138	137	136	135	134	133	132	131	130	129	128	127	126	125	124	123	122	121	120	119	118	117	116	115	114	113	112	111	110	109	108	107	106	105	104	103	102	101	100	99	98	97	96	95	94	93	92	91	90	89	88	87	86	85	84	83	82	81	80	79	78	77	76	75	74	73	72	71	70	69	68	67	66	65	64	63	62	61	60	59	58	57	56	55	54	53	52	51	50	49	48	47	46	45	44	43	42	41	40	39	38	37	36	35	34	33	32	31	30	29	28	27	26	25	24	23	22	21	20	19	18	17	16	15	14	13	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1							
145	144	137	136	135	134	133	132	131	130	129	128	127	126	125	124	123	122	121	120	119	118	117	116	115	114	113	112	111	110	109	108	107	106	105	104	103	102	101	100	99	98	97	96	95	94	93	92	91	90	89	88	87	86	85	84	83	82	81	80	79	78	77	76	75	74	73	72	71	70	69	68	67	66	65	64	63	62	61	60	59	58	57	56	55	54	53	52	51	50	49	48	47	46	45	44	43	42	41	40	39	38	37	36	35	34	33	32	31	30	29	28	27	26	25	24	23	22	21	20	19	18	17	16	15	14	13	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1								
144	143	136	135	134	133	132	131	130	129	128	127	126	125	124	123	122	121	120	119	118	117	116	115	114	113	112	111	110	109	108	107	106	105	104	103	102	101	100	99	98	97	96	95	94	93	92	91	90	89	88	87	86	85	84	83	82	81	80	79	78	77	76	75	74	73	72	71	70	69	68	67	66	65	64	63	62	61	60	59	58	57	56	55	54	53	52	51	50	49	48	47	46	45	44	43	42	41	40	39	38	37	36	35	34	33	32	31	30	29	28	27	26	25	24	23	22	21	20	19	18	17	16	15	14	13	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1									
143	142	135	134	133	132	131	130	129	128	127	126	125	124	123	122	121	120	119	118	117	116	115	114	113	112	111	110	109	108	107	106	105	104	103	102	101	100	99	98	97	96	95	94	93	92	91	90	89	88	87	86	85	84	83	82	81	80	79	78	77	76	75	74	73	72	71	70	69	68	67	66	65	64	63	62	61	60	59	58	57	56	55	54	53	52	51	50	49	48	47	46	45	44	43	42	41	40	3																																																

Vaststelling van de quotiteiten van elk appartement in de
gemene delen van het gebouw en in de grond.

De aandelen zijn gedeeld in tienduizendsten.

I. APPARTEMENTEN.

genummerd	A*B 1 (+winkel) driehonderd dertig/ tienduizendsten	330/10.000
genummerd	A 2 : tweehonderd tweeennegentig/ tienduizendsten	292/10.000
genummerd	A 3 : tweehonderd tweeennegentig/ tienduizendsten	292/10.000
genummerd	A 4 : tweehonderd tweeennegentig/ tienduizendsten	292/10.000
genummerd	A 5 : tweehonderd tweeennegentig/ tienduizendsten	292/10.000
genummerd	A 6 : tweehonderd tweeennegentig/ tienduizendsten	292/10.000
genummerd	A 7 : tweehonderd tweeennegentig/ tienduizendsten	292/10.000
genummerd	A 8 : tweehonderd tweeennegentig/ tienduizendsten	292/10.000 6
genummerd	B 2 : tweehonderd tweeennegentig/ tienduizendsten	292/10.000
genummerd	B 3 : tweehonderd tweeennegentig/ tienduizendsten	292/10.000
genummerd	B 4 : tweehonderd tweeennegentig/ tienduizendsten	292/10.000
genummerd	B 5 : tweehonderd tweeennegentig/ tienduizendsten	292/10.000
genummerd	B 6 : tweehonderd tweeennegentig/ tienduizendsten	292/10.000
genummerd	B 7 : tweehonderd tweeennegentig/ tienduizendsten	292/10.000
genummerd	B 8 : tweehonderd tweeennegentig/ tienduizendsten	292/10.000 1
genummerd	C+D 1 (winkel) tweehonderd viere negentig/tienduizendsten	294/10.000
genummerd	C 2 : tweehonderd tweeennegentig/ tienduizendsten	292/10.000
genummerd	C 3 : tweehonderd tweeennegentig/ tienduizendsten	292/10.000
genummerd	C 4 : tweehonderd tweeennegentig/ tienduizendsten	292/10.000
genummerd	C 5 : tweehonderd tweeennegentig/ tienduizendsten	292/10.000
genummerd	C 6 : tweehonderd tweeennegentig/ tienduizendsten	292/10.000
genummerd	C 7 : tweehonderd tweeennegentig/ tienduizendsten	292/10.000 1

genummerd C 8 : tweehonderd tweeennegentig/ tienduizendsten	292/10.000
genummerd D 2 : tweehonderd tweeennegentig/ tienduizendsten	292/10.000
genummerd D 3 : tweehonderd tweeennegentig/ tienduizendsten	292/10.000
genummerd D 4 : tweehonderd tweeennegentig/ tienduizendsten	292/10.000
genummerd D 5 : tweehonderd tweeennegentig/ tienduizendsten	292/10.000
genummerd D 6 : tweehonderd tweeennegentig/ tienduizendsten	292/10.000
genummerd D 7 : tweehonderd tweeennegentig/ tienduizendsten	292/10.000
genummerd D 8 : tweehonderd tweeennegentig/ tienduizendsten	292/10.000
<u>totaal : acht duizend achthonderd/tien duizendsten.</u>	<u>8.800/10.000</u> =====

2. AUTOBERGPLAATSEN.

genummerd AU1 : vijfenvijftig/tienduizendsten	55/10.000~
genummerd AU2 : zevenenvijftig/tienduizensten	57/10.000~
genummerd AU3 : zevenenvijftig/tienduizendsten	57/10.000~
genummerd AU4 : vijfenvijftig/tienduizendsten	55/10.000~
genummerd AU5 : veertig/tienduizendsten	40/10.000~
genummerd AU7 : negenenveertig/tienduizendsten	49/10.000~
genummerd AU8 : vijftig/tienduizendsten	50/10.000~
genummerd AU9 : vijftig/tienduizendsten	50/10.000~
genummerd AU10: negenenveertig/tienduizendsten	49/10.000~
genummerd AU11: veertig/tienduizendsten	40/10.000~
genummerd AU12: (met kelder genummerd K12) vijfenvijftig/tienduizendsten	55/10.000
<u>totaal : vijfhonderd zevenenvijftig/tien- duizendsten.</u>	<u>557/10.000</u> =====

3. AUTOSTANDPLAATSEN.

genummerd AU6 : achtenvijftig/tienduizendsten	58/10.000~
genummerd AU13: tweeenvijftig/tienduizendsten	52/10.000~
genummerd AU14: zesendertig/tienduizendsten	36/10.000~
genummerd AU15: zesendertig/tienduizendsten	36/10.000~
genummerd AU16: zesendertig/tienduizendsten	36/10.000~
genummerd AU17: zesendertig/tienduizendsten	36/10.000~
genummerd AU18: drieenveertig/tienduizendsten	43/10.000~
genummerd AU19: drieenveertig/tienduizendsten	43/10.000~
<u>totaal: driehonderd veertig/tienduizendsten</u>	<u>340/10.000</u> =====

4. o KELDERS

genummerd K1	: tien/tienduizendsten	10/10.000
genummerd K2	: tien/tienduizendsten	10/10.000
genummerd K3	: tien/tienduizendsten	10/10.000
genummerd K4	: zeven/tienduizendsten	7/10.000
genummerd K5	: tien/tienduizendsten	10/10.000
genummerd K6	: tien/tienduizendsten	10/10.000
genummerd K7	: twaalf/tienduizendsten	12/10.000
genummerd K8	: negen/tienduizendsten	9/10.000
genummerd K9	: negen/tienduizendsten	9/10.000
genummerd K10	: negen/tienduizendsten	9/10.000
genummerd K11	: negen/tienduizendsten	9/10.000
genummerd K13	: negen/tienduizendsten	9/10.000
genummerd K14	: negen/tienduizendsten	9/10.000
genummerd K15	: veertien/tienduizendsten	14/10.000
genummerd K16	: elf/tienduizendsten	11/10.000
genummerd K17	: elf/tienduizendsten	11/10.000
genummerd K18	: veertien/tienduizendsten	14/10.000
genummerd K19	: elf/tienduizendsten	11/10.000
genummerd K20	: negen/tienduizendsten	9/10.000
genummerd K21	: tien/tienduizendsten	10/10.000
genummerd K22	: twaalf/tienduizendsten	12/10.000
genummerd K23	: tien/tienduizendsten	10/10.000
genummerd K24	: tien/tienduizendsten	10/10.000
genummerd K25	: tien/tienduizendsten	10/10.000
genummerd K26	: tien/tienduizendsten	10/10.000
genummerd K27	: twaalf/tienduizendsten	12/10.000
genummerd K28	: veertien/tienduizendsten	14/10.000
genummerd K29	: elf/tienduizendsten	11/10.000
genummerd K30	: elf/tienduizendsten	11/10.000
<u>totaal</u> :	driehonderd en drie/tienduizendsten	303/10.000

RECAPITULATIE

appartementen	: acht duizend achthonderd/tien-duizendsten	8.800/10.000
autobergplaatsen	: vijfhonderd zevenenvijftig/tienduizendsten	557/10.000
autostandplaatsen	: driehonderd veertig/tien-duizendsten	340/10.000
kelders :	driehonderd en drie/tienduizendsten	303/10.000
<u>totaal</u> :	tien duizend/tienduizendsten	10.000/10.000

DEELNAME IN DE ONKOSTEN.

Elk der appartementen zal dienen bij te dragen in de gemeene kosten voor onderhoud en dergelijke, op basis van het aantal tienduizendsten zoals hierboven vastgesteld.

ERFDIENSTBAARHEID VAN DOORGANG

De eigenaars van de autostandplaatsen genummerd AU18 en AU19 moeten te allen tijde recht van doorgang verlenen aan de eigenaars van de kelders genummerd K18 en K19.

De eigenaars van de autostandplaatsen genummerd AU13 - AU14 - AU15 - AU16 en AU17 moeten te allen tijde recht van doorgang verlenen aan de eigenaars van de kelders genummerd K13 - K14 - K15 - K16 en K17.

De rechthebbenden der hierboven gevestigde erfdienstbaarheid van doorgang, zullen te allen tijde het onderhoud ervan moeten verzekeren in overleg met de verschillende aangelanden en onderling de nodige schikkingen moeten treffen om even-tueel op hun gezamenlijke kosten te zorgen voor het rein houden der toegangswegen voorbehouden tot het algemeen nut van de rechthebbenden der erfdienstbaarheid van doorgang.

HOOFDSTUK I.

Beschrijving der gebouwen met aanduiding der gemene en privatieve delen.

I. ONDERAARDS.

1. Gemene delen.

De liftkooi met installatie, de kelderhall met keldertrappen, de verschillende gangen leidende naar de privatieve kelders, een meterkelder, een vuilniskelder met vuilsilo, een kelder met centrale verwarmingsinstallatie met schouw, de ganse riolering zowel boven- als onderaards, inbegrip van beerput met schep - en toezichtputten, een reeks afloop buizen en leidingen.

In het algemeen elk deel dienend tot het gemeen nut van de medeeigenaars van de gebouwen;
een bergplaats voor fietsen.

2. Privatieve delen :

1/ negenentwintig kelders welke niet rechtstreeks verbonden zijn met de appartementen maar toegankelijk vanuit de gemeenschappelijke delen der kelders.

Elk der kelders is genummerd K1 tot en met K11 en K13 tot en met K30, zoals aangeduid op hoger aangehaald plan der kelderingen.

De kelder genummers K12 is begrepen in de autobergplaats AU12.

Zij worden bij deze niet vooraf verbonden aan een of meerdere appartementen. Elk der eigenaars van een appartement zal in de aankoopakte van dat appartement/of appartementen, een of meer overeen te komen kelders toegewezen krijgen.

De kelders zijn berekend in het coefficient van ieder eigenaar betreffende de rechten en kosten van ieder, ter uitzondering nochtans wat betreft de kelder genummerd K12 verbonden aan de autobergplaats AU12 zoals hoger bepaald

2/ Zes autobergplaatsen genummerd AU7 - AU8 - AU9 - AU10 - AU11 en AU12 (met kelder genummerd K12)

3/ acht autostandplaatsen genummerd AU6 - AU13 - AU14 - AU15 - AU16 - AU17 - AU18 en AU19;

zoals deze autobergplaatsen en autostandplaatsen aangeduid zijn op voormeld plan, deze zijn niet vooraf verbonden aan een of meerdere appartementen, doch zullen afzonderlijk kunnen verworven worden.

II. -GELIJKVLOERS :

1. - Gemene delen :

Voor- en zijhof met afsluitingen, inkomhall met trapzaal, liftinstallatie, trappen naar kelders en appartementen plaats voor kinderwagens - twee vuilniskelders, vuilnisschuiven, chauffageschouw, verderde oprit en afrit naar de straat.

2. Privatieve delen :

a/ een oningericht winkelappartement aan de straatkant gelegen, Berchemboslaan, links in het gebouw gevelwaarts gericht gezien, begrijpende : winkelruimte; bergplaats, hall, keuken, W.C. een slaapkamerliving; genummerd op het plan A +B1

b/ een oningericht winkelappartement, aan de straatkant gelegen, Berchemboslaan, rechts in het gebouw gevelwaarts gericht gezien, begrijpende : winkelruimte, bergplaats, hall, keuken, living, twee slaapkamers; genummerd op het plan C+D1

c/ vijf autobergplaatsen genummerd AU1 tot en met AU5; zoals eveneens aangeduid op voormeld plan, deze zijn niet vooraf verbonden aan een of meerdere appartementen, doch zullen afzonderlijk kunnen verworven worden.

III. -VERDIEPINGEN.

1. Gemene delen :

Op ieder der verdiepingen, inkomhall, trapzaal met liftinstallatie, de luchtkokers, vuilnisschuiven, trappen, meterkasten, chauffageschouw, vuilnisschuiven, trappen; luik, liftkabin.

2. Privatieve delen :

Het gebouw heeft zeven verdiepingen met op elke verdieping

- gevel BERCHEMBOSLAAN: drie appartementen, hetzij in totaal : eenentwintig appartementen;

- gevel FRUITHOFLAAN: één appartement, hetzij in totaal zeven appartementen.

APPARTEMENTEN GEVEL BERCHEMBOSLAAN met zicht naar gevel
van links naar rechts:

- eerste verdieping: drie appartementen genummerd A2 - B2 - C2
- tweede verdieping: drie appartementen genummerd A3 - B3 - C3
- derde verdieping: drie appartementen genummerd A4 - B4 - C4
- vierde verdieping: drie appartementen genummerd A5 - B5 - C5
- vijfde verdieping: drie appartementen genummerd A6 - B6 - C6
- zesde verdieping: drie appartementen genummerd A7 - B7 - C7
- zevende verdieping: drie appartementen genummerd A8 - B8 - C8

Appartementen gevel FRUITHOFLAAN

- eerste verdieping: één appartement genummerd D2
- tweede verdieping: één appartement genummerd D3
- derde verdieping: één appartement genummerd D4
- vierde verdieping: één appartement genummerd D5
- vijfde verdieping: één appartement genummerd D6
- zesde verdieping: één appartement genummerd D7
- zevende verdieping: één appartement genummerd D8

elk der eenentwintig appartementen gevel BERCHEMBOSLAAN
begrijpt :

hall, ingemaakte kast, bergplaats, living met terras, keuken
W.C., badkamer, twee slaapkamers, terras;

Elk der zeven appartementen gevel FRUITHOFLAAN begrijpt :

hall, ingemaakte kast, bergplaats, living met terras, keuken,
W.C., badkamer, twee slaapkamers, terras.

REGIME VAN DE GROND DER GEBOUWEN.

De grond waarop de gebouwen opgericht worden en die de
gebouwen omgeven behoort in mede-eigendom toe aan de verschil-
lende eigenaars der gebouwen, in dezelfde verhouding als de
andere gemene delen volgens de tabel hoger aangegeven.

De grond is zoals de andere gemene delen onvervreemdbaar, zo-
niet met en in dezelfde verhouding als de appartementen, kelders
of autobergplaatsen en/of autostandplaatsen waartoe hij op
een onscheidbare wijze behoort.

TOTALE BESCHRIJVING DER GEBOUWEN, DER GEMENE EN DER PRIVATIEVE DELEN.

Gemene delen zijn : De afsluitingen aan de straat, de voor-aanplantingen of bestratingen, de inkompoort, de installaties van parlofoon, bellen, naamkaartkasten, de liften met hun volledige installatie, kabels, riggels, liftkabinen en de motoren;

Plinten en contacten.

De buiten- en grensmuren der appartementen, de steunmuren, en alle metselwerk in het algemeen, de gevelbekleding, de raamlijsten, de gewelven, de onderschragingen, de bevloeringen uitgezonderd de bekleding.

De dakbedekkingen (uitgenomen dezer van de garages welke daken privaat zijn voor elke garage afzonderlijk), de zolderingen, de rioleringen en gootinstallaties, de leidingen die de gemene delen bevoorraden, de hoogkabels van electriciteit, gas, televisie en radioantennes.

De leidingen van centrale verwarming en watertoevoer die betrekking hebben op de gemene delen waaronder eventueel de conciërgewoning. De verwarming der gemeenschappelijke delen is desgevallend aangesloten aan de verwarming der conciërgewoning.

Alle leidingsbuizen in het algemeen zo zij niet uitdrukkelijk behoren tot het privaat gebruik van één der mede-eigenaars.

De dakinstallatie van de voorbouw (dit is gans het complex buiten de garages) is gemeen, alsook alle keldergangen en toegangen tot de verschillende appartementen en leidingen .

Alle installatie's dienende tot functionering der gemene delen zijn gemeen.

Alle versieringen aan voorgevel of andere zichtbare delen der gebouwen, alsook de trappen en trapbekledingen zijn gemeen, als behorende tot de gemene delen.

In het algemeen is alles gemeen wat niet tot de privaatve delen behoort.

Privaatve delen zijn de privaatve eigendom van elk appartement kelder en garage, alsook hun afhankelijkheden en bijhorigheden welke dienend zijn voor hun nuttig gebruik en genot.

Deze privaatve delen begripen onder meer, buiten hetgeen hoger reeds beschreven: de ingangdeuren der appartementen, garages en kelders met de sloten, lijsten, afsluitingen, belinstallaties en openingsautomaten.

Alle vertrekken welke zich binnen de hoger beschreven privaatve delen bevinden.

Hierin zijn begrepen, de muurbekledingen, de stoffen waarmee de muren ingestreken zijn en die hun uitzicht bepalen, de vloerbekledingen met inbegrip van de parketvloeren.

De plafonneringen eveneens de bevloeringen die kunnen veranderd of aangepast worden mits de gemene delen niet te beschadigen.

Alle leidingen die zich binnen de appartementen bevinden en die tot het uitsluitend gebruik der privaatve vertrekken behoren.

De lijsten der ramen, de ruiten, de zonneschermen, spionnetjes en de afsluitingen.

De lambriseringen, binnenhuisversieringen, houtbekledingen, stofferende bijkomstigheden, smeedwerk en in het algemeen alles wat tot de verfraaiing der privatieve delen behoort.

In het algemeen wordt de privatieve functie van een voorwerp of onderdeel bepaald door zijn onafhankelijkheid der fundamenteel gemene delen.

De privatieve onderdelen mogen aan de gemene delen gehecht, bevestigd of gemetseld zijn, voor zover hun verwijdering of verandering geen beschadiging of inwerking op de gemene delen voor gevolg heeft.

Alle sanitaire installaties, badkameruitrusting, keukenoutilleringen zijn privaatief, met verplichting evenwel voor de eigenaars de nodige voorzorgmaatregelen te treffen bij eventueel niet-gebruik of afkoppeling, om bevroezing verlies of dergelijke te voorkomen.

De binnenleidingen zijn privaatief.

De binnenmuren zijn privaatief voor zover zij geen gevaar kunnen opleveren bij eventuele verplaatsing of wegbraak, voor de gemene gebouwen.

De bouwkundige van het gebouw is alleen bevoegd om de juiste functie van een bepaald onderdeel van het gebouw te bepalen.

VERWARMING.

Het gebouw wordt voorzien van een centrale verwarmingsinstallatie op mazout die temperaturen waarborgt van zestien tot tweeëntwintig graden Celsius bij een buitentemperatuur van tien graden onder nul en tevens uitgerust is voor warmwaterdistributie.

Daar de centrale verwarming individueel is wordt het aandeel in de kosten voor verwarming voor iedere medeeigenaar of bewoner vastgesteld op basis van zijn gebruik.

Het verbruik van warm water wordt afgerekend op forfaitaire basis.

Bij gebeurlijke verwarming van de gemene delen dienen de eigenaars of bewoners in de uitgaven bij te dragen in dezelfde verhouding als werd vastgesteld voor de gemene lasten en kosten.

.....

.....

.....

.....

.....

HOOFDSTUK II.

RECHTEN EN Plichten DER MEDE-EIGENAARS.

Inleidende bepalingen.

Dit hoofdstuk is gewijd aan de specifieke rechten en plichten welke voor ieder der mede-eigenaars voortkomen uit de mede-eigendom.

Het betreft voornamelijk het aandeel van ieder in het bekostigen der diensten welke ten voordele van allen voorzien zijn.

Hiertoe dient het gebouw in tienduizendsten onderverdeeld te worden.

Ieder der eigenaars der appartementen en kelders is aansprakelijk voor zoveel tienduizendsten als uitgedrukt in de voorgaande tabel.

Deze verhouding zal steeds in elke afrekening ongewijzigd gehandhaafd blijven en kan slechts gewijzigd worden mits de voormelijkheden voorzien in hoofdstuk III hierna.

Lasten en kosten.

De lasten worden onderscheiden in gemene en bijzondere lasten.

De gemene lasten zijn deze die gedragen worden door gans de mede-eigendom.

Het zijn in het algemeen alle uitgaven welke nodig zijn voor het onderhoud en de herstellingen der gemene delen, onderhoud der tuintjes, parkings en wegeniswerken, de verbruikskosten der gemene inrichtingen, de vergoedingen verschuldigd door de mede-eigendom, de belastingen met betrekking tot het gebouw, de verzekeringspremiën voor de gemene delen en de burgerlijke verantwoordelijkheid der mede-eigenaars, de kosten van wederopbouw van het vernielde woningcomplex; desgevallend het salaris van de huisbewaarder en de vergoeding van de syndicus.

Deze opsomming is louter eksemplatief.

Onder voorbehoud van hetgeen gestipuleerd wordt onder de hierna volgende artikelen worden de gemene lasten verdeeld tussen alle mede-eigenaars in verhouding met hun eigendomsquotiteiten zoals hoger bepaald.

De bijzondere lasten zijn deze gedragen door een gedeelte van de mede-eigendom.

De bijzondere lasten worden verdeeld tussen alle mede-eigenaars die er het gebruik of het nut van hebben, in verhouding met hun aandeel in de mede-eigendom.

Mits een twee/derden meerderheid kan de beheerraad bepaalde gemene lasten onder dit stelsel onderbrengen zo daartoe reden bestaat.

Voorbeeld : garages : de uitgaven betreffende het onderhoud van de toegangswegen tot de garages vallen ten laste van de eigenaars der garages.

Gemeenschappelijke antenne : de uitgaven betreffende het onderhoud van antennes worden evenredig verdeeld onder de gebruikers ervan.

Vanzelfsprekend zal ieder der mede-eigenaars zelf de lasten dragen welke hem persoonlijk te beurt vallen door wijzigingen in de kadastrale leggers, welke zekere belastingen persoonlijk aan ieder mede-eigenaar zouden aanrekenen.

BETALINGSWIJZE DER KOSTEN EN LASTEN.

ARTIKEL 1. - Tot dekking van voormelde kosten en lasten wordt vanaf de aflevering der appartementen en de aanvaarding door de betrokken eigenaars, een reservefonds aangelegd.

Ieder der mede-eigenaars stort hiertoe een som op basis van drie duizend frank voor een appartement en vijfhonderd frank voor een garages, en vier duizend frank voor een winkelappartement.

De provisiesom blijft gehecht en maakt essentieel deel uit van elk appartement en/of garage en kan niet teruggevorderd worden.

Het bedrag der provisie is herzienbaar mits akkoord van de beheerraad, op voorstel van de syndicus.

De bijdragen in de onkosten en uitgaven kunnen door de mede-eigenaars nooit op de provisiekosten worden aangerekend; deze laatste som geldt als reserve en waarborg en niet tot vereffening der lopende kosten, die steeds verschuldigd blijven en niet verrekend worden op de samengestelde provisionele som.

Zij kan echter aangewend worden tot uitvoering van dringende herstellingen. In dit geval zal zij onmiddellijk aangevuld worden met nieuwe gelden.

ARTIKEL 2. - De rekeningen worden driemaandelijks opgesteld door de zorgen van de syndicus, gebeurlijk onder controle van een commissaris daartoe door de beheerraad aangeduid.

De verdeling ervan zal gedaan worden zoals hoger uiteengezet, rekening houdend met de eventueel uitgedrukte beperkingen.

De driemaandelijks rekeningen zullen aan de mede-eigenaars overgemaakt worden, en zij dienen deze binnen de acht dagen te regelen. Op verzoek worden alle rekeningen en facturen door de syndicus voorgelegd. Deze inzage dient te zijnen huize te geschieden of op een door hem aangeduide plaats en mits voorafgaande afspraak. De belanghebbenden hebben het recht kopij te nemen der rekeningen en facturen doch ter plaatse.

ARTIKEL 3. - Bij gebreke aan betaling binnen de gestelde termijn zal van rechtswege en zonder verdere inmorastelling een dwangsom van driehonderd frank per dag eisbaar worden, welke het reservefonds zal spijsen.

Het enkel verloop der acht dagen geldt als inmorastelling.

Een later volgende betaling doet in geen enkel geval de vervallen straffen vervallen.

ARTIKEL 4. - De ingebrachte blijvende mede-eigenaars kunnen in naam der mede-eigenaars, door de syndicus vervolgd worden. Deze bezit gedurende de periode van zijn benoeming, en door het enkele

feit van zijn aanstelling de contractuele bevoegdheid, dewelke tijdens zijn ambtsperiode onherroepelijk is, om de vorderingen der medeëigenaars voor de rechtbanken te vervolgen.

ARTIKEL 5. Alvorens gerechtelijke vervolgingen in te spannen zal de syndicus, zo mogelijk het advies van de beheerraad inwinnen.

Dit advies is echter facultatief, en verbindt de syndicus niet voor de rechtbanken of derden.

De syndicus kan de vervolgingen inspannen bij ongunstig of verdeeld advies van de beheerraad, daar hij verantwoordelijk is voor het deugdelijk innen der gelden.

ARTIKEL 6. De achterstallige sommen, alsook der vervallen dwangsommen zullen interest afwerpen berekend op zeven frank ten honderd 's jaars.

ARTIKEL 7. Zolang de betrokken eigenaar in gebreke blijft, zullen de andere eigenaars, indien nodig, de door de nalatige medeëigenaar verschuldigde bedragen moeten storten dien noodzakelijk zijn voor de goede gang der diensten der gebouwen.

Deze sommen zullen berekend worden volgens de gegevens zoals hoger vermeld, en rekening gehouden met het aandeel in tienduizenden van de nalatige medeëigenaar.

De syndicus zal alle maatregelen mogen treffen om het genot van de ingebreke blijvende medeëigenaar van de diensten der gebouwen uit te sluiten.

Indien het appartement, de winkel of burelen van de achterstallige medeëigenaar verhuurd is, geeft huidige basisakte alle macht aan de syndicus huurgelden te ontvangen tot het beloop van de verschuldigde bedragen. Deze volmacht wordt hierbij uitdrukkelijk en onherroepelijk gegeven.

De syndicus handelt hier als orgaan van de beheerraad, en zal in diens naam kwijting der ontvangen bedragen verstrekken. De huurder zal zich tegen deze rechten van de syndicus niet kunnen verzetten, en zal geldig betalen in handen van de syndicus.

De huurder is vrijgesteld tegenover zijn verhuurder voor alle also gekweten bedragen.

ARTIKEL 8. In geval van overlijden van een medeëigenaar, zullen al deze verplichtingen en rechten, met solidariteit en onverdeelbaarheid overgaan op erfgenamen of rechtopvolgers.

ARTIKEL 9. In geval van vervreemding van een appartement, door erfenis, van vrijwillige of gedwongen verkoping, en in het algemeen elke vorm van vervreemding blijven de in hoofde van de eigendom gestorte provisies geldig en onafscheidbaar verworven en verbonden als accessorium aan het appartement.

Zij zullen niet kunnen aangerekend worden tot vereffening van de laatste rekening van de vervreemder. De aandelen der verkopen en vervreemders in de kosten van de gebouwen zullen door de zorgen van de syndicus afgesloten worden op de dag van de ingetreding van de nieuwe eigenaar en zullen bij voorrecht ingevorderd worden op de koopprijs verschuldigd aan de ingebreke blijvende medeëigenaar-verkoper. Bij gebuurlijk weigeren

door de nieuwe eigenaar zal hij persoonlijk verantwoordelijk zijn voor de vervallen sommen.

3° Afdeling .

De verschillende diensten der gebouwen.

1.- Onderhoud en reiniging.

De syndicus werft het nodige personeel aan voor de uitvoering van de schoonmaakt der gemene delen, de stoep, en alle mogelijke delen die door de gemeenschap dienen onderhouden te worden.

De mede-eigenaars zullen zich onthouden van enige opmerking aan het personeel, en hun bemerking overmaken aan de syndicus.

De syndicus neemt alle beslissingen betreffende de goede werking der gemene diensten.

2.- Verlichting-Parlofoon.

Ieder der mede-eigenaars heeft de mogelijkheid een naamkaartje aan te brengen op de gemene voordeur der gebouwen, welke in een speciaal daartoe bestemde lijst, op gemene kosten, zullen verlicht worden. De parlofoon maakt insgelijks deel uit der uitrusting der gemene delen.

3.- Televisieantenne .

Een volledige televisie- en radioantenne zal op het gebouw opgericht worden. Het is de mede-eigenaars of huurders verboden een andere antenne te gebruiken dan de bestaande installatie die alle waarborgen van goede ontvangst biedt en onderhouden zal worden door een gespecialiseerde firma, voor een globale prijs per jaar. Deze som is verschuldigd door de gemeenschap der gebruikers die televisieaansluiting hebben. Elke aangeslotene betaalt een gelijk deel. De indeling in tienduizendsten voor bijdrage gemene kosten heeft hierbij geen belang.

Ieder der mede-eigenaars die wenst aan te sluiten op het televisienet dient het daartoe aangepaste snoer te gebruiken. Alleen de installateur der antenne is bevoegd hieromtrent te oordelen.

4.- Lift.

De lift staat ter beschikking van de mede-eigenaars, zo der verdiepingen als van het gelijkvloers.

Zij zullen er de kosten van dragen.

De eigenaars van het gelijkvloers zullen eveneens tussen te komen hebben in de onderhoudskosten der liften, alles volgens de tabel.

5.- Vuilschuiven.

De kosten van herstel en onderhoud der linkse vuilschuif en koker zal slechts dienen gedragen te worden door de mede-eigenaars van de linkervleugel; dezelfde bepalingen gelden voor de eigenaars van de rechter vleugel betreffende de rechter vuilschuif.

VERSCHILLENDE GEMEENSCHAPPELIJKE TE DRAGEN KOSTEN

4° Afdeling.

De verzekeringen der gebouwen.

De herstellingen der gebouwen.

ARTIKEL 1.- De verzekeringen zowel der privatieve als gemeene delen, uitgezonderd de meubelen der privatieve delen, zullen

afgesloten worden door de zorgen van de syndicus bij een zelfde maatschappij, dit zowel wat betreft brandgevaar en bijhorende risico's zoals bliksemslag, gas en andere ontploffingen, de waterschade en burgerlijke aansprakelijkheid wegens gebouw en lift.

De te verzekeren risico's kunnen verder omschreven door de beheerraad; alsook de bedragen waarvoor verzekerd wordt.

De syndicus zal de verzekering met bijzondere zorg moeten omringen; hij zal de premies betalen als kosten ten laste der gemeenschap, uiteindelijk betaalbaar door ieder der mede-eigenaars volgens de verhoudingen zoals hoger.

De mede-eigenaars zijn gehouden hun medewerking te verlenen voor het ondertekenen der kontrakten.

Bij eventuele nalatigheid of onwilligheid zal de syndicus ambtshalve, en zonder daarvoor tot ingebrekestelling dienen over te gaan, en zonder verdere bijzondere volmacht, tot de ondertekening, der akten kunnen overgaan.

De eerste verzekering tegen brand en aanverwante risico's zal door de verwezenlijker der gebouwen bij een gunstig gekende Belgische verzekeringsfirma voor een periode van maximum tien jaar worden aangegaan.

ARTIKEL 2. - Elk der mede-eigenaars heeft recht op een exemplaar der algemene polis. De syndicus is gehouden de volledige lijst der mede-eigenaars aan de verzekeringsmaatschappij over te maken, en deze op de hoogte te stellen van elke wijziging.

ARTIKEL 3. - Zo een bijkomende premie verschuldigd zou zijn wegens het beroep uitgeoefend door één der mede-eigenaars, of wegens het personeel dat hij gebruikt, of om welke andere persoonlijke reden ook, zal deze uitsluitend ten zijne laste blijven.

ARTIKEL 4. - In geval van ramp zal de syndicus de bedragen die zouden uitgekeerd worden in ontvangst nemen in tegenwoordigheid van een afvaardiging aangeduid door de beheerraad en hij zal de bedragen op een Belgische Bank deponeren, volgens de richtlijnen van de beheerraad.

Er zal echter steeds rekening worden gehouden met de rechten van de hypothecaire en bevoordeelde schuldeisers, en hun tussenkomst zal dus dienen gevraagd te worden.

ARTIKEL 5. - Gebruik der vergoedingen

Het gebruik der uitbetaalde bedragen, zal als volgt geregeld worden :

A/ Bij gedeeltelijke ramp, zal de syndicus de uitgekeerde gelden aanwenden tot het herstellen der gebouwen in hun oorspronkelijke staat.

Zo de bedragen ontoereikend zouden zijn, zal de syndicus laten herstellen, en het meerdeel zal verhaald worden op de verschillende mede-eigenaars, mits verrekening van de meerwaarde van bepaalde appartementen door herstellingen.

De bevoordeelde eigenaars zullen de waarde van hun meerwaarde aan de andere mede-eigenaars verschuldigd zijn.

Zo de bedragen de prijs der herstellingen overtreffen, zal het overtollige tussen de mede-eigenaars verdeeld worden.

B/ Bij volledige ramp zullen de gelden aangewend worden tot wederoprichting der gebouwen.

De beheerraad kan echter tot het verdelen der gelden beslissen met een meerderheid voorzien door hoofdstuk III.

In dit geval houdt de verplichte onverdeeldheid der gebouwen op te bestaan, en kan de uit onverdeeldheid treding volgens de algemene normen van het burgerlijk recht gevraagd worden.

In - - geval dat de vergoedingen de gehele wederopbouw niet toelaten en de beheerraad beslist tot wederopbouw, zullen de daartoe noodzakelijke gelden volgens de gewone verhoudingen door elk der mede-eigenaars dienen betaald te worden binnen de drie maanden en de beslissing van de beheerraad.

De intresten zullen lopen na het verstrijken der drie maanden volgens de rentevoet zoals wettelijk in handelszaken

Deze intresten lopen door het enkel verstrijken van de termijn en dit zonder verder ingebrekestelling.

ARTIKEL 6. - Zo de beheerraad opteert voor de wederopbouw, en de gelden niet voldoende blijken voor het volledig wederoprichten der gebouwen hebben de mede-eigenaars die tegen de beslissing van de beheerraad gestemd hebben, of die niet aan de stemming deelgenomen hebben het recht binnen de maand na de vergadering al hun rechten af te staan aan de meerderheid mits aftrok van hun aandeel in de uitgekeerde vergoedingen.

De prijs der overdracht zal bij gebrek aan akkoord vastgesteld worden door een deskundige aangeduid door de Heer Voorzitter der Rechtbank van Antwerpen, zetelend in kortgeding op verzoek van de meest gereede partij.

Deze prijs zal contant dienen betaald te worden.

ARTIKEL 7. - De huurders zijn verplicht hun huurrisico's en het verhaal van geburen te verzekeren. De mede-eigenaar, verhuurder verbindt zich hierbij deze verplichting op te leggen, en draagt de volledige verantwoordelijkheid van eventuele verwaarlozing.

ARTIKEL 8. - Zo de gedeeltelijke of algehele vernietiging der gebouwen door niet verzekerde rampen veroorzaakt zijn, zullen de hiervoor uiteengezette regels eveneens gevolg worden.

ARTIKEL 9. - Zo bijzondere verfraaiingen aan appartementen door zekere mede-eigenaars uitgevoerd werden, zullen zij deze afzonderlijk dienen te verzekeren. De eigenaar die in dit geval verkeert, dient hiervan de syndicus op de hoogte te stellen, die het nodige zal doen tot verhoging der verzekering, ten koste van de betrokken mede-eigenaar alleen.

ARTIKEL 10. - Zo een mede-eigenaar, niettegenstaande de beslissing van beheerraad moest menen dat de aangegane verzekering onvoldoende zou zijn, heeft hij steeds het recht een bijkomende polis aan te gaan. De eventuele vergoeding die hij hierdoor zou ontvangen bij het uitbreken der ramp zal hem uitsluitend toekomen.

ARTIKEL 11. - Elk der mede-eigenaars, alsook zijn huurders of andere rechtverkrijgenden verbinden er zich uitdrukkelijk toe op persoonlijke kosten bij een door de beheerraad aangegomen maatschappij een voldoende verzekering aan te gaan tot

dekking van de brand en analoge risico's van het meubilair, alsook de huurders risico's en het verhaal der burens.

ARTIKEL 12. - De syndicus zal een voldoende verzekering afsluiten tot dekking der risico's welke voortkomen uit het normaal gebruik der lift.

Hij zal verder het personeel in dienst der gebouwen verzekeren.

De syndicus kan steeds door de beheerraad verplicht worden elke verzekering af te sluiten genoodzaakt door de staat der gebouwen of wezenlijk geacht door de mede-eigenaars.

De bedragen van deze verzekeringen worden bepaald door de beheerraad.

Al deze verzekeringen zijn betaalbaar door de syndicus en aanrekenbaar volgens de hoger aangeduide normen.

HERSTELLINGEN AAN DE GEBOUWEN.

ARTIKEL 1. - De herstellings- en veranderingswerken aan de gebouwen zullen ten laste vallen van de mede-eigenaars, volgens de hoger uiteengezette normen.

ARTIKEL 2. - Deze herstellingen en veranderingen zijn ingedeeld in drie kategoriën :

- spoedeisende herstellingen ;
- noodzakelijk, maar niet spoedeisende herstellingen;
- niet onontbeerlijke werken;

a/ spoedeisende herstellingen :

Deze werken zoals herstellingen aan gas- en waterleiding, rioleringen, afloopbuizen, kunnen bij beslissing van de syndicus of de mede-eigenaars afzonderlijk of gegroepeerd uitgevoerd worden.

De uitvoering kan aangevangen worden zonder beslissing van de beheerraad, die zulke herstellingen steeds goed te keuren heeft.

b/ noodzakelijke herstellingen, welke niet spoedeisend zijn: dienen beslist door de algemene vergadering ;

De beheerraad beslist met een meerderheid van twee/derden der stemmen.

c/ niet noodzakelijke werken die een verfraaiing, verbetering uitmaken:

Deze werken dienen aangevraagd door mede-eigenaars die minstens de helft der gebouwen bezitten.

De beslissing dient genomen met een meerderheid van drie/vierden der stemmen;

De beslissing kan ook geldig genomen worden door een meerderheid van twee/derden der stemmen, zo deze zich verbinden de kosten zelf te dragen.

ARTIKEL 3. - De mede-eigenaars zijn verplicht toegang te verlenen tot hun privative delen voor uitvoeren van hoogdringende of geldig gestemde werken.

Uitgezonderd voor hoogdringende werken, zal deze toegang niet kunnen gevraagd worden tussen één juli en één september.

Zo een mede-eigenaar langdurig afwezig zou zijn dient hij de sleutel van zijn appartement af te geven bij een lasthebber die de agglomeratie bewoont en waarvan hij de naam en adres aan de syndicus dient bekend te maken of aan de syndicus zelf eventueel onder gesloten omslag ,

Zoniet zal de syndicus recht hebben zich op kosten van de verantwoordelijke mede-eigenaar toegang tot zijn appartement te verschaffen.

ARTIKEL 4.— De mede-eigenaars zijn verplicht hun aandeel in de geldig besliste herstellingswerken te betalen.

HOOFDSTUK III

HET ALGEMEEN BEHEER DER GEBOUWEN.

Betreffende de gemene delen of belangen heeft de vergadering der mede-eigenaars gezamenlijk de algemene en exclusieve macht in zake beheer en regeling van het genot en de uitbating van het eigendom in zijn geheel.

De organen der mede-eigenaars betreffende het beheer en de onderhoud der gemene delen zijn de algemene vergadering verder beheerraad genoemd en de syndicus.

Het beheer der gebouwen volgens de verder uiteengezette normen blijft toepasselijk zolang de gebouwen verdeeld zijn in verschillende eigendommen.

A.—DE BEHEERRAAD.

1/ De Samenstelling: De beheerraad is samengesteld uit de mede-eigenaars en de syndicus, zo hij zelf geen mede-eigenaar is.

2/ Tijdstip en plaats der vergaderingen : De mede-eigenaars, leden van de beheerraad, worden door de zorgen van de syndicus, telkenmaal de omstandigheden het vereisen, en minsten ééns per jaar, bijeengeroepen.

Op een algemene wijze zal, telkens één/vijfde der mede-eigenaars het verlangen, een beheerraadsvergadering bijeengeroepen worden.

Zulke bijeenroeping zal per gewone brief geschieden. Zo deze bijeenroeping niet vlot zou geschieden kan de bijeenroeping door een der mede-eigenaars, en wel de meest gerede, geschieden.

3/ De eerste vergadering zal plaats hebben uiterlijk en in elk geval vanaf het ogenblik dat er minstens twee mede-eigenaars het gebouw betrekken.

4) Deze vergadering zal bijeengeroepen worden door de syndicus en bij verwaarlozing door de meest gerede mede-eigenaar.

5/ De eerste vergadering van de beheerraad zal de bouwkundige van het gebouw benoemen die noodzakelijk mede-eigenaar moet zijn en de verschillende beslissingen nemen betreffende de rechten en plichten der mede-eigenaars in het uitoefenen van de mede-eigendom, zo deze aanleiding zouden geven tot enig probleem.

6/ De vergaderingen zullen plaats vinden in een daartoe geschikte plaats door de syndicus aan te duiden in de oproepingsbrief.

Wijze van bijeenroeping van de beheerraad.

ARTIKEL 1.— De berichten tot samenroeping van de beheerraad zullen de dagorde der vergadering op verplichte wijze vermelden.

Deze dagorde zal insgelijks het vereiste quorum tot geldig beslissen vermelden indien van het princip der gewoon vereiste eenvoudige meerderheid voor een of ander punt dient te worden afgeweken.

ARTIKEL 2.- De verwittigingen geschieden per gewone brief, minstens acht dagen voor de datum der vergadering gepost of voor de ontvangst ondertekend door de recipiendaris. De postdatum en de datering van de handtekeningen gelden als bewijs van de datum der bijeenroeping. Ongeldigheden in dit verband worden door de aanwezigheid van de mede-eigenaar op de vergadering goedge maakt.

ARTIKEL 3.- In geval van spoed kunnen deze tijdsruimten beperkt worden door de syndicus of de meest gerade mede-eigenaar.

ARTIKEL 4.- In geval van onverdeeldheid tussen verschillende eigenaars van één der appartementen zullen deze eigenaars één hunner dienen aan te duiden tot uitoefening van hun rechten.

ARTIKEL 5.- In geval van eigendomsoverdracht zullen de oproepingen geldig aan de vroegere eigenaar betekend worden zo lang deze niet geldig de overdracht aan de beheerraad medegedeeld heeft.

Zo de overdracht niet geldig geschied is, of de mede-eigenaars in onverdeeldheid hun mandataris niet geldig bekend maken, en ingeval van niet medegedeeld overlijden, zullen de betekening geldig aan een der mede-eigenaars in onverdeeldheid

vroegere eigenaar of ter domicilie van de overledene of afwezig mede-eigenaar gebeuren.

ARTIKEL 6.- In geval van verdeling van een appartement tussen een naakte eigenaar en een vruchtgebruiker, zullen de oproepingen geschieden zowel aan de vruchtgebruiker als de eigenaar, en zelfs aan de bewoner of gebruiker. In geval van pluraliteit van eigenaars en vruchtgebruikers treedt het vorige alinea in voege.

ARTIKEL 7.- Vertegenwoordiging in de beheerraad.
Een mede-eigenaar kan zich geldig laten vertegenwoordigen door een bijzondere volmachtdrager voor elke vergadering of een algemene volmachtdrager voor alle vergaderingen, dit laatste mandaat is geldig tot betekening aan de syndicus van de herroeping.

De mede-eigenaars zullen zich echter in geen enkel geval mogen laten vertegenwoordigen door de huurders of bewoners niet-eigenaars, zo deze geen mede-eigenaars zijn, of familieleden van mede-eigenaars.

ARTIKEL 8.- De voogden, curators, wettige vertegenwoordigers van minderjarigen, ontzetten, afwezigen, zullen - - - rechtmatig in de plaats der onbekwamen aan de vergaderingen deelnemen.

De naakte eigenaar is geldig vertegenwoordigd door de gebruiker of vruchtgebruiker, zo niets anders overeengekomen werd door de partijen om geldig te zijn tegenover de beheerraad al deze overeenkomst aan de raad moeten betekend worden.

ARTIKEL 9.- Alle mededelingen van plaatsvervangings moeten minstens drie dagen voor de datum bepaald voor de bijeenroeping der vergadering, aan de syndicus medegedeeld worden, zoniet zal de bijeenroeping geldig aan de mede-eigenaar gedaan worden.

ARTIKEL 10.- Elke onverdeelldheid, welke ook haar aard weze moet vertegenwoordigd zijn door een enkele volmachtdrager, zoniet zal de onverdeelldheid noch aan de vergadering, noch aan de stemmingen kunnen deelnemen.

ARTIKEL 11.- Wijze van vergaderen van de beheerraad.
De syndicus neemt de functie van voorzitter waar.

Bij afwezigheid of belet van de syndicus kiest de vergadering een voorzitter bij enkele meerderheid.

Geen enkel onderwerp, niet vermeld op de dagorde, medegedeeld aan de medeëigenaars, zal kunnen behandeld worden, zelfs niet met de goedkeuring van de aanwezige medeëigenaars.

ARTIKEL 12.- Het proces-verbaal der vergadering zal door de syndicus opgesteld worden en in een daartoe bestemd register bewaard. Een exemplaar ervan zal aan alle medeëigenaars worden bezorgd.

ARTIKEL 13.- Door de syndicus zal een geldig verklaarde kopij van het proces-verbaal der vergadering die besloot tot wijziging van het huidige reglement van medeëigendom, medegedeeld worden aan de notaris die huidige akte verleden heeft, voor aktering van de wijzigende bepalingen, en dit voor nederlegging als minuut en overschrijvingen der wijzigingen.

Vereiste quorum - Wijze van stemming - Meerderheid.

ARTIKEL 14.- De volgende meerderheden zijn noodzakelijk tot het nemen der beslissingen van de beheerraad, voor de gevallen waarin huidige akte geen uitdrukkelijke meerderheid voorziet

a/ Eenstemmigheid van alle medeëigenaars :

- de beslissingen betreffende wijzigingen in de verdeling der gebouwen in tienduizendsten of delen van de medeëigendom (uitgezonderd het veroorloofd verdelen van een appartament)

- de beslissingen betreffende de indeling der gebouwen in gemene en privatieve delen.

b/ Meerderheid van het aantal tienduizendsten dat de beheerraad vormt aanwezig en twee/derden van de aanwezige tien/duizendsten :

- de beslissingen betreffende wijzigingen en de opvatting of de verdeling van gemene lasten of enige andere wijziging, schrappingen en weglatingen, bijvoegsels of omschrijvingen van het huidig reglement.

c/ Minstens de helft der tienduizendsten aanwezig of vertegenwoordigd en enkele meerderheid der aanwezigen :

- alle andere beslissingen.

ARTIKEL 15.- Zo het vereiste aanwezigheidsquorum niet bereikt wordt, zal de beheerraad een tweede maal dienen bijeen-geroepen met vermelding van de dagorde der vorige vergadering en met aanduiding van het feit dat het tweede vergadering betreffende hetzelfde onderwerp betreft, en verwijzing naar het huidige hoofdstuk van de basisakte.

Deze vergadering zal ten hoogste twee maanden na de eerste dienen gehouden te worden.

Deze vergadering zal geldig beslissen welk ook het aantal aanwezige of vertegenwoordigde eigenaars weze.

De eenstemmigheid zal natuurlijk nooit door een andere meerderheid kunnen vervangen worden.

ARTIKEL 16.— Bij staking van stemmen zal de beslissing genomen worden volgens de stemming van de tien duizendsten die het meeste mede-eigenaars vertegenwoordigt. Bij gelijkheid volgens groep zal de meerderheid zich bevinden in de groep waarin zich de oudste mede-eigenaar bevindt.

ARTIKEL 17.— De stemming zal bij naamafroeping geschieden. De geheime stemmen zullen plaats hebben zo daartoe verzocht wordt door de meerderheid in tienduizendsten van de aanwezige mede-eigenaars.

ARTIKEL 18.— De beslissingen zullen echter ook kunnen genomen worden bij akte ondertekend door alle mede-eigenaars, in welk geval de bijeenroeping van een vergadering overbodig wordt.

ARTIKEL 19.— De raad van beheer samengeroepen en samengesteld volgens de normen hierboven uitgedrukt, vertegenwoordigt wettig de algemeenheid der mede-eigenaars. De beslissingen getroffen volgens voornoemde procedure verbinden alle mede-eigenaars en hun rechtverkrijgers zelfs de afwezigen, onbekwamen alsook de mede-eigenaars wier mening in de minderheid werd gesteld.

B.—DE SYNDICUS

ARTIKEL 1.— De eerste syndicus van het gebouw zal door de verwezenlijker, het Studiebureau Dr. Jur. DESSERS, worden benoemd en dit voor een periode van één jaar te rekenen vanaf de eerste algemene vergadering.

ARTIKEL 2.— Na verlopen termijn kan door de beheerraad een nieuwe syndicus worden benoemd voor onbepaalde tijd, mits eenvoudige meerderheid. Bij stilzweigendheid blijft de syndicus in functie eveneens voor een onbepaalde periode.

ARTIKEL 3.— De syndicus zal zowel tussen de mede-eigenaars of derden gekozen kunnen worden. Hij is echter niet verkiesbaar tussen derden die de gebouwen bewonen als huurders of gebruikers.

ARTIKEL 4.— De syndicus die wenst ontslag te nemen dient hiervan de beheerraad minstens zes maanden op voorhand op de hoogte te stellen.

Zo ook kan de beheerraad de syndicus die voor een onbepaalde termijn werd benoemd, te allen tijde ontslaan mits vooropzegging van zes maanden.

Om gewichtige redenen kan de termijn van zes maanden wederzijds worden ingekort mits eenvoudige meerderheid van de beheerraad.

ARTIKEL 5.— De beheerraad die de syndicus ontslaat of zijn ontslag aanvaardt, dient onmiddellijk een voorlopig beheerder te benoemen, wiens enige taak zal zijn een volgende beheerraad samen te roepen, welke in vervanging van de syndicus zal voorzien.

ARTIKEL 6. - In geval van overlijden of andere gevallen van overmacht zal de taak van syndicus waargenomen worden door de meest bejaarde mede-eigenaar. Hij zal de beheerraad binnen de maandsamenroepen.

ARTIKEL 7. - De vergoeding van de syndicus wordt vastgesteld op vijftienzeventig frank per maand en per appartement.

Mits eenvoudige meerderheid kan deze vergoeding worden aangepast indien het indexcijfer der kleinhandelprijzen is gestegen.

BEVOEGHEDEN.

ARTIKEL 8. - De syndicus wordt belast met het algemeen beheer over de gebouwen. Hij oefent het beheer en de controle uit, zowel op de gemene diensten als de algemene staat der gebouwen, de onderhoud, de herstellingen, en de vervangingen der voorwerpen en de gemene delen, dit alles in het raam van het begrip " lopende kosten ".

ARTIKEL 9. - De lopende kosten zullen stipt door de syndicus dienen geboekt te worden. Tot dekking dezer kosten zal een bedrag door de beheerraad ter zijner beschikking gesteld worden.

De syndicus zal zich bij zijn beslissingen laten leiden door de algemene begrippen van goede trouw en zorgvuldigheid welke de taak van een last-hebber volgens de begrippen van het Burgerlijk Wetboek uitmaken.

ARTIKEL 10. - Betreffende de meer belangrijke werken, die onmiddellijk afhankelijk zijn van de goedkeuring en de toelating van de beheerraad, mag de syndicus, in gevallen van hoogdringendheid alleen, voorlopige beslissingen treffen, onder verplichting onmiddellijk de beheerraad samen te roepen.

Zo er echter geen hoogdringendheid is, is hij steeds verplicht de beheerraad vóór de aanvang der werken, bijeen te roepen.

Hij zou persoonlijk gehouden zijn voor de schulden der werken die hij zonder machtiging uitvoerde.

ARTIKEL 11. - De syndicus werft het personeel aan. Hij bepaalt de werknormen, lonen, voorwaarden, verplichtingen volgens de gebruiken van de heersende locale richtlijnen.

De syndicus leidt, beveelt en ontslaat het personeel.

ARTIKEL 12. - De syndicus oefent het dagelijks bestuur uit. Hij voert verder de beslissingen van de beheerraad uit, en regelt de uitgaven volgens de beslissingen van de beheerraad.

ARTIKEL 13. - De syndicus zal een stipte boekhouding houden betreffende de inkomsten en uitgaven. Om de drie maanden zal hij een afrekeningstaat aan de mede-eigenaars bezorgen.

ARTIKEL 14. - De syndicus kan een bankrekening of een postgiro openen in de naam van de beheerraad. Hij heeft het handteken voor storting of prelevement der fondsen, alsook de uitgave van cheques.

ARTIKEL 15. - De syndicus bewaart de processen-verbaal van de beheerraadsvergaderingen en deelt ze mede voor het voorbrengen in rechte.

ARTIKEL 16.- De syndicus heeft tot taak de onwilligen tot uitvoering van de geldig genomen beslissingen te dwingen met alle wettige middelen.

ARTIKEL 17.- De syndicus is steeds verplicht de afrekeningen, facturen en bewijsstukken welke de eigenaars hem zouden vragen, te allen tijde te vertonen.

ARTIKEL 18.- De syndicus vertegenwoordigt de beheerraad der mede-eigenaars tegen de derden bij het aangaan der verbintenissen, het tekenen van overeenkomsten en dit onder andere betreffende de betrekkingen met overheid, plaatsen van bestellingen en het in rechte treden.

De syndicus vertegenwoordigt de beheerraad tegenover de mede-eigenaars zelf en hun rechtvolgers.

ARTIKEL 19.- De syndicus vervult de fiscale administratieve en algemene verplichtingen van overheid, bestuur en politie.

ARTIKEL 20.- Hij heeft de bewaring van alle titels van eigendom en diverse rechten betreffende gemene delen.

Hij zal de titels op eenvoudig verzoek der eigenaars mededelen.

ARTIKEL 21.- De beheerraad kan naar goedgevoelen de bevoegdheden van de syndicus beperken of uitbreiden. Bij uitbreiding zal beslist worden zoals betreffende het recht waarover beslist wordt.

HOOFDSTUK IV.

RECHTEN, PLICHTEN EN LASTEN VAN DE MEDEEIGENAARS.

Algemeenheden.

Ieder der mede-eigenaars zal tegenover de andere mede-eigenaars verantwoordelijk zijn voor elke storing van genot, fouten, nalatigheden, en inbreuken op de bepalingen van huidig hoofdstuk waarvan hij zelf zijn bedienden en ondergeschikten, zijn genodigden, zijn huurders, plaatsvervangers of rechthebbenden van één of meerdere zijner vertrekken, de onmiddellijke of onrechtstreeks ouders of verantwoordelijken zijn.

Ieder der mede-eigenaars zal dus het onderhouden der bepalingen van huidig hoofdstuk aan de huurders, gebruikers of bezitters van zijn vertrekken opleggen; dit echter zonder van zijn verantwoordelijkheid ontslagen te worden.

Deze verplichting wordt best nagekomen, door huidig hoofdstuk volledig in de kontrakten op te nemen, en strenge sancties te voorzien bij niet nakomen der opgelegde verplichtingen.

Uit het gebeurlijk gedogen der mede-eigenaars, of een ontstane feitelijke toestand kan geen enkel recht ontstaan, wat ook de duur der inbreuk op de bepalingen is geweest.

Elk der bepalingen van huidig hoofdstuk maakt een erfdienstbaarheid uit, waarvan elk der appartementen zowel heersend als dienend erf.

In geen enkel geval kan de beheerraad van de mede-eigendom verantwoordelijk gesteld worden voor diefstal of andere strafbare feiten die in de gebouwen zouden plaats gehad hebben.

Wijzigingen aan het reglement van inwendige orde.

Het reglement van inwendige orde kan enkel gewijzigd worden bij beslissing van de beheerraad bij meerderheid van twee/derden der aanwezige tienduizendsten.

De wijzigingen zullen op de datum der stemming ingeschreven worden in het register der processen verbaal van de beheerraad, zij zullen aanbevolen medegedeeld worden aan alle mede-eigenaars uitgenomen deze die op de vergadering die de beslissing genomen heeft, schriftelijk hun kennisname gedeponeerd hebben.

Bij vervreemding der appartementen zal de eigenaar er zorg over dragen de gewijzigde reglementen in te lassen in de akte.

De nieuwe eigenaar zal onderworpen zijn aan de wijzigingen aangenomen door de beheerraad, zelfs zo zij niet in de akte vermeld staan, door het enkele feit dat het proces-verbaal der zitting er melding van maakt.

Genot en gebruik

ARTIKEL 1.- Ieder der mede-eigenaars heeft het recht, wat betreft de privaatve vertrekken ervan te genieten en er over te beschikken als over zaken die hem uitsluitend toebehoren en dit volgens de begrippen van het Burgerlijk Wetboek. Dit echter behoudens hetgeen verder bedongen wordt, en op voorwaarde de rechten der andere mede-eigenaars niet te schaden, noch iets te verrichten wat de stevigheid en het uitzicht der gebouwen zou kunnen schaden.

ARTIKEL 2.- Hij mag de inwendige verdeling zijner vertrekken naar goeddunken wijzigen, maar draagt dan ook de verantwoordelijkheid betreffende verzakkingen, scheuren, beschadigingen of alle andere ongevallen of waardeverminderingen die zouden kunnen voortspruiten ten nadele der gemene delen, of andere mede-eigenaars.

ARTIKEL 3.- In geval hij een scheidingsmuur wil doorsteken zullen de werken slechts onder toezicht en mits goedkeuring van de bouwkundige der gebouwen kunnen geschieden. De bouwkundige wordt aangeduid door de beheerraad. Zijn ereloon voor dit bepaald toezicht zal ten laste vallen van de eigenaar die de werken uitvoert.

ARTIKEL 4.- De eigenaar die veranderingen zoals beschreven in vorig artikel zou wensen uit te voeren, zal de metaalwerken en andere belangrijke werken, die de algemeenheid der gebouwen betreffen, slechts mogen uitvoeren met aannemers, goedgekeurd door de bouwkundige der gebouwen.

ARTIKEL 5.- De mede-eigenaars die welke veranderingen ook zou willen doen uitvoeren aan zijn vertrekken, zal steeds verantwoordelijk zijn voor de gevolgen dezer werken.

ARTIKEL 6.- Het is strikt verboden de bevloeringen een hoger gewicht dan hun weerstand vermogen te laten dragen.

ARTIKEL 7.- De mede-eigenaar mag zijn privaatve delen, met de daarbij horende coëfficiënten van gemene delen verkopen, vervreemden, verpanden, verhuren, wegschenken, en afstaan zonder bijzondere pleegvormen.

ARTIKEL 8.- Het is hem echter verboden de vervreemdingen te beperken tot een deel der vertrekken, die in huidige akte als appartement beschreven staan, daar de bestemming der gebouwen vereist dat de appartementen door één gezin bewoond worden.

ARTIKEL 9.- Hij zal zijn privaatief deel gebruiken, volgens de meest brede begrippen, mits inachtnaame der stads-, politie- en wegeisreglementen die in voege zijn of zouden komen.

De medeeigenaars en hun rechtverkrijgers, dientboden en gasten zullen steeds van hun eigendom moeten gebruik maken volgens de begrippen " goede huisvader " zoals uitgedrukt en beschreven in het Burgerlijk Wetboek.

ARTIKEL 10.- Elk der appartementen zal slechts kunnen bewoond worden door één gezin, in de ganbare betekenis van het woord, met hun dienstboden en genodigden.

ARTIKEL 11.- Het is de eigenaars toegelaten hun vertrekken te verhuren in hun geheel, onder bijzondere inachtnaame der verplichtingen uitgedrukt in huidige akte.

ARTIKEL 12. - Genot en gebruik der gemene delen.

1/ Niemand mag, zelfs tijdelijk, de gemene delen met voorwerpen bezetten, de toegangen bemoeilijken, er gebruik van maken voor persoonlijke doeleinden, buiten hun normale functie.

2/ Alle bepalingen betreffende orde en rust in de privaatieve delen betreffen ook de gemene delen.

3/ Elk persoon die gebruik maakt van de lift, zal zich dienen te gedragen naar de voorziene richtlijnen, die slechts door de beheerraad zullen kunnen gewijzigd worden.

De _____ algemene verantwoordelijkheid der ouders voor hun kinderen dient in het bijzonder betreffende de liften onderlijnd.

4/ Een radio- en televisieantenne is voorzien op de gebouwen en wordt nader behandeld in de paragrafen, betreffende de gemene diensten.

Uitzicht der gebouwen.

Het uitzicht der gebouwen zal niet mogen gewijzigd worden dan door een beslissing van de beheerraad.

Een lichtreklame of uithangborden mogen niet aan de appartementen aangebracht worden, alleen aan de winkels en/of burelen

Ze dienen discreet en matig te zijn en mogen in gemene delen schaden aan het esthetisch uitzicht van het gebouw als geheel.

Zij mogen op de gemene _____ gevel worden aangebracht mits inachtnaame der discretie en matigheid die zulke borden dienen te vertonen.

De schade aan de gemenen delen, veroorzaakt door de borden, dient tot het uiterste beperkt. De herstellingen verzoorzaakt door het plaatsen en wegnemen der borden dient op de kosten van de eigenaar van het bord, verwezenlijkt te worden.

De beheerraad kan eisen dat de kosten die genootzakelijk zouden kunnen worden voor de wegname, zouden geconsigneerd worden.

Dit is voornamelijk het gavel zo de borden aangebracht worden door huurders.

De eigenaars zullen er zorg voor dragen dat de gebouwen een fraai uitzicht behouden, voornamelijk betreffende de raamstoffering die zoveel mogelijk in dezelfde stijl en kleur dient gehouden te worden.

De harmonie van de gevel en de standing der gebouwen, zal bevorderd worden door overleg en begrip der mede-eigenaars, die gezamenlijk zullen beslissen over problemen die het uitzicht der gebouwen als geheel genomen zullen bevoordelen.

Het is streng verboden het uitzicht der gebouwen te schenden door aanbrengen van politieke of publicitaire druksels. Het is streng verboden anderen banieren of vaandels dan deze der nationale kleuren aan te brengen.

Dit geldt voornamelijk voor het manifesteren van politieke opinies die de rust en de waardigheid van de gebouwen zouden kunnen in gevaar brengen.

Betrekken der gebouwen en de verhuizing.

1/ Het inbrengen van meubels of de verhuizing ervan zal slechts mogen geschieden langs de buitenkant van het gebouwen door middel van een speciaal hijstoestel en zal aan een bekwaam vakman dienen toevertrouwd te worden.

2/ Alle schade voortkomende uit verhuizingen zal door de verantwoordelijke eigenaar onmiddellijk en op enkel vertoon der facturen aan de syndicus, dienen vergoed te worden.

3/ Ingeval van verhuizing van meubelen van geringe afmetingen en mits noodzakelijkheid zal de gemene trap mogen gebruikt worden. Dit echter mits voorafgaandelijke toelating van de syndicus. De mede-eigenaar zal er bijzonder over waken de verhuizingen buiten de drukke uren te doen.

4/ Zo de verhuizingen mits toelating van de syndicus, langs de gemene delen geschieden, zal de syndicus er over waken eerst deze delen te onderzoeken en tegensprekelijk de schade op te nemen die voordien zou ontstaan zijn, om alle moeilijkheden betreffende de door de verhuis ontstane schade te vermijden.

De bestemming der gebouwen.

Het is verboden in de appartementen een handel of gelijk welk beroep uit te oefenen, uitgezonderd vrije beroepen.

Op het gelijkvloers zijn nochtans twee winkels en/of burelen voorzien. De daarin uitgeoefende handel dient er een te zijn die geen bijzondere lasten noch geuren meebrengt en de standing der gebouwen niet vermindert.

Uitdrukkelijk worden hier nochtans verboden de uitbating van een apotheek, een beenhouwerij, een viswinkel, een snelwasserij, droogkuis, een herenkappersalon;

Het is ten eeuwige dage verboden familiepensioenen, ontuchthuizen, kloosters, scholen, kinderkribben, gast- of godshuizen, concert-, spektakel- of feestzalen op te richten of uit te baten.

Het is in het algemeen verboden betalende gasten te herbergen en zelfs ten kosteloze titel, zo deze gastvrijheid de gewone verhoudingen, zoals begrepen in het beheer van "goede huisvader" te buiten gaat.

Het is verboden in de gebouwen distillatie- of fermentatieprocessen te doen plaats vinden. Het gebruik van motoren of werktuigen is verboden voor zover het geen huishoudelijke voorwerpen betreft.

Hierbij dient voornamelijk de rust der medeeigenaars en burens in acht genomen.

Het is verboden in de appartementen, godsdienstige, politieke of andere manifestaties te houden.

Het beleggen van tentoonstellingen of demonstraties is verboden.

Alle ontvangsten die de private verhoudingen te buiten gaan zijn verboden.

Algemene orde en rust.

1/ Hout zal slechts mogen gezaagd of gekliefd worden in de kelders, Stookhout of kolen die de medeeigenaars zouden behoeven buiten de centrale verwarming, dienen binnengebracht te worden vóór twaalf uur.

2/ Het is verboden kinderen te laten spelen of stoeien in de gemene delen;

Het is verboden speelgoed, fietsen of kinderrijtuigen in de gemene delen te plaatsen.

Bijzondere aandacht dient gegeven aan instructie van personeel en leveranciers.

3/ Tapijten, matten, dwijlen, voden, en dergelijke zullen nooit door de vensters mogen uitgeklopt worden.

Het is verboden in de vuilschuiven vloeistoffen of zware en breekbare voorwerpen te werpen, zoals onder meer, flessen, lampen kartonnen dozen van abnormale grootte en in het algemeen wat ----- bederven, breken, besmetten of beschadigen kan.

Het gebruik van stofzuigers is toegelaten, doch dient beperkt tot de normale uren, en mag de nachtrust niet verstoren.

4/ In de gangen en gemene delen zullen nooit huishoudelijk werk zoals tapijtborsteling, beddenverzorging, klederreiniging oppoetsen van meubelen, opblinken van schoenen en dergelijke mogen uitgevoerd worden.

5/ Het houden van gewone huisdieren, zoals honden en katten is toegelaten. Moesten sommige dieren door gerucht reuk of andere stoornis onrust of gevaar veroorzaken, zal de algemene vergadering bij eenvoudige meerderheid, de verwijdering der dieren kunnen ----- opleggen.

6/ Alle muziekinstrumenten en radios zullen gebruikt mogen worden, volgens de politiereglementen maar echter slechts tussen zeven en vierentwintig uur.

De piano's en radio's zullen op vilten matten dienen geplaatst en mogen in geen enkel geval de medebewoners storen.

7/ Toestellen die de stoornis van radioontvangsten zouden kunnen veroorzaken zijn verboden.

Zo stoornis optreedt, dienen de toestellen van de nodige toestellen voorzien te worden om stoornis te verijdelen.

8/ Geen enkel voorwerp mag op de riggels der vensters geplaatst worden.

9/ De syndicus heeft de macht ten allen tijde een reglement van innerlijke orde uit te vaardigen, betreffende de gemene delen.

10/ De gebouwen zullen slechts door personen van goed gedrag mogen betrokken worden.

11/ In het algemeen zal geen enkele daad gesteld worden welke de orde en de rust der gebouwen zou kunnen verstoren.

12/ De beheerraad heeft steeds de keuzen, bij vaststelling van overtredingen van huidig hoofdstuk, ofwel de herstellingen van de orde volgens de richtlijnen van huidig hoofdstuk aan de rechtbank aan te vragen, ofwel een eis tot schadevergoeding in te stellen.

13/ Zo de beheerraad beslist de herstelling van de orde te vorderen, zal hij de herstelling afhankelijk maken van de uitbetaling van een dwangsom, per dag vertraging van de herstelling volgens de richtlijnen van huidig hoofdstuk.

Deze dwangsom zal nooit minder dan honderd frank per dag bedragen en zal afhankelijk zijn van de ernst der overtreding.

BIJKOMENDE BEPALINGEN AANGAANDE ARBITRAGE EN BEVOEGDHEID.

In geval van onenigheid tussen de mede-eigenaars of tussen enigen hunner of één hunner en de syndicus, zullen de moeilijkheden die enig verband houden met huidige akte of het algemeen reglement van inwendige orde, aan het oordeel van een scheidsrechter benoemd bij ---- algemeen accoord, onderworpen worden.

In geval er geen accoord kan getroffen worden, zal de scheidsrechter door de Heer Voorzitter der Rechtbank van Eerste Aanleg te Antwerpen, benoemd worden, op verzoek der meest gerede partij.

Moeilijkheden betreffende het innen of begroten der gemene lasten en kosten zoals uiteengezet in huidige akte, zullen steeds aan de bevoegdheid der rechtbanken onderworpen worden.

Voor alle gedingen, betwistingen, moeilijkheden en rechtsplegingen voortkomende uit huidige akte, zullen alleen de Antwerpse rechtbanken bevoegd zijn.

Deze bevoegdheid zal nooit door een der betrokken partijen kunnen betwist worden.

BEVESTIGINGEN.

Ondergetekende notaris bevestigt :

a/ de juistheid der namen, voornamen, plaats en datum van

geboorte der echtgenoten Vancauwenbergh-Van Laerhoven, op zicht van officiële door de wet vereiste stukken;

b/ lezing te hebben gegeven van artikel 203 van het Wetboek der Registratierechten, hetgeen partijen erkennen.

WAARVAN AKTE

Gedaan en verleden te Antwerpen, datum als voormeld;

Na voorlezing hebben de verschijners, tegenwoordig en vertegenwoordigd als gezegd, met ons, notaris, getekend.
(volgen de handtekeningen)

Geregistreerd achttien bladen, vier verzendingen, te Antwerpen, B.A. & Succ. 8 de vijftiende oktober 1965. Boek 20 blad 54 vak 14 ontvangen : honderd frank. De Ontvanger (getekend)
W. Coevoet.

- - - VOOR AFSCHRIJFT, - - -
- - - DE NOTARIS, - - -

Overgeschreven op het derde Hypotheekkantoor te Antwerpen,
de 4 november 1965, deel 4144 nummer 7

HOOFDSTUK II.

RECHTEN EN PLICHTEN DER MEDE-EIGENAARS.

Inleidende bepalingen.

Dit hoofdstuk is gewijd aan de specifieke rechten en plichten welke voor ieder der mede-eigenaars voortkomen uit de mede-eigendom.

Het betreft voornamelijk het aandeel van ieder in het bekostigen der diensten welke ten voordele van allen voorzien zijn.

Hiertoe dient het gebouw in tienduizendsten onderverdeeld te worden.

Ieder der eigenaars der appartementen en kelders is aansprakelijk voor zoveel tienduizendsten als uitgedrukt in de voorgaande tabel.

Deze verhouding zal steeds in elke afrekening ongewijzigd gehandhaafd blijven en kan slechts gewijzigd worden mits de vormelijkheden voorzien in hoofdstuk III hierna.

Lasten en kosten.

De lasten worden onderscheiden in gemene en bijzondere lasten.

De gemene lasten zijn deze die gedragen worden door gans de mede-eigendom.

Het zijn in het algemeen alle uitgaven welke nodig zijn voor het onderhoud en de herstellingen der gemene delen, onderhoud der tuintjes, parkings en wegeniswerken, de verbruikskosten der gemene inrichtingen, de vergoedingen verschuldigd door de mede-eigendom, de belastingen met betrekking tot het gebouw, de verzekeringspremiën voor de gemene delen en de burgerlijke verantwoordelijkheid der mede-eigenaars, de kosten van wederopbouw van het vernielde woningcomplex; desgevallend het salaris van de huisbewaarder en de vergoeding van de syndicus.

Deze opsomming is louter eksemplatief.

Onder voorbehoud van hetgeen gestipuleerd wordt onder de hierna volgende artikelen worden de gemene lasten verdeeld tussen alle mede-eigenaars in verhouding met hun eigendomsquotiteiten zoals hoger bepaald.

De bijzondere lasten zijn deze gedragen door een gedeelte van de mede-eigendom.

De bijzondere lasten worden verdeeld tussen alle mede-eigenaars die er het gebruik of het nut van hebben, in verhouding met hun aandeel in de mede-eigendom.

Mits een vier/vijfde meerderheid kan de algemene vergadering bepaalde gemene lasten onder dit stelsel onderbrengen zo daartoe reden bestaat.

Voorbeeld : garages : de uitgaven betreffende het onderhoud van de toegangswegen tot de garages vallen ten laste van de eigenaars der garages.

Gemeenschappelijke antenne : de uitgaven betreffende het onderhoud van antennes worden evenredig verdeeld onder de gebruikers ervan.

Vanzelfsprekend zal ieder der mede-eigenaars zelf de lasten dragen welke hem persoonlijk te beurt vallen door wijzigingen in de kadastrale leggers, welke zekere belastingen persoonlijk aan ieder mede-eigenaar zouden aanrekenen.

BETALINGSWIJZE DER KOSTEN EN LASTEN.

ARTIKEL 1.- Tot dekking van voormelde kosten en lasten wordt vanaf de aflevering der appartementen en de aanvaarding door de betrokken eigenaars, een reservefonds aangelegd.

Ieder der mede-eigenaars stort hiertoe een som op basis van 74,37 euro voor een appartement en 12,39 euro voor een garages, en 99,16 euro voor een winkelappartement.

De provisiesom blijft gehecht en maakt essentieel deel uit van elke appartement en/of garage en kan niet teruggevorderd worden.

Het bedrag der provisie is herzienbaar mits akkoord van de algemene vergadering, op voorstel van de syndicus.

De bijdragen in de onkosten en uitgaven kunnen door de mede-eigenaars nooit op de provisiekosten worden aangerekend; deze laatste som geldt als reserve en waarborg en niet tot vereffening der lopende kosten, die steeds verschuldigd blijven en niet verrekend worden op de samengestelde provisionele som.

Zij kan echter aangewend worden tot uitvoering van dringende herstellingen. In dit geval zal zij onmiddellijk aangevuld worden met nieuwe gelden.

ARTIKEL 2.- De rekeningen worden driemaandelijks opgesteld door de zorgen van de syndicus, gebeurlijk onder controle van een commissaris daartoe door de algemene vergadering aangeduid.

De verdeling ervan zal gedaan worden zoals hoger uiteengezet, rekening houdend met de eventueel uitgedrukte beperkingen.

De driemaandelijkse rekeningen zullen aan de mede-eigenaars overgemaakt worden, en zij dienen deze binnen de acht dagen te regelen. Op verzoek worden alle rekeningen en facturen door de syndicus voorgelegd. Deze inzage dient te zijnen huize te geschieden of op een door hem aangeduide plaats en mits voorafgaande afspraak. De belanghebbenden hebben het recht kopij te nemen der rekeningen en facturen doch ter plaatse.

ARTIKEL 3.- Bij gebreke aan betaling binnen de gestelde termijn zal van rechtswege en zonder verder inmorastelling een dwangsom van 7,44 euro per dag eisbaar worden, welke het reservefonds zal spijzen.

Het enkel verloop der acht dagen geldt als inmorastelling.

Een later volgende betaling doet in geen geval de vervallen straffen vervallen.

ARTIKEL 4.- De ingebreke blijvende mede-eigenaars kunnen in naam der mede-eigenaars door de syndicus vervolgd worden. Deze bezit gedurende de periode van zijn benoeming, en door het enkele

feit van zijn aanstelling de contractuele bevoegdheid, dewelke tijdens zijn ambtsperiode onherroepelijk is, om de vorderingen der mede-eigenaars voor de rechtbanken te vervolgen.

ARTIKEL 5.- De syndicus is gemachtigd iedere vordering om dringende redenen of vordering tot bewaring van rechten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen in te stellen, op voorwaarde dat die zo snel mogelijk wordt bekrachtigd door de algemene vergadering. De syndicus stelt de individuele mede-eigenaars en de anderen die het recht hebben om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering onverwijld in kennis van rechtsvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld. Iedere mede-eigenaar kan echter alle rechtsvorderingen alleen instellen betreffende zijn kavel, na de syndicus daarover te hebben ingelicht die op zijn beurt de andere mede-eigenaars inlicht.

ARTIKEL 6.- De achterstallige sommen, alsook der vervallen dwangsommen zullen interest afwerpen berekend op zeven percent.

ARTIKEL 7.- Zolang de betrokken eigenaar in gebreke blijft, zullen de andere eigenaars, indien nodig, de door de nalatige mede-eigenaar verschuldigde bedragen moeten storten die noodzakelijk zijn voor de goede gang der diensten der gebouwen.

Deze sommen zullen berekend worden volgens de gegevens zoals hoger vermeld, en rekening gehouden met het aandeel in tienduizendsten van de nalatige mede-eigenaar.

Indien het appartement, de winkel of burelen van de achterstallige mede-eigenaar verhuurd is, geeft huidige basisakte alle macht aan de syndicus huurgelden te ontvangen tot het beloop van de verschuldigde bedragen. Deze volmacht wordt hierbij uitdrukkelijk en onherroepelijk gegeven.

De syndicus handelt hier als orgaan van de algemene vergadering, en zal in diens naam kwijting der ontvangen bedragen verstrekken. De huurder zal zich tegen deze rechten van de syndicus niet kunnen verzetten, en zal geldig betalen in handen van de syndicus.

De huurder is vrijgesteld tegenover zijn verhuurder voor alle also gekweten bedragen.

ARTIKEL 8.- In geval van overlijden van een mede-eigenaar, zullen al deze verplichtingen en rechten, met solidariteit en onverdeelbaarheid overgaan op erfgenamen of rechtopvolgers.

ARTIKEL 9.- In geval van vervreemding van een appartement, door erfenis, van vrijwillige of gedwongen verkoping, en in het algemeen elke vorm van vervreemding blijven de in hoofde van de eigendom gestorte provisies geldig en onafscheidbaar verworven en verbonden als accessorium aan het appartement.

Zij zullen niet kunnen aangerekend worden tot vereffening van de laatste rekening van de vervreemder. De aandelen der verkopen en vervreemders in de kosten van de gebouwen zullen door de zorgen van de syndicus afgesloten worden op de dag van de ingenottreding van de nieuwe eigenaar en zullen bij voorrecht ingevorderd worden op de koopprijs verschuldigd aan de ingebreke blijvende mede-eigenaar-verkoper, conform art. 577-11/1 B.W. Bij gebeurlijk weigeren door de nieuwe eigenaar zal hij persoonlijk verantwoordelijk zijn voor de vervallen sommen.

3° Afdeling.

De verschillende diensten der gebouwen.

1.- Onderhoud en reiniging.

De syndicus werft het nodige personeel aan voor de uitvoering van de schoonmaakt der gemene delen, de stoep, en alle mogelijke delen die door de gemeenschap dienen onderhouden te worden.

De medeëigenaars zullen zich onthouden van enige opmerking aan het personeel, en hun bemerking overmaken aan de syndicus.

De syndicus neemt alle beslissingen betreffende de goede werking der gemene diensten.

2.- Verlichting-Parlofoon.

Ieder der medeëigenaars heeft de mogelijkheid een naamkaartje aan te brengen op de gemene voordeur der gebouwen, welke in een speciaal daartoe bestemde lijst, op gemene kosten, zullen verlicht worden. De parlofoon maakt insgelijks deel uit der uitrusting der gemene delen.

3.- Televisieantenne.

Een volledige televisie- en radioantenne zal op het gebouw opgericht worden. Het is de medeëigenaars of huurders verboden een andere antenne te gebruiken dan de bestaande installatie die alle waarborgen van goede ontvangst biedt en onderhouden zal worden door een gespecialiseerde firma, voor een globale prijs per jaar. Deze som is verschuldigd door de gemeenschap der gebruikers die televisieaansluiting hebben. Elke aangeslotene betaalt een gelijk deel. De indeling in tienduizendsten voor bijdrage gemene kosten heeft hierbij geen belang.

Ieder der medeëigenaars die wenst aan te sluiten op het televisienet dient het daartoe aangepaste snoer te gebruiken.

Alleen de installateur der antenne is bevoegd hieromtrent te oordelen.

4.- Lift.

De lift staat ter beschikking van de medeëigenaars, zo der verdiepingen als van het gelijkvloers.

Zij zullen er de kosten van dragen.

De eigenaars van het gelijkvloers zullen eveneens tussen te komen hebben in de onderhoudskosten der liften, alles volgens de tabel.

5.- Vuilschuiven.

De kosten van herstel en onderhoud der linkse vuilschuif en koker zal slechts dienen gedragen te worden door de mede-eigenaars van de linkervleugel; dezelfde bepalingen gelden voor de eigenaars van de rechter vleugel betreffende de rechter vuilschuif.

VERSCHILLENDE GEMEENSCHAPPELIJKE TE DRAGEN KOSTEN

4° Afdeling

De verzekeringen der gebouwen.

De herstellingen der gebouwen.

ARTIKEL 1.- De verzekeringen zowel der privatieve als gemene delen, uitgezonderd de meubelen der privatieve delen, zullen afgesloten worden door de zorgen van de syndicus bij een zelfde maatschappij, dit zowel wat betreft brandgevaar en bijhorende risico's zoals blikseminslag, gas en andere ontploffingen, de waterschade en burgerlijke aansprakelijkheid wegens gebouw en lift.

De te verzekeren risico's kunnen verder omschreven door de algemene vergadering; alsook de bedragen waarvoor verzekerd wordt.

De syndicus zal de verzekering met bijzonder zorg moeten omringen; hij zal de premies betalen als kosten ten laste der gemeenschap, uiteindelijk betaalbaar door ieder der medeëigenaars volgens de verhoudingen zoals hoger.

De medeëigenaars zijn gehouden hun medewerking te verlenen voor het ondertekenen der kontrakten.

Bij eventuele nalatigheid of onwilligheid zal de syndicus ambtshalve, en zonder daarvoor tot ingebrekestelling dienen over te gaan, en zonder verdere bijzondere volmacht, tot ondertekening, der akten kunnen overgaan.

De eerste verzekering tegen brand en aanverwante risico's zal door de verwezenlijker der gebouwen bij een gunstig gekende Belgische verzekeringsfirma voor een periode van maximum tien jaar worden aangegaan.

ARTIKEL 2.- Elk der medeëigenaars heeft recht op een exemplaar der algemene polis. De syndicus is gehouden de volledige lijst der medeëigenaars aan de verzekeringsmaatschappij over te maken, en deze op de hoogte te stellen van elke wijziging.

ARTIKEL 3.- Zo een bijkomende premie verschuldigd zou zijn wegens het beroep uitgeoefend door één der medeëigenaars, of wegens het personeel dat hij gebruikt, of om welke andere persoonlijke reden ook, zal deze uitsluitend ten zijne laste blijven.

ARTIKEL 4.- In geval van ramp zal de syndicus de bedragen die zouden uitgekeerd worden in ontvangst nemen in tegenwoordigheid van een afvaardiging aangeduid door de algemene vergadering en hij zal de bedragen op een Belgische Bank deponeren, volgens de richtlijnen van de algemene vergadering.

Er zal echter steeds rekening worden gehouden met de rechten van de hypothecaire en bevoordeelde schuldeisers, en hun tussenkomst zal dus dienen gevraagd te worden.

ARTIKEL 5.- Gebruik der vergoedingen

Het gebruik der uitbetaalde bedragen, zal als volgt geregeld worden:

A/ Bij gedeeltelijke ramp, zal de syndicus de uitgekeerde gelden aanwenden tot het herstellen der gebouwen in hun oorspronkelijke staat.

Zo de bedragen ontoereikend zouden zijn, zal de syndicus laten herstellen, en het meerdeel zal verhaald worden op de verschillende medeëigenaars, mits verrekening van de meerwaarde van bepaalde appartementen door herstellingen.

De bevoordeelde eigenaars zullen de waarde van hun meerwaarde aan de andere medeëigenaars verschuldigd zijn.

Zo de bedragen de prijs der herstellingen overtreffen, zal het overtollige tussen de medeëigenaars verdeeld worden.

B/ Bij volledige ramp zullen de gelden aangewend worden tot weeroprichting der gebouwen, zo hiertoe zou worden beslist door de algemene vergadering conform art. 577-7 §3 B.W.

De algemene vergadering kan echter tot het verdelen der gelden beslissen met een meerderheid voorzien door hoofdstuk III.

In dit geval houdt de verplichte onverdeeldheid der gebouwen op te bestaan, en kan de uit onverdeeldheid treding volgens de algemene vormen van het burgerlijk recht gevraagd worden.

In geval dat de vergoedingen de gehele wederopbouw niet toelaten en de algemene vergadering beslist tot wederopbouw, zullen de daartoe noodzakelijke gelden volgens de gewone verhoudingen door elk der mede-eigenaars dienen betaald te worden binnen de drie maanden na de beslissing van de algemene vergadering.

De intresten zullen lopen na het verstrijken der drie maanden volgens de rentevoet zoals wettelijk in handelszaken.

Deze intresten lopen door het enkel verstrijken van de termijn en dit zonder verder ingebrekestelling.

ARTIKEL 6.- [...]

ARTIKEL 7.- De huurders zijn verplicht hun huurrisico's en het verhaal van geburen te verzekeren. De mede-eigenaar, verhuurder verbindt zich hierbij deze verplichting op te leggen, en draagt de volledig verantwoordelijkheid van eventuele verwaarlozing.

ARTIKEL 8.- Zo de gedeeltelijke of algehele vernietiging der gebouwen door niet verzekerde rampen veroorzaakt zijn, zullen de hiervoor uiteengezette regels eveneens gevolg worden.

ARTIKEL 9.- Zo bijzondere verfraaiingen aan appartementen door zekere mede-eigenaars uitgevoerd worden, zullen zij deze afzonderlijk dienen te verzekeren. De eigenaar die in dit geval verkeert, dient hiervan de syndicus op de hoogte te stellen, die het nodige zal doen tot verhoging der verzekering, ten koste van de betrokken mede-eigenaar alleen.

ARTIKEL 10.- Zo een mede-eigenaar, niettegenstaande de beslissing van algemene vergadering moest menen dat de aangegane verzekering onvoldoende zou zijn, heeft hij steeds het recht een bijkomende polis aan te gaan. De eventuele vergoeding die hij hierdoor zou ontvangen bij het uitbreken der ramp zal hem uitsluitend toekomen.

ARTIKEL 11.- Elk der mede-eigenaars, alsook zijn huurders of andere rechtverkrijgenden verbinden er zich uitdrukkelijk toe op persoonlijke kosten bij een door de algemene vergadering aangenomen maatschappij een voldoende verzekering aan te gaan tot dekking van de brand en analoge risico's van het meubilair, alsook de huurders risico's en het verhaal der burens.

ARTIKEL 12.- De syndicus zal een voldoende verzekering afsluiten tot dekking der risico's welke voortkomen uit het normaal gebruik der lift.

Hij zal verder het personeel in dienst der gebouwen verzekeren.

De syndicus kan steeds door de algemene vergadering verplicht worden elke verzekering af te sluiten genoodzaakt door de staat der gebouwen of wezenlijk geacht door de mede-eigenaars.

De bedragen van deze verzekeringen worden bepaald door de algemene vergadering.

Al deze verzekeringen zijn betaalbaar door de syndicus en aanrekenbaar volgens de hoger aangeduide normen.

HERSTELLINGEN AAN DE GEBOUWEN.

ARTIKEL 1.- De herstellings- en veranderingswerken aan de gebouwen zullen ten laste vallen van de mede-eigenaars, volgens de hoger uiteengezette normen.

ARTIKEL 2.- Deze herstellingen en veranderingen zijn ingedeeld in drie kategoriën:

- spoedeisende herstellingen ;
- noodzakelijk, maar niet spoedeisende herstellingen ;
- niet onontbeerlijke werken;

a/ spoedeisende herstellingen :

Deze werken zoals herstellingen aan gas- en waterleiding, rioleringen, afloopbuizen, kunnen bij beslissing van de syndicus.

De uitvoering kan aangevangen worden zonder beslissing van de algemene vergadering, die zulke herstellingen steeds goed te keuren heeft;

b/ noodzakelijke herstellingen, welke niet spoedeisend zijn :

dienen beslist door de algemene vergadering;

De algemene vergadering beslist met een meerderheid van drie/vierden der stemmen.

c/ niet noodzakelijke werken die een verfraaiing, verbetering uitmaken :

De beslissing dient genomen met een meerderheid van drie/vierden der stemmen ;

ARTIKEL 3.- De mede-eigenaars zijn verplicht toegang te verlenen tot hun privatieve delen voor uitvoeren van hoogdringende of geldig gestemde werken.

Uitgezonderd voor hoogdringende werken, zal deze toegang niet kunnen gevraagd worden tussen één juli en één september.

Zo een mede-eigenaar langdurig afwezig zou zijn dient hij de sleutel van zijn appartement af te geven bij een lasthebber die de agglomeratie bewoont en waarvan hij de naam en adres aan de syndicus dient bekend te maken of aan de syndicus zelf eventueel onder gesloten omslag.

Zoniet zal de syndicus recht hebben zich op kosten van de verantwoordelijke mede-eigenaar toegang tot zijn appartement te verschaffen.

ARTIKEL 4.- De mede-eigenaars zijn verplicht hun aandeel in de geldig besliste herstellingswerken te betalen.

HOOFDSTUK III

HET ALGEMEEN BEHEER DER GEBOUWEN.

Betreffende de gemene delen of belangen heeft de algemene vergadering der mede-eigenaars gezamenlijk de algemene en exclusieve macht in zake beheer en regeling van het genot en de uitbating van het eigendom in zijn geheel.

De organen der mede-eigenaars betreffende het beheer en de onderhoud der gemene delen zijn de algemene vergadering en de syndicus.

Het beheer der gebouwen volgens de verder uiteengezette normen blijft toepasselijk zolang de gebouwen verdeeld zijn in verschillende eigendommen.

A.- DE ALGEMENE VERGADERING.

1/ De samenstelling : De algemene vergadering is samengesteld uit de mede-eigenaars.

2/ Tijdstip en plaats der vergaderingen : De mede-eigenaars, leden van de algemene vergadering, worden door de zorgen van de syndicus, telkenmaal de omstandigheden het vereisen, en minsten ééns per jaar in de periode van 1 tot 15 december, bijeengeroepen.

Op een algemene wijze zal, telkens een of meerdere der mede-eigenaars die samen ten minste één/vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten het verlangen, een algemene vergadering bijeengeroepen worden.

Zulke bijeenroeping zal geschieden door de syndicus binnen de dertig dagen welke hiertoe per aangetekende brief wordt gelast. Zo deze hieraan geen gevolg zou geven kan de bijeenroeping door een der mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend geschieden.

3/ De eerste vergadering zal plaats hebben uiterlijk en in elk geval vanaf het ogenblik dat er minstens twee mede-eigenaars het gebouw betrekken.

4/ Deze vergadering zal bijeengeroepen worden door de syndicus en bij verwaarlozing door de meest gerede mede-eigenaar.

5/ De eerste vergadering van de algemene vergadering zal de bouwkundige van het gebouw benomen die noodzakelijk mede-eigenaar moet zijn en de verschillende beslissingen nemen betreffende de rechten en plichten der mede-eigenaars in het uitoefenen van de mede-eigendom, zo deze aanleiding zouden geven tot enig probleem.

6/ De vergaderingen zullen plaats vinden in een daartoe geschikte plaats door de syndicus aan te duiden in de oproepingsbrief.

Wijze van bijeenroeping van de algemene vergadering.

ARTIKEL 1.- De berichten tot samenroeping van de algemene vergadering zullen de dagorde der vergadering op verplichte wijze vermelden.

Deze dagorde zal insgelijks het vereiste quorum tot geldig beslissen vermelden indien van het principieel gewoon vereiste eenvoudige meerderheid voor een of ander punt dient te worden afgeweken.

ARTIKEL 2.- De verwittigingen geschieden per aangetekende brief, minstens 15 dagen dagen voor de datum der vergadering gepost of voor de ontvangst ondertekend door de recipiendaris. De postdatum en de datering van de handtekeningen gelden als bewijs van de datum der bijeenroeping. Ongeldigheden in dit verband worden door de aanwezigheid van de mede-eigenaar op de vergadering goedge maakt.

ARTIKEL 3.- In geval van spoed kunnen deze tijdsruimten beperkt worden door de syndicus of de meest gerede mede-eigenaar.

ARTIKEL 4.- In geval van onverdeeldheid tussen verschillende eigenaars van één der appartementen zullen deze eigenaars één hunner dienen aan te duiden tot uitoefening van hun rechten.

ARTIKEL 5.- In geval van eigendomsoverdracht zullen de oproepingen geldig aan de vroegere eigenaar betekend worden zolang deze niet geldig de overdracht aan de algemene vergadering medegedeeld heeft.

Zo de overdracht niet geldig geschied is, of de mede-eigenaars in onverdeeldheid hun mandataris niet geldig bekend maken, en ingeval van niet medegedeeld overlijden, zullen de betekening geldig aan een der mede-eigenaars in onverdeeldheid vroegere eigenaar of ter domicilie van de overledene of afwezig mede-eigenaar gebeuren.

ARTIKEL 6.- In geval van verdeling van een appartement tussen een naakte eigenaar en een vruchtgebruiker, zullen de oproepingen geschieden zowel aan de vruchtgebruiker als de eigenaar, conform art. 577-6 §1 B.W.

ARTIKEL 7.- Vertegenwoordiging in de algemene vergadering.

Een mede-eigenaar kan zich geldig laten vertegenwoordigen door een bijzondere of algemene volmachtdrager voor elke vergadering, of een bijzondere of algemene volmachtdrager voor alle vergaderingen, indien met notariële volmacht.

ARTIKEL 8.- De voogden, curators, wettige vertegenwoordigers van minderjarigen, ontzetten, afwezigen, zullen rechtmatig in de plaats der onbekwamen aan de vergaderingen deelnemen.

De naakte eigenaar is geldig vertegenwoordigd door de gebruiker of vruchtgebruiker, zo niets anders overeengekomen werd door de partijen om geldig te zijn tegenover de algemene vergadering zal deze overeenkomst aan de syndicus moeten betekend worden.

ARTIKEL 9.- Alle mededelingen van plaatsvervangende moeten minstens drie dagen voor de datum bepaald voor de bijeenroeping der vergadering, aan de syndicus medegedeeld worden, zoniet zal de bijeenroeping geldig aan de mede-eigenaar gedaan worden.

ARTIKEL 10.- Elke onverdeeldheid, welke ook haar aard weze moet vertegenwoordigd zijn door een enkele volmachtdrager, zoniet zal de onverdeeldheid noch aan de vergadering, noch aan de stemmingen kunnen deelnemen.

ARTIKEL 11.- Wijze van vergaderen van de algemene vergadering.

De algemene vergadering wordt voorgezeten door een mede-eigenaar.

Geen enkel onderwerp, niet vermeld op de dagorde, medegedeeld aan de mede-eigenaars, zal kunnen behandeld worden, zelfs niet met de goedkeuring van de aanwezige mede-eigenaars.

ARTIKEL 12.- Het proces-verbaal der vergadering zal door de syndicus opgesteld worden en in een daartoe bestemd register bewaard. Een exemplaar ervan zal aan alle mede-eigenaars worden bezorgd.

ARTIKEL 13.- Door de syndicus zal een geldig verklaarde kopij van het proces-verbaal der vergadering die besloot tot wijziging van het huidige reglement van medeëigendom, medegedeeld worden aan de notaris die huidige akte verleden heeft, voor aktering van de wijzigende bepalingen, en dit voor neder legging als minuut en overschrijvingen der wijzigingen.

Vereiste quorum – Wijze van stemming – Meerderheid.

ARTIKEL 14.- De volgende meerderheden zijn noodzakelijk tot het nemen der beslissingen van de algemene vergadering, voor de gevallen waarin huidige akte geen uitdrukkelijke meerderheid voorziet.

a/ Eenstemmigheid:

- de beslissingen betreffende wijzigingen in de verdeling der gebouwen in tienduizendsten of delen van de medeëigendom (uitgezonderd het veroorloofd verdelen van een appartement)

b/ Meerderheid van vier/vijfden:

- de beslissingen betreffende wijzigingen en de opvatting of de verdeling van gemene lasten of enige andere wijziging, schrappingen en weglatingen, bijvoegsels of omschrijvingen van het huidig reglement.

c/ Bij volstreckte meerderheid:

- alle andere beslissingen, onverminderd de toepassing van de bijzondere meerderheden zoals voorzien in art. 577-7 B.W.

ARTIKEL 15.- Zo het vereiste aanwezigheidsquorum niet bereikt wordt, zal de algemene vergadering een tweede maal dienen bijeengeroepen met vermelding van de dagorde der vorige vergadering en met aanduiding van het feit dat het tweede vergadering betreffende hetzelfde onderwerp betreft, en verwijzing naar het huidige hoofdstuk van de basisakte.

Deze vergadering zal ten minste 15 dagen na de eerste dienen gehouden te worden.

Deze vergadering zal geldig beslissen welk ook het aantal aanwezige of vertegenwoordigde eigenaars weze.

ARTIKEL 16.- [...]

ARTIKEL 17.- De stemming zal bij naamafroeping geschieden.

De geheime stemmen zullen plaats hebben zo daartoe verzocht wordt door de meerderheid in tienduizendsten van de aanwezige medeëigenaars.

ARTIKEL 18.- De beslissingen zullen echter ook kunnen genomen worden bij akte ondertekend door alle medeëigenaars, conform art. 577-5 §11 B.W. in welk geval de bijeenroeping van een vergadering overbodig wordt.

ARTIKEL 19.- De algemene vergadering samengeroepen en samengesteld volgens de normen hierboven uitgedrukt, vertegenwoordigt wettelijk de algemeenheid der medeëigenaars. De beslissingen getroffen volgens voornoemde procedure verbinden alle medeëigenaars en hun rechtverkrijgers zelfs de afwezigen, onbekwamen alsook de medeëigenaars wier mening in de minderheid werd gesteld.

B.- DE SYNDICUS

ARTIKEL 1.- De eerste syndicus van het gebouw zal door de verwezenlijker, het Studiebureel Dr. Jur. DESSERS, worden benoemd en dit voor een periode van één jaar te rekenen vanaf de eerste algemene vergadering.

ARTIKEL 2.- Na verlopen termijn kan door de algemene vergadering een nieuwe syndicus worden benoemd voor hoogstens een termijn van drie jaar, mits volstreckte meerderheid.

ARTIKEL 3.- De syndicus zal zowel tussen de mede-eigenaars of derden gekozen kunnen worden.

ARTIKEL 4.- [...]

ARTIKEL 5.- De algemene vergadering die de syndicus ontslaat of zijn ontslag aanvaardt, dient onmiddellijk een voorlopig beheerder te benoemen, wiens enige taak zal zijn een volgende algemene vergadering samen te roepen, welke in vervanging van de syndicus zal voorzien.

Indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering te overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is;

De algemene vergadering kan steeds de syndicus ontslaan. Zij kan hem eveneens, indien zij dit wenselijk acht, een voorlopig syndicus toevoegen voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

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

ARTIKEL 6.- [...]

ARTIKEL 7.- De vergoeding van de syndicus, indien hij een mede-eigenaar is, wordt vastgesteld op 1,86 euro per maand en per appartement.

Mits eenvoudige meerderheid kan deze vergoeding worden aangepast indien het indexcijfer der kleinhandelprijzen is gestegen.

BEVOEGDHEDEN.

ARTIKEL 8.- De syndicus wordt belast met het algemeen beheer over de gebouwen. Hij oefent het beheer en de controle uit, zowel op de gemene diensten als de algemene staat der gebouwen, de onderhoud, de herstellingen, en de vervangingen der voorwerpen en de gemene delen, dit alles in het raam van het begrip "lopende kosten".

ARTIKEL 9.- De lopende kosten zullen stipt door de syndicus dienen geboekt te worden. Tot dekking dezer kosten zal een bedrag door de algemene vergadering ter zijner beschikking gesteld worden.

De syndicus zal zich bij zijn beslissingen laten leiden de algemene begrippen van goede trouw en zorgvuldigheid welke de taak van een lasthebber volgens de begrippen van het Burgerlijk Wetboek uitmaken.

ARTIKEL 10.- Betreffende de meer belangrijke werken, die onmiddellijk afhankelijk zijn van de goedkeuring en de toelating van de algemene vergadering, mag de syndicus, in gevallen van hoogdringendheid alleen, voorlopige beslissingen treffen, onder verplichting onmiddellijk de algemene vergadering samen te roepen.

Zo er echter geen hoogdringendheid is, is hij steeds verplicht de algemene vergadering vóór de aanvang der werken, bijeen te roepen.

Hij zou persoonlijk gehouden zijn voor de schulden der werken die hij zonder machtiging uitvoerde.

ARTIKEL 11.- De syndicus werft het personeel aan. Hij bepaalt de werknormen, lonen, voorwaarden, verplichtingen volgens de gebruiken van de heersende locale richtlijnen.

De syndicus leidt, beveelt en ontslaat het personeel.

ARTIKEL 12.- De syndicus oefent het dagelijks bestuur uit. Hij voert verder de beslissingen van de algemene vergadering uit, en regelt de uitgaven volgens de beslissingen van de algemene vergadering.

ARTIKEL 13.- De syndicus zal een stipte boekhouding houden betreffende de inkomsten en uitgaven. Om de drie maanden zal hij een afrekeningstaat aan de medeëigenaars bezorgen.

ARTIKEL 14.- De syndicus kan een bankrekening of een postgiro openen in de naam van de algemene vergadering. Hij heeft het handteken voor storting of prelevement der fondsen, alsook de uitgave van cheques.

ARTIKEL 15.- De syndicus bewaart de processen-verbaal van de algemene vergaderingen en deelt ze mede voor het voorbrengen in rechte.

ARTIKEL 16.- De syndicus heeft tot taak de onwilligen tot uitvoering van de geldig genomen beslissingen te dwingen met alle wettelijke middelen.

ARTIKEL 17.- De syndicus is steeds verplicht de afrekeningen, facturen en bewijsstukken welke de eigenaars hem zouden vragen, te allen tijde te vertonen.

ARTIKEL 18.- De syndicus vertegenwoordigt de algemene vergadering der medeëigenaars tegen de derden bij het aangaan der verbintenissen, het tekenen van overeenkomsten en dit onder andere betreffende de betrekkingen met overheid, plaatsen van bestellingen en het in rechte treden.

De syndicus vertegenwoordigt de algemene vergadering tegenover de medeëigenaars zelf en hun rechttopvolgers.

ARTIKEL 19.- De syndicus vervult de fiscale administratieve en algemene verplichtingen van overheid, bestuur en politie.

ARTIKEL 20.- Hij heeft de bewaring van alle titels van eigendom en diverse rechten betreffende gemene delen.

Hij zal de titels op eenvoudig verzoek der eigenaars mededelen.

ARTIKEL 21.- De algemene vergadering kan naar goeddunken de bevoegdheden van de syndicus beperken of uitbreiden. Bij uitbreiding zal beslist worden zoals betreffende het recht waarover beslist wordt.

C.- COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN.

ARTIKEL 1. - Benoeming, verplichtingen en bevoegdheden van de commissaris van de rekeningen.

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar is.

De commissaris van de rekeningen zal, al dan niet tegen een door de algemene vergadering vastgestelde bezoldiging, instaan voor de verificatie van de rekeningen van de syndicus en hij kan zich hiertoe alle stukken en inlichtingen laten verschaffen door de syndicus en door derden die hij nuttig acht om zijn opdracht uit te oefenen.

De syndicus dient hem zijn volstreekte medewerking te geven.

De commissaris van de rekeningen zal verslag uitbrengen op de algemene vergadering over zijn werkzaamheden.

D.- RAAD VAN MEDE-EIGENDOM.

ARTIKEL 1. **Oprichting, samenstelling en bevoegdheden van de raad van mede-eigendom.**

In elk gebouw of groep van gebouwen omvattende ten minste twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, wordt door de eerste algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht. Deze raad, die enkel bestaat uit mede-eigenaars, wordt ermee belast erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2 van het Burgerlijk Wetboek. Daartoe kan hij, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom. Hij kan ongeacht welke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist behoudens de bij de wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar. De raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak.

HOOFDSTUK IV.

RECHTEN, PLICHTEN EN LASTEN VAN DE MEDEEIGENAARS.

Algemeenheden.

Ieder der mede-eigenaars zal tegenover de andere mede-eigenaars verantwoordelijk zijn voor elke storing van genot, fouten, nalatigheden, en inbreuken op de bepalingen van huidig hoofdstuk waarvan hij zelf zijn bedienden en ondergeschikten, zijn genodigden, zijn

huurders, plaatsvervangers of rechthebbenden van één of meerdere zijner vertrekken, de onmiddellijke of onrechtstreeks daders of verantwoordelijken zijn.

Ieder der medeëigenaars zal dus het onderhouden der bepalingen van huidig hoofdstuk aan de huurders, gebruikers of bezitters van zijn vertrekken opleggen; dit echter zonder van zijn verantwoordelijkheid ontslagen te worden.

Deze verplichting wordt best nagekomen, door huidig hoofdstuk volledig in de kontrakten op te nemen, en strenge sancties te voorzien bij niet nakomen der opgelegde verplichtingen.

Uit het gebeurlijk gedogen der medeëigenaars, of een ontstane feitelijke toestand kan geen enkel recht ontstaan, wat ook de duur der inbreuk op de bepalingen is geweest.

Elk der bepalingen van huidig hoofdstuk maakt een erfdiensbaarheid uit, waarvan elk der appartementen zowel heersend als dienend erf.

In geen enkel geval kan de algemene vergadering van de medeëigendom verantwoordelijk gesteld worden voor diefstal of andere strafbare feiten die in de gebouwen zouden plaats gehad hebben.

Wijzigingen aan het reglement van inwendige orde.

Het reglement van inwendige orde kan enkel gewijzigd worden bij beslissing van de algemene vergadering bij meerderheid conform art. 577-6 en 577-7 B.W.

De wijzigingen zullen op de datum der stemming ingeschreven worden in het register der processen verbaal van de algemene vergadering, zij zullen aanbevolen medegedeeld worden aan alle medeëigenaars uitgenomen deze die op de vergadering die de beslissing genomen heeft, schriftelijk hun kennisname gedeponneerd hebben.

Bij vervreemding der appartementen zal de eigenaar er zorg over dragen de gewijzigde reglementen in te lassen in de akte.

De nieuwe eigenaar zal onderworpen zijn aan de wijzigingen aangenomen door de algemene vergadering, zelfs zo zij niet in de akte vermeld staan, door het enkele feit dat het proces-verbaal der zitting er melding van maakt.

Genot en gebruik.

ARTIKEL 1.- Ieder der medeëigenaars heeft het recht, wat betreft de privatieve vertrekken ervan te genieten en er over te beschikken als over zaken die hem uitsluitend toebehoren en dit volgens de begrippen van het Burgerlijk Wetboek. Dit echter behoudens hetgeen verder bedongen wordt, en op voorwaarde rechten der andere medeëigenaars niet te schaden, noch iets te verrichten wat de stevigheid en het uitzicht der gebouwen zou kunnen schaden.

ARTIKEL 2.- Hij mag de inwendige verdeling zijner vertrekken naar goeddunken wijzigen, maar draagt dan ook de verantwoordelijkheid betreffende verzakkingen, scheuren, beschadigingen of alle andere ongevallen of waardeverminderingen die zouden kunnen voortspruiten ten nadele der gemene delen, of andere medeëigenaars.

ARTIKEL 3.- In geval hij een scheidingsmuur wil doorsteken zullen de werken slechts onder toezicht en mits goedkeuring van de bouwkundige der gebouwen kunnen geschieden. De bouwkundige wordt aangeduid door de algemene vergadering. Zijn ereloon voor dit bepaald toezicht zal ten laste vallen van de eigenaar die de werken uitvoert.

ARTIKEL 4.- De eigenaar die veranderingen zoals beschreven in vorig artikel zou wensen uit te voeren, zal de metaalwerken en andere belangrijke werken, die de algemeenheid der gebouwen betreffen, slechts mogen uitvoeren met aannemers, goedgekeurd door de bouwkundige der gebouwen.

ARTIKEL 5.- De mede-eigenaars die welke veranderingen ook zou willen doen uitvoeren aan zijn vertrekken, zal steeds verantwoordelijk zijn voor de gevolgen dezer werken.

ARTIKEL 6.- Het is strikt verboden de bevloeringen een hoger gewicht dan hun weerstand vermogen te laten dragen.

ARTIKEL 7.- De mede-eigenaar mag zijn privatieve delen met de daarbij horende coëfficiënten van gemene delen verkopen, vervreemden, verpanden, verhuren, wegschenken, en afstaan zonder bijzondere pleegvormen.

ARTIKEL 8.- Het is hem echter verboden de vervreemdingen te beperken tot een deel der vertrekken, die in huidige akte als appartement beschreven staan, daar de bestemming der gebouwen vereist dat de appartementen door één gezin bewoond worden.

ARTIKEL 9.- Hij zal zijn privaatief deel gebruiken, volgens de meest brede begrippen, mits inachtnaam der stads-, politie- en wegenisreglementen die in voege zijn of zouden komen.

De mede-eigenaars en hun rechtverkrijgers, dienstboden en gasten zullen steeds van hun eigendom moeten gebruik maken volgens de begrippen “goede huisvader” zoals uitgedrukt en beschreven in het Burgerlijk Wetboek.

ARTIKEL 10.- Elk der appartementen zal slechts kunnen bewoond worden door één gezin, in de gangbare betekenis van het woord, met hun dienstboden en genodigden.

ARTIKEL 11.- Het is de eigenaars toegelaten hun vertrekken te verhuren in hun geheel, onder bijzondere inachtnaam der verplichtingen uitgedrukt in huidige akte.

ARTIKEL 12.- Genot en gebruik der gemene delen.

1/ Niemand mag, zelfs tijdelijk, de gemene delen met voorwerpen bezetten, de toegangen bemoeilijken, er gebruik van maken voor persoonlijke doeleinden, buiten hun normale functie.

2/ Alle bepalingen betreffende orde en rust in de privatieve delen betreffen ook de gemene delen.

3/ Elk persoon die gebruik maakt van de lift, zal zich dienen te gedragen naar de voorziene richtlijnen, die slechts door de algemene vergadering zullen kunnen gewijzigd worden.

De algemene verantwoordelijkheid der ouders voor hun kinderen dient in het bijzonder betreffende de liften onderlijnd.

4/ Een radio- en televisieantenne is voorzien op de gebouwen en wordt nader behandeld in de paragrafen, betreffende de gemene diensten.

Uitzicht der gebouwen.

Het uitzicht der gebouwen zal niet mogen gewijzigd worden dan door een beslissing van de algemene vergadering.

Een lichtreklame of uithangborden mogen niet aan de appartementen aangebracht worden, alleen aan de winkels en/of burelen.

Ze dienen discreet en matig te zijn en mogen in gemene delen schade aan het esthetisch uitzicht van het gebouw als geheel.

Zij mogen op de gemene gevel worden aangebracht mits inachtnaam der discretie en matigheid die zulke borden dienen te vertonen.

De schade aan de gemene delen, veroorzaakt door de borden, dient tot het uiterste beperkt. De herstellingen veroorzaakt door het plaatsen en wegnemen der borden dient op de kosten van de eigenaar van het bord, verwezenlijkt te worden.

De algemene vergadering kan eisen dat de kosten die genoodzakelijk zouden kunnen worden voor de wegname, zouden geconsigneerd worden.

Dit is voornamelijk het geval zo de borden aangebracht worden door huurders.

De eigenaars zullen er zorg voor dragen dat de gebouwen een fraai uitzicht behouden, voornamelijk betreffende de raamstoffering die zoveel mogelijk in dezelfde stijl en kleur dient gehouden te worden.

De harmonie van de gevel en de standing der gebouwen, zal bevorderd worden door overleg en begrip der mede-eigenaars, die gezamenlijk zullen beslissen over problemen die het zicht der gebouwen als geheel genomen zullen bevoordelen.

Het is streng verboden het uitzicht der gebouwen te schenden door aanbrengen van politieke of publicitaire druksels. Het is streng verboden anderen banieren of vaandels dan deze der nationale kleuren aan te brengen.

Dit geldt voornamelijk voor het manifesteren van politieke opinies die de rust en de waardigheid van de gebouwen zouden kunnen in gevaar brengen.

Betrekken der gebouwen en de verhuizing.

1/ Het inbrengen van meubels of de verhuizing ervan zal slechts mogen geschieden langs de buitenkant van het gebouwen door middel van een speciaal hijstoestel en zal aan een bekwaam vakman dienen toevertrouwd te worden.

2/ Alle schade voortkomende uit verhuizingen zal door de verantwoordelijke eigenaar onmiddellijk en op enkel vertoon der facturen aan de syndicus dienen vergoed te worden.

3/ Ingeval van verhuizing van meubelen van geringe afmetingen en mits noodzakelijkheid zal de gemene trap mogen gebruikt worden.

Dit echter mits voorafgaandelijke toelating van de syndicus.

De medeigenaar zal er bijzonder over waken de verhuizingen buiten de drukke uren te doen.

4/ Zo de verhuizingen mits toelating van de syndicus, langs de gemene delen geschieden, zal de syndicus er over waken eerst deze delen te onderzoeken en tegensprekelijk de schade op te nemen die voordien zou ontstaan zijn, om alle moeilijkheden betreffende de door de verhuis ontstane schade te vermijden.

De bestemming der gebouwen.

Het is verboden in de appartementen een handel of gelijk welk beroep uit te oefenen, uitgezonderd vrije beroepen.

Op het gelijkvloers zijn nochtans twee winkels en/of burelen voorzien. De daarin uitgeoefende handel dient er een te zijn dien geen bijzondere lasten noch geuren meebrengt en de standing der gebouwen niet verminderd.

Uitdrukkelijk worden hier nochtans verboden de uitbating van een apotheek, een beenhouwerij, een viswinkel, een snelwasserij droogkuis, een herenkappersalon ;

Het is ten eeuwige dage verboden familiepensioenen, ontuchthuizen, kloosters, scholen, kinderkribben, gast- of godshuizen, concert-, spektakel- of feestzalen op te richten of uit te baten.

Het is in het algemeen verboden betalende gasten te herbergen en zelfs ten kosteloze titel, zo deze gastvrijheid de gewone verhoudingen, zoals begrepen in het beheer van "goede huisvader" te buiten gaat.

Het is verboden in de gebouwen distillatie- of fermentatieprocessen te doen plaats vinden. Het gebruik van motoren of werktuigen is verboden voor zover het geen huishoudelijke voorwerpen betreft.

Hierbij dient voornamelijk de rust der medeigenaars en burenen in acht genomen.

Het is verboden in de appartementen, goeddienstige, politieke of andere manifestaties te houden.

Het beleggen van tentoonstellingen of demonstraties is verboden.

Alle ontvangsten die de private verhoudingen te buiten gaan zijn verboden.

Algemene orde en rust.

1/ Hout zal slechts mogen gezaagd of gekliefd worden in de kelders. Stookhout of kolen die de medeigenaars zouden behoeven buiten de centrale verwarming, dienen binnengebracht te worden vóór twaalf uur.

2/ Het is verboden kinderen te laten spelen of stoeien in de gemene delen.

Het is verboden speelgoed, fietsen of kinderrijtuigen in de gemene delen te plaatsen.

Bijzondere aandacht dient gegeven aan instructie van personeel en leveranciers.

3/ Tapijten, matten, dwijlen, vodden, en dergelijke zullen nooit door de vensters mogen uitgeklopt worden.

Het is verboden in de vuilschuiven vloeistoffen of zware en breekbare voorwerpen te werpen, zoals onder meer, flessen, lampen, kartonnen dozen van abnormale grootte en in het algemeen wat bederven, breken, besmetten of beschadigen kan.

Het gebruik van stofzuigers is toegelaten, doch dient beperkt tot normale uren, en mag de nachtrust niet verstoren.

4/ In de gangen en gemene delen zullen nooit huishoudelijk werk zoals tapijtborsteling, beddenverzorging, klederreiniging, oppoetsen van meubelen, opblinken van schoenen en dergelijke mogen uitgevoerd worden.

5/ Het houden van gewone huisdieren, zoals honden en katten is toegelaten. Moesten sommige dieren door gerucht, reuk of andere stoornis onrust of gevaar veroorzaken, zal de algemene vergadering bij eenvoudige meerderheid, de verwijdering der dieren kunnen opleggen.

6/ Alle muziekinstrumenten en radio's zullen gebruikt mogen worden, volgens de politiereglementen maar echter slechts tussen zeven en vierentwintig uur.

De piano's en radio's zullen op vilten matten dienen geplaatst en mogen in geen enkel geval de medebewoners storen.

7/ Toestellen die de stoornis van radio-ontvangsten zouden kunnen veroorzaken zijn verboden.

Zo stoornis optreedt, dienen de toestellen van de nodige toestellen voorzien te worden om stoornis te verijdelen.

8/ Geen enkel voorwerp mag op de riggels der vensters geplaatst worden.

9/ De syndicus heeft de macht ten allen tijde een reglement van innerlijke orde uit te vaardigen, betreffende de gemene delen.

10/ De gebouwen zullen slechts door personen van goed gedrag mogen betrokken worden.

11/ In het algemeen zal geen enkele daad gesteld worden welke de orde en de rust der gebouwen zou kunnen verstoren.

12/ De algemene vergadering heeft steeds de keuzen, bij vaststelling van overtredingen van huidig hoofdstuk, ofwel de herstellingen van de orde volgens de richtlijnen van huidig hoofdstuk aan de rechtbank aan te vragen, ofwel een eis tot schadevergoeding in te stellen.

13/ Zo de algemene vergadering beslist de herstelling van de orde te vorderen, zal hij de herstelling afhankelijk maken van de uitbetaling van een dwangsom, per dag vertraging van de herstelling volgens de richtlijnen van huidig hoofdstuk.

Deze dwangsom zal nooit minder dan honderd frank per dag bedragen en zal afhankelijk zijn van de ernst der overtreding.

BIJKOMENDE BEPALINGEN AANGAANDE ARBITRAGE EN BEVOEGDHEID

Moeilijkheden betreffende het innen of begroten der gemene lasten en kosten zoals uiteengezet in huidige akte zullen steeds aan de bevoegdheid der rechtbanken onderworpen worden.

Voor alle gedingen, betwistingen, moeilijkheden en rechtsplegingen voortkomende uit huidige akte, zullen alleen de Antwerpse rechtbanken bevoegd zijn.

Deze bevoegdheid zal nooit door een der betrokken partijen kunnen betwist worden.

BEVESTIGINGEN

Ondergetekende notaris bevestigt :

a/ de juistheid der namen, voornamen, plaats en datum van geboorte der echtgenoten Vancauwenbergh-Van Laerhoven, op zicht van officiële door de wet vereiste stukken ;

b/ lezing te hebben gegeven van artikel 203 van het Wetboek der Registratierechten, hetgeen partijen erkennen.

WAARVAN AKTE

Gedaan en verleden te Antwerpen, datum als voormeld ;

Na voorlezing hebben de verschijners, tegenwoordig en vertegenwoordigd als gezegd, met ons, notaris, getekend.

(volgen de handtekeningen)

Geregistreerd achttien bladen, vier verzendingen, te Antwerpen, B.A. & Succ. 8 de vijftiende oktober 1965. Boek 20 blad 54 vak 14 ontvangen : honderd frank. De Ontvanger (getekend)

W. Coevoet.

--- VOOR AFSCHRIFT ---

--- DE NOTARIS ---

Overgeschreven op het derde Hypotheekkantoor te Antwerpen,
de 4 november 1965, deel 4144 nummer 7

Energieprestatiecertificaat

Gemeenschappelijke delen



Berchemboslaan 28, 2600 Antwerpen

certificaatnummer: 20211229-0002518418-GD-1

Daken

$U = 0,25 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$

Doelstelling: $0,24 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$

Muren

$U = 1,79 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$

Doelstelling: $0,24 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$

Vensters (beglazing en profiel)

$U = 5,57 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$

Doelstelling: $1,5 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$

Beglazing

$U = 5,53 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$

Doelstelling: $1 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$

Vloeren

$U = 1,40 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$

Doelstelling: $0,24 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$



Verwarming



Collectieve centrale installatie met condenserende ketel



Sanitair warm water

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: 29-12-2021

Handtekening:

Parisis
Daniel

Digitaal
ondertekend door
Parisis Daniel
Datum:
2021.12.29
17:11:12 +01'00'

expartise
SCHATTING VASTGOED & EPC

Expertise
Voorkeestraat 7 bus 3.3
2600 Boom
TEL 0495 22 69 71
EMAIL paris.daniel@expartise.be
WWW www.expartise.be
FAX 03 437 24 41
BTW 0808 158 804

EXPARTISE COMMV PARISIS

EXPARTISE
EP09296

Dit certificaat is geldig tot en met 29 december 2031.

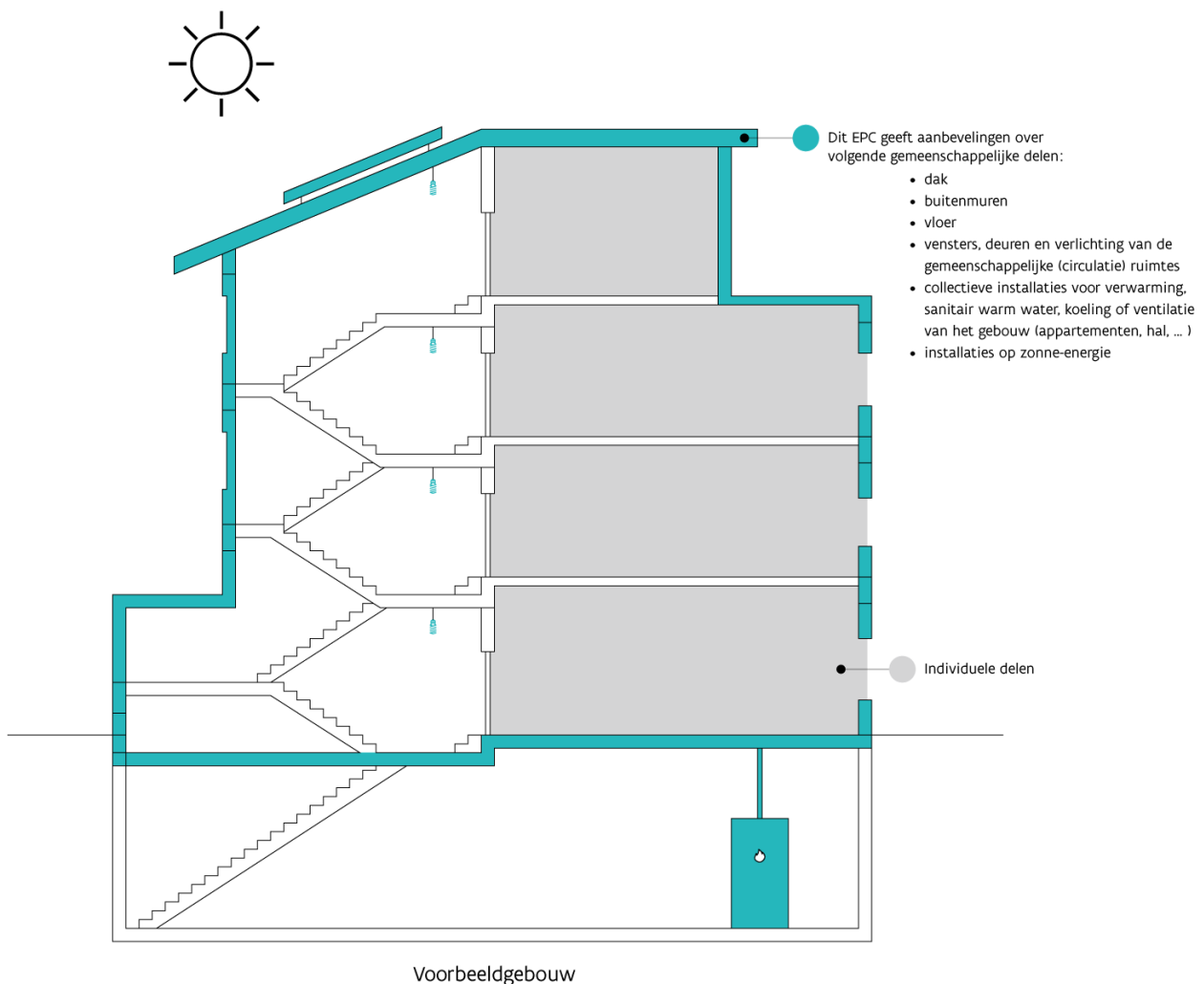
Wat bevat dit EPC?

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
	Daken 4,5 m ² van het dak is vermoedelijk niet geïsoleerd.	Plaats isolatie.
	Vensters 15,4 m ² van de vensters in de gemeenschappelijke ruimtes heeft enkele beglazing. De raamprofielen zijn niet thermisch onderbroken.	Vervang de vensters.
	Muren 1320 m ² van de muren is vermoedelijk niet geïsoleerd.	Plaats isolatie.
	Vloeren 460 m ² van de vloer is niet geïsoleerd.	Plaats isolatie.
	Vensters 1,5 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.

● Energetisch helemaal niet in orde ● Energetisch niet in orde ● Zonne-energie



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 over een collectieve installatie voor sanitair warm water. Overweeg om een zonneboiler of warmtepompboiler te plaatsen en de installatie hierop aan te sluiten. Zo wordt energie bespaard.

Let op!

De aanbevelingen, aandachtspunten en eventuele prijsindicaties op het energieprestatiecertificaat worden standaard gegenereerd op de wijze die de Vlaamse overheid heeft vastgelegd. Laat u bijstaan door een specialist om op basis van de aanbevelingen en aandachtspunten een concreet renovatieplan op te stellen. De energiedeskundige is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die ontstaat bij het uitvoeren van de standaard gegenereerde aanbevelingen of aandachtspunten.

Meer informatie?

- Voor meer informatie over het energieprestatiecertificaat, gebruiksgedrag, woningkwaliteit ... kunt u terecht op www.energiesparen.be.
- Meer informatie over uw gebouw vindt u op uw persoonlijke woningpas. Surf naar woningpas.vlaanderen.be om uw woningpas te bekijken.
- Meer informatie over beter renoveren vindt u op www.energiesparen.be/ikbenoveer.

Gegevens energiedeskundige:

EXPARTISE COMMV PARISIS
 EXPARTISE
 Viooltjesstraat 7 3.3, 2850 Boom
 EP09296

Premies

Informatie over energiewinsten, subsidies of andere financiële voordelen vindt u op www.energiesparen.be.

Energieprestatiecertificaat (EPC) in detail

Elk gebouw bestaat uit verschillende onderdelen die met elkaar verbonden zijn. Als u renoveert, kunt u het best al rekening houden met de werken die u later nog gaat uitvoeren.

Dit deel van het energieprestatiecertificaat gaat dieper in op de aanbevelingen van uw gebouw. Samen met uw architect of andere vakman kunt u op basis hiervan een renovatieplan opstellen.

Inhoudstafel

Daken	7
Vensters en deuren	8
Muren	10
Vloeren	11
Ruimteverwarming (collectief)	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

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.

Renoveren? Let op voor asbest!

Asbest is een schadelijke stof die nog regelmatig aanwezig is in gebouwen. In veel gevallen kunnen asbesttoepassingen op een eenvoudige en vooral veilige manier verwijderd worden. Deze werken en eventuele bijhorende kosten zijn niet inbegrepen in het EPC. Voor meer informatie over (het herkennen van) asbest en asbestverwijdering kunt u terecht op www.ovam.be.

Algemene gegevens

Gebouw id / Gebouweenheid id	15673409 / 15674398
Datum plaatsbezoek	27/12/2021
Referentiejaar bouw	1965
Beschermd volume (m ³)	10.499
Ruimten niet opgenomen in het beschermd volume	Kelderverdieping / garage
Infiltratiedebiet (m ³ /(m ² h))	Onbekend
Gemiddelde U-waarde gebouwschil (W/(m ² K))	1,42

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

4,5 m² van het platte dak is vermoedelijk niet geïsoleerd. Isoleer het platte dak.



Proficiat! 454 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										
Plat dak	-	454	-	-	100mm PUR/PIR ($\lambda = 0,022$ W/(mK)) zonder regelwerk onder dakafdichting	-	4,54	onbekend	a	0,21
Dak gelijkvloers onder terras	-	4,5	-	-	isolatie onbekend	-	-	onbekend	a	4,00
Plafond onder verwarmde ruimte										
Plafonds tussen de verdiepen	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	-	onbekend	a	2,86

Legende

a dak niet in riet of cellenbeton

Vensters en deuren



Vensters

15,4 m² van de vensters in de gemeenschappelijke ruimtes heeft enkele beglazing. Dat is niet energiezuinig. Ook de raamprofielen zijn thermisch weinig performant.

Vervang de vensters door nieuwe vensters met hoogrendementsbeglazing en energieperformante raamprofielen.



Dakvensters en koepels

1,5 m² van de dakvlakvensters of koepels in de gemeenschappelijke ruimtes heeft dubbele beglazing. Dat is weinig energiezuinig. Ook de profielen zijn thermisch weinig performant.

Plaats nieuwe dakvlakvensters of koepels 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								
• Raam naast inkomdeur	ZW	verticaal	5,3	-	enkel glas	-	metaal niet therm	5,83
• Inkomdeur met glas	ZW	verticaal	4,9	-	enkel glas	-	metaal niet therm	5,83
• Deur berging gelijkvloers rechts	ZW	verticaal	2,1	-	enkel glas	-	metaal niet therm	5,83
• Deur berging gelijkvloers links	ZW	verticaal	3,1	-	enkel glas	-	metaal niet therm	5,83
Buitenschrijnwerk	ZW	verticaal	350	-		-	-	-
In achtergevel								
Buitenschrijnwerk	NO	verticaal	295	-		-	-	-
In linkergevel								
Buitenschrijnwerk	NW	verticaal	125	-		-	-	-
In rechtergevel								
Buitenschrijnwerk	ZO	verticaal	136	-		-	-	-
In plat dak								
• Koepel traphal rechts	-	horizontaal	0,9	-	dubbel glas ?	-	kunst 1?k	3,01
• Koepel traphal links	-	horizontaal	0,6	-	dubbel glas ?	-	kunst 1?k	3,01

Legende glastypes

enkel glas Enkelvoudige beglazing

dubbel glas ? Gewone dubbele beglazing of hoogrendementsbeglazing

Legende profieltypes

kunst 1?k Kunststof profiel, 1 kamer of geen informatie

metaal niet therm Metalen profiel, niet thermisch onderbroken

Muren



Muur (spouw)

1320 m² van de spouwmuren is vermoedelijk Isoleer de spouwmuren.
niet geïsoleerd.

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	Refjaar renovatie	Luchtdaag	Muurtype	Berekende U-waarde (W/(m ² K))
Buitenmuur										
Voorgevel										
• Voorgevels	ZW	303	-	-	-	isolatie onbekend	-	aanwezig in spouw	a	1,79
Achtergevel										
• Achtergevels	NO	374	-	-	-	isolatie onbekend	-	aanwezig in spouw	a	1,79
Rechtergevel										
• Rechtergevels	ZO	316	-	-	-	isolatie onbekend	-	aanwezig in spouw	a	1,79
Linkergevel										
• Linkergevels	NW	327	-	-	-	isolatie onbekend	-	aanwezig in spouw	a	1,79
Muur in contact met verwarmde ruimte										
Voorgevel										
Tussenmuren	ZW	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	1,92

Legende

a muur niet in isolerende snelbouwsteen of cellenbeton

Vloeren



Vloer boven kelder of buiten

460 m² van de vloer is vermoedelijk niet geïsoleerd. Plaats isolatie.

Bij de isolatie van uw vloeren kunt u het best streven naar een U-waarde van maximaal 0,24 W/(m²K). Bij een vloer boven een kelder komt dat overeen met een isolatielaag van ongeveer 10 cm minerale wol ($\lambda_d = 0,040$ W/(mK)) of 7 cm gespoten PUR of PIR ($\lambda_d = 0,030$ W/(mK)). Omdat de warmteverliezen naar de grond beperkt zijn, hoeft de isolatielaag in vloeren op volle grond iets minder dik te zijn.

Hoogstwaarschijnlijk renoveert u uw vloer(en) maar één keer grondig. Isoleer daarom meteen maximaal. De energiedoelstelling van 0,24 W/(m²K) vormt de basis, maar u kunt altijd streven naar beter.

Technische fiche van de vloeren

De energiedeskundige heeft de onderstaande gegevens ingevoerd. Bezorg die gegevens aan uw vakman.

Beschrijving	Netto-oppervlakte (m ²)	Diepte onder maaiveld (m)	Perimeter (m)	U-waarde bekend (W/(m ² K))	R-waarde bekend (m ² K/W)	Isolatie	Ref. jaar renovatie	Vloerverwarming	Luchtdaag	Vloertype	Berekende U-waarde (W/(m ² K))
Vloer boven buitenomgeving											
• Vloer 1e verdieping onder uitsteeksels	11,7	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	-	onbekend	a	2,78
Vloer boven (kruip)kelder											
• Vloer	448	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	-	onbekend	a	1,36
Vloer boven verwarmde ruimte											
Vloeren tussen de verdiepen	-	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	-	onbekend	a	2,04

Legende

a vloer niet in cellenbeton

Ruimteverwarming (collectief)



Proficiat! De collectieve verwarmingsinstallatie met condenserende ketel voldoet aan de energiedoelstelling.

Technische fiche van de ruimteverwarming

De energiedeskundige heeft de onderstaande gegevens ingevoerd. Bezorg die gegevens aan uw vakman.

Installaties met meerdere opwekkers

Omschrijving	RV1			
	✓			
	3 ketels buderus logamax plus			
	centraal			
	-			
Aandeel in volume (%)	-			
Aantal opwekkers	3			
Opwekking (enkel de 2 belangrijkste opwekkers worden getoond)				
Type opwekker Energiedrager Soort opwekker(s) Bron/afgiftemedium Vermogen (kW) Elektrisch vermogen WKK (kW) Aantal (woon)eenheden Rendement Referentiejaar fabricage Labels Locatie	✓	✓		
	collectief	collectief		
	gas	gas		
	condenserende ketel	condenserende ketel		
	-	-		
	95	95		
	-	-		
	30	30		
	108% t.o.v. onderwaarde	108% t.o.v. onderwaarde		
	2018	2018		
	CE	CE		
	buiten beschermd volume	buiten beschermd volume		
Distributie				
Externe stookplaats	nee		-	
Ongeïsoleerde leidingen (m)	0m ≤ lengte ≤ 6m			
Ongeïsoleerde combilus (m)	-			
Aantal (woon)eenheden op combilus	-			
Afgifte & regeling				
Type afgifte	-			
Regeling	pompregeling buitenvoeler			

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.

	Z2	
		
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 over een collectieve installatie voor sanitair warm water. Overweeg om een zonneboiler of warmtepompboiler te plaatsen en de installatie hierop aan te sluiten. Zo wordt energie bespaard.

	SWW1		
Bestemming	-		
Opwekking			
Soort	collectief		
Gekoppeld aan ruimteverwarming	ja, aan rv1		
Energiedrager	-		
Type toestel	andere		
Referentiejaar fabricage	-		
Energietabel	-		
Opslag			
Aantal voorraadvaten	1		
Aantal (woon)eenheden	30		
Volume (l)	-		
Omtrek (m)	3.0m		
Hoogte (m)	1.9m		
Isolatie	aanwezig		
Label	-		
Opwekker en voorraadvat één geheel	neen		
Distributie			
Type leidingen	circulatieleiding		
Lengte leidingen (m)	-		
Isolatie leidingen	aanwezig		
Aantal (woon)eenheden op leidingen	30		

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
------------------------	---------

Solvio Beheer
Frans Beckersstraat 21
2600 Berchem
Tel: +32 3 239 04 09
Fax: +32 3 239 94 09
syndicus@solvio.be

Res. Hestia
(0832.418.267)
Berchemboslaan 28
BERCHEM (ANTWERPEN)

(1/11/2022 - 31/10/2023)

Anthony Michele

Res. Hestia
Berchemboslaan 28
2600 BERCHEM (ANTWERPEN)
0832.418.267

Mevr.

Anthony Michele

Perckhoevelaan 22
2610 WILRIJK (ANTWERPEN)

Afrekening - Periode: 2022/2023 (1/11/2022 - 31/10/2023)

Privatief A4

		<u>Totaal</u>	<u>Uw aandeel</u>	<u>Btw</u>
KOSTEN VOLGENS EENHEDEN (292,00/10.000,00)				
610010	Brandblusapparaten	297,43	8,68	1,51
610101	Keuring liften	731,86	21,37	3,71
610110	Lift - contract	1.683,98	49,17	2,78
610140	Lift aanpassingswerken	127,57	3,73	0,21
610220	Overige onderhoud elektrische installaties	106,00	3,10	0,18
610320	Onderhoud CV	3.650,64	106,60	6,03
610370	Onderhoud afvoeren/riolering/pompen	2.847,12	83,14	9,59
610500	Onderhoud gebouw schoonmaak	10.026,33	292,77	50,81
610560	Producten huisvuil/PMD/papier en glas	1.468,90	42,89	0,00
610600	Onderhoud tuin	3.559,82	103,95	18,04
610610	Overig onderhoud tuinen en directe omgeving	411,40	12,01	2,08
610760	Onderhoudswerken hal,trapzalen,gangen	3.489,79	101,90	5,77
610900	Diversen	1.507,22	44,01	6,28
610940	Huur containerlokaal	480,00	14,02	0,00
611100	Renovatie	1.840,16	53,73	3,04
612100	Elektriciteit	5.488,66	160,27	25,87
613020	Erelonen architecten/ingenieurs	10.055,11	293,61	50,96
613100	Kostenvergoeding raad van mede-eigendom	300,00	8,76	0,00
614000	Verzekering brand	9.187,41	268,27	0,00
614100	Verzekering burgerlijke aansprakelijkheid	98,33	2,87	0,00
614600	Verzekering rechtsbijstand	824,85	24,09	0,00
616000	Administratiekosten	49,61	1,45	0,25
616100	Kosten vergaderingen	303,71	8,87	1,54
616310	Procedurekosten	0,00	0,00	0,00
616600	Diverse kosten beheer	340,00	9,93	0,00
650000	Bankkosten	120,00	3,50	0,00
751400	Intresten zichtrekening	-4,62	-0,13	0,00
759100	Opname reservefonds	-15.148,41	-442,33	-59,38
		43.842,87	1.280,21	129,28
GELIJKE DELEN (1,00/29,00)				
612060	Warm water verlies	-395,11	-13,62	-2,36
613000	Beheersvergoeding	-6.800,95	-234,52	0,00
		-7.196,06	-248,14	-2,36
GELIJKE DELEN (1,00/30,00)				
612060	Warm water verlies	851,30	28,38	3,15
613000	Beheersvergoeding	14.670,68	489,02	0,00
		15.521,98	517,40	3,15
	Kosten	52.168,79	1.549,47	130,06
INDIVIDUELE KOSTEN (1,00/1,00)				
	Verwarming/water 2022/2023	150,96	150,96	26,20
		150,96	150,96	26,20
	INDIVIDUELE KOSTEN	150,96	150,96	26,20

Totaal kosten	52.319,75	1.700,43	156,26
BETALINGEN (1,00/1,00)			
BBOS28 Afrekening 01/11/2021-31/10/2022	-1.468,71	-1.468,71	0,00
07/11/2022 BBOS28 Extra energie provisie 2022/2023 AANPASSING	-203,82	-203,82	0,00
15/11/2022 BBOS28 Provisie november 2022	-280,27	-280,27	0,00
15/11/2022 BBOS28 Extra energie provisie 2022/2023 AANPASSING	-125,00	-125,00	0,00
15/12/2022 BBOS28 Provisie december 2022	-280,27	-280,27	0,00
15/12/2022 BBOS28 Extra energie provisie 2022/2023	-125,00	-125,00	0,00
23/12/2022 BBOS28 Afrekening 01/11/2021-31/10/2022	1.468,71	1.468,71	0,00
15/01/2023 BBOS28 Provisie januari 2023	-280,27	-280,27	0,00
15/01/2023 BBOS28 Extra energie provisie 2022/2023	-125,00	-125,00	0,00
15/02/2023 BBOS28 Extra energie provisie 2022/2023	-125,00	-125,00	0,00
15/02/2023 BBOS28 Provisie januari 2023	-280,27	-280,27	0,00
15/03/2023 BBOS28 Extra energie provisie 2022/2023	-125,00	-125,00	0,00
15/03/2023 BBOS28 provisie maart 2023	-280,27	-280,27	0,00
15/04/2023 BBOS28 provisie april 2023	-280,27	-280,27	0,00
20/04/2023 BBOS28 Extra energie provisie 2022/2023	-125,00	-125,00	0,00
15/05/2023 BBOS28 provisie mei 2023	-280,27	-280,27	0,00
15/05/2023 BBOS28 Extra energie provisie	-125,00	-125,00	0,00
15/06/2023 BBOS28 provisie juni 2023	-280,27	-280,27	0,00
15/06/2023 BBOS28 Extra energie provisie 2022/2023	-125,00	-125,00	0,00
15/07/2023 BBOS28 provisie juli 2023	-280,27	-280,27	0,00
15/07/2023 BBOS28 Extra energie provisie 2022/2023	-125,00	-125,00	0,00
15/08/2023 BBOS28 provisie augustus 2023	-280,27	-280,27	0,00
15/09/2023 BBOS28 provisie september 2023	-280,27	-280,27	0,00
15/10/2023 BBOS28 provisie oktober 2023	-280,27	-280,27	0,00
	-4.692,06	-4.692,06	0,00
BETALINGEN	-4.692,06	-4.692,06	0,00
Totaal privaatief A4		-2.991,63	156,26

Privatief K03		Totaal	Uw aandeel	Btw
KOSTEN VOLGENS EENHEDEN (10,00/10.000,00)				
610010	Brandblusapparaten	297,43	0,30	0,05
610101	Keuring liften	731,86	0,73	0,13
610110	Lift - contract	1.683,98	1,68	0,10
610140	Lift aanpassingswerken	127,57	0,13	0,01
610220	Overige onderhoud elektrische installaties	106,00	0,11	0,01
610320	Onderhoud CV	3.650,64	3,65	0,21
610370	Onderhoud afvoeren/riolering/pompen	2.847,12	2,85	0,33
610500	Onderhoud gebouw schoonmaak	10.026,33	10,03	1,74
610560	Producten huisvuil/PMD/papier en glas	1.468,90	1,47	0,00
610600	Onderhoud tuin	3.559,82	3,56	0,62
610610	Overig onderhoud tuinen en directe omgeving	411,40	0,41	0,07
610760	Onderhoudswerken hal,trapzalen,gangen	3.489,79	3,49	0,20
610900	Diversen	1.507,22	1,51	0,22
610940	Huur containerlokaal	480,00	0,48	0,00
611100	Renovatie	1.840,16	1,84	0,10
612100	Elektriciteit	5.488,66	5,49	0,89
613020	Erelonen architecten/ingenieurs	10.055,11	10,06	1,75
613100	Kostenvergoeding raad van mede-eigendom	300,00	0,30	0,00
614000	Verzekering brand	9.187,41	9,19	0,00
614100	Verzekering burgerlijke aansprakelijkheid	98,33	0,10	0,00
614600	Verzekering rechtsbijstand	824,85	0,82	0,00
616000	Administratiekosten	49,61	0,05	0,01
616100	Kosten vergaderingen	303,71	0,30	0,05
616310	Procedurekosten	0,00	0,00	0,00
616600	Diverse kosten beheer	340,00	0,34	0,00
650000	Bankkosten	120,00	0,12	0,00
751400	Intresten zichtrekening	-4,62	0,00	0,00
759100	Opname reservefonds	-15.148,41	-15,15	-2,03

		43.842,87	43,84	4,43
	Kosten	43.842,87	43,84	4,43
BETALINGEN (1,00/1,00)				
BBOS28 Afrekening 01/11/2021-31/10/2022		53,02	53,02	0,00
23/12/2022 BBOS28 Afrekening 01/11/2021-31/10/2022		-53,02	-53,02	0,00
		0,00	0,00	0,00
	BETALINGEN	0,00	0,00	0,00
Totaal privaatief K03			43,84	4,43
Totaal			-2.947,79	160,69

Saldo in uw voordeel

2.947,79

<u>Situatie op 31/10/2023</u>	<u>Totaal</u>	<u>Betaald</u>	<u>Te betalen</u>
Aandeel in reservefonds	3.089,74	3.089,74	
Aandeel in werkkapitaal	453,00	453,00	

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
1.0 KOSTEN VOLGENS EENHEDEN				(10.000,00 - 10.000,00)	
610010 - Brandblusapparaten					
15/06/2023	IF	0022/00067	Icadis - Jaarlijks nazicht	297,43	51,62
			Brandblusapparaten	297,43	51,62
			Brandbeveiliging	297,43	51,62
610101 - Keuring liften					
24/01/2023	IF	0022/00027	Konhef - Wettelijke technische controles 2023	731,86	127,02
			Keuring liften	731,86	127,02
610110 - Lift - contract					
02/01/2023	IF	0022/00017	Ora liften BV - Jaarcontract 2023-2024	1.683,98	95,32
			Lift - contract	1.683,98	95,32
610140 - Lift aanpassingswerken					
06/04/2023	IF	0022/00047	Ora liften BV - Vervangen bordesverlichting kelder	127,57	7,22
			Lift aanpassingswerken	127,57	7,22
			Liften	2.543,41	229,56
610220 - Overige onderhoud elektrische installaties					
29/12/2022	IF	0022/00019	Edifix Construct BV - Controle noodverlichting	106,00	6,00
			Overige onderhoud elektrische installaties	106,00	6,00
			Elektrische installaties	106,00	6,00
610320 - Onderhoud CV					
23/11/2022	IF	0022/00004	Van den Broeck Technics BV - Verwarmingsaudit	397,50	22,50
23/03/2023	IF	0022/00043	Van den Broeck Technics BV - Herstelling lek in schacht via rf	3.253,14	184,14
			Onderhoud CV	3.650,64	206,64
610370 - Onderhoud afvoeren/riolering/pompen					
30/11/2022	IF	0022/00007	Van den Broeck Technics BV - Controle appartementen sluimerende lekk	474,88	26,88
30/11/2022	IF	0022/00008	Roefs Ruimingsdienst - Ledigen septische put dd. 8/11/2022	959,06	166,45
21/02/2023	IF	0022/00036	Van den Broeck Technics BV - Rookdetectie geuronderzoek schacht app.	418,70	23,70
28/04/2023	IF	0022/00052	DDC - Lekdetectie dd. 28/04/2023	471,90	81,90
10/10/2023	IF	0022/00092	Van Den Broeck Services - Onderhoudscontract hydrofoorgroep	522,58	29,58
			Onderhoud afvoeren/riolering/pompen	2.847,12	328,51
			Sanitair en verwarming	6.497,76	535,15
610500 - Onderhoud gebouw schoonmaak					
30/11/2022	IF	0022/00006	Intra Cleaning - November 2022	864,76	150,08
07/02/2023	IF	0022/00031	Intra Cleaning - Januari 2023	864,67	150,07
05/03/2023	IF	0022/00038	Intra Cleaning - Februari 2023	864,67	150,07
06/04/2023	IF	0022/00048	Intra Cleaning - Maart 2023	862,71	149,73
30/05/2023	IF	0022/00059	Intra Cleaning - Mei 2023	864,67	150,07
29/06/2023	IF	0022/00068	Intra Cleaning - Juni 2023	864,67	150,07
09/08/2023	IF	0022/00076	Intra Cleaning - Juli 2023	864,67	150,07
29/08/2023	IF	0022/00079	Intra Cleaning - Augustus 2023	864,67	150,07
30/09/2023	IF	0022/00088	Intra Cleaning - September 2023	864,67	150,07
31/10/2023	MB	0022/00028	TOF Intra Cleaning - December 2022	864,67	150,07
14/11/2023	IF	0022/00099	Intra Cleaning - Oktober 2023	516,83	89,70
25/11/2023	IF	0022/00103	Intra Cleaning - April 2023	864,67	150,07
			Onderhoud gebouw schoonmaak	10.026,33	1.740,11
610560 - Producten huisvuil/PMD/papier en glas					
13/01/2023	IF	0022/00020	VME - Aankoop vuilzakken PMD	50,00	0,00
24/02/2023	IF	0022/00035	Stad Antwerpen - Afvalstickers 2023	1.368,90	0,00
10/11/2023	IF	0022/00095	VME - Aankoop 2 x rol PMD zakken	50,00	0,00
			Producten huisvuil/PMD/papier en glas	1.468,90	0,00
			Schoonmaak en huisvuilverwerking	11.495,23	1.740,11
610600 - Onderhoud tuin					
12/01/2023	IF	0022/00024	Kim Onghena - Tuinonderhoud	658,24	114,24
01/06/2023	IF	0022/00060	Kim Onghena - Tuinonderhoud	1.450,79	251,79
31/08/2023	IF	0022/00080	Kim Onghena - Tuinonderhoud	1.450,79	251,79
			Onderhoud tuin	3.559,82	617,82
610610 - Overig onderhoud tuinen en directe omgeving					
23/05/2023	IF	0022/00057	Edifix Construct BV - Herstel schade muurtje zijde Fruithoflaa	411,40	71,40
			Overig onderhoud tuinen en directe omgeving	411,40	71,40

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
Tuinen, parkings en wegen				3.971,22	689,22
610760 - Onderhoudswerken hal,trapzalen,gangen					
20/02/2023	IF	0022/00037	Sleutelcentrale BV - Nieuw veiligheidsslot inkomdeur CD	2.193,25	124,15
07/08/2023	IF	0022/00075	Van den Broeck Technics BV - Verwijderen plafondarmatuur 7e V.	121,90	6,90
06/09/2023	IF	0022/00081	AC Electro - Vervangen defecte lampsensor	228,43	12,93
30/09/2023	IF	0022/00089	Van den Broeck Technics BV - Vervanging lichtarmatuur met drukknoppe	946,21	53,56
Onderhoudswerken hal,trapzalen,gangen				3.489,79	197,54
Onderhoud bouwwerken				3.489,79	197,54
610900 - Diversen					
30/06/2022	IF	0022/00015	Bobrik - Doorfacturatie kosten wc tijdens asbestverwijderingswerken	227,48	39,48
31/12/2022	IF	0022/00018	Begeuren bvba - Levering geur 31/12/2022	653,40	113,40
13/01/2023	IF	0022/00020	VME - Aankoop 2 sleutels	17,00	2,95
13/01/2023	IF	0022/00020	VME - Aankoop 2 sleutels	13,00	2,26
13/01/2023	IF	0022/00020	VME - Luchtverfrissers	20,85	3,62
13/01/2023	IF	0022/00020	VME - Aankoop sleutels stookplaats	12,00	2,08
13/01/2023	IF	0022/00020	VME - Aankoop potgrond	16,76	2,91
19/01/2023	IF	0022/00025	De Bruyn - Plaat + gravure Geen reclame	26,86	0,00
27/10/2023	IF	0022/00094	Sleutelcentrale BV - 21 sleutels nieuwe kelderdeuren	104,62	5,92
27/10/2023	IF	0022/00094	Sleutelcentrale BV - Levering en plaatsing sloten kelderdeuren	252,55	14,30
09/11/2023	IF	0022/00096	Sleutelcentrale BV - 20 extra sleutels kelderdeuren	113,74	19,74
10/11/2023	IF	0022/00095	VME - HG tegen muizen	33,77	5,86
10/11/2023	IF	0022/00095	VME - Vijsjes lichten	2,99	0,52
10/11/2023	IF	0022/00095	VME - Aankoop Do it Centrum	12,20	2,12
Diversen				1.507,22	215,15
610940 - Huur containerlokaal					
02/01/2023	B3	0022/00288	Huur containerlokaal	120,00	0,00
02/04/2023	B3	0022/00549	Huur containerlokaal	120,00	0,00
02/07/2023	B3	0022/00762	Huur containerlokaal	120,00	0,00
02/10/2023	B3	0022/00909	Huur containerlokaal	120,00	0,00
Huur containerlokaal				480,00	0,00
Diversen				1.987,22	215,15
611100 - Renovatie					
23/03/2023	IF	0022/00044	Van den Broeck Technics BV - Aanpassing licht inkom en paaltjes via rf	978,38	55,38
01/06/2023	IF	0022/00058	Bo & Co - Doorboringen+dichten gaten+wegnemen dalls	861,78	48,78
Renovatie				1.840,16	104,16
Renovatie				1.840,16	104,16
612100 - Elektriciteit					
14/11/2022	IF	0022/00002	ELECTRABEL NV/SA - November 2022	351,00	60,92
14/12/2022	IF	0022/00010	ELECTRABEL NV/SA - December 2022	351,00	60,92
08/01/2023	IF	0022/00021	ELECTRABEL NV/SA - Afrekening 13/12/2021-21/12/2022	1.081,71	187,73
15/01/2023	IF	0022/00023	ELECTRABEL NV/SA - Januari 2023	420,00	72,89
14/02/2023	IF	0022/00033	ELECTRABEL NV/SA - Februari 2023	420,00	72,89
14/03/2023	IF	0022/00041	ELECTRABEL NV/SA - Maart 2023	420,00	72,89
16/04/2023	IF	0022/00049	ELECTRABEL NV/SA - April 2023	420,00	72,89
14/05/2023	IF	0022/00056	ELECTRABEL NV/SA - Mei 2023	420,00	72,89
14/06/2023	IF	0022/00064	ELECTRABEL NV/SA - Juni 2023	420,00	72,89
16/07/2023	IF	0022/00072	ELECTRABEL NV/SA - Juli 2023	205,00	35,58
15/08/2023	IF	0022/00078	ELECTRABEL NV/SA - Augustus 2023	205,00	35,58
14/09/2023	IF	0022/00084	ELECTRABEL NV/SA - September 2023	205,00	35,58
14/10/2023	IF	0022/00091	ELECTRABEL NV/SA - Oktober 2023	205,00	11,60
31/10/2023	MB	0022/00027	Verrekening elektriciteit 2%	364,95	20,66
Elektriciteit				5.488,66	885,92
Elektriciteit				5.488,66	885,92
613020 - Erelonen architecten/ingenieurs					
21/06/2023	IF	0022/00066	OSQB - Werfopvolging t.e.m. 11/06/2023	3.530,18	612,68
06/07/2023	IF	0022/00070	OSQB - Werfopvolging 12/06/2023-30/06/2023	3.484,80	604,80
20/09/2023	IF	0022/00086	OSQB - Werfopvolging 09/08/2023-30/08/2023	1.031,53	179,03
18/10/2023	IF	0022/00093	OSQB - Werfopvolging 04/09/2023-11/10/2023	2.008,60	348,60
Erelonen architecten/ingenieurs				10.055,11	1.745,10
Erelonen				10.055,11	1.745,10
613100 - Kostenvergoeding raad van mede-eigendom					
02/01/2023	B3	0022/00287	Axel Van Hoof - Vergoeding 2022	300,00	0,00

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
Kostenvergoeding raad van mede-eigendom				300,00	0,00
Kosten raadsleden (raad van mede-eigendom) en interne commissaris rekeningen				300,00	0,00
614000 - Verzekering brand					
01/12/2022	MB	0022/00014	Aandeel 2022/2023	2.486,87	0,00
04/01/2023	IF	0022/00028	Baloise Belgium NV - Premie 16/02/2023-16/02/2024	9.479,45	0,00
30/10/2023	MB	0022/00018	Aandeel 2023/2024	-2.778,91	0,00
Verzekering brand				9.187,41	0,00
Brandverzekering				9.187,41	0,00
614100 - Verzekering burgerlijke aansprakelijkheid					
04/07/2023	IF	0022/00073	Baloise Belgium NV - Premie 05/08/2023-05/08/2024	98,33	0,00
Verzekering burgerlijke aansprakelijkheid				98,33	0,00
Burgerlijke aansprakelijkheid				98,33	0,00
614600 - Verzekering rechtsbijstand					
29/10/2022	IF	0022/00003	Arag se - Premie 09/12/2022-09/12/2023	824,85	0,00
Verzekering rechtsbijstand				824,85	0,00
Rechtsbijstand				824,85	0,00
616000 - Administratiekosten					
30/01/2023	IF	0022/00030	Liantis - Rechtzetting basisgegevens VME in KBO	49,61	8,61
30/10/2023	MB	0022/00020	Individuele rappelkosten	-110,00	0,00
31/10/2023	IF	0022/00101	Solvio Beheer - Individuele rappelkosten	110,00	0,00
Administratiekosten				49,61	8,61
Administratiekosten syndicus				49,61	8,61
616100 - Kosten vergaderingen					
21/12/2022	IF	0022/00014	Bluepoint Antwerpen - Zaal AV dd. 13/12/2022	303,71	52,71
Kosten vergaderingen				303,71	52,71
Kosten vergaderingen				303,71	52,71
616310 - Procedurekosten					
31/01/2023	IF	0022/00034	FOD Financiën Inningscentrum - Rolrecht vonnis dd. 30/01/2023	165,00	0,00
31/10/2023	MB	0022/00029	FOD Financiën - rolrecht vonnis 30-01-2023 nr. 2022/2859/A.	-165,00	0,00
Procedurekosten				0,00	0,00
Procedurekosten				0,00	0,00
616600 - Diverse kosten beheer					
23/12/2022	IF	0022/00016	Solvio (BVB) - Prestaties onderzoek energiebudget	85,00	0,00
31/10/2023	IF	0022/00097	Solvio Beheer - 2023-0262 AH aangifte en opvolging schadedossier	85,00	0,00
31/10/2023	IF	0022/00097	Solvio Beheer - 2023-0076 AH aangifte en opvolging schadedossier	85,00	0,00
31/10/2023	IF	0022/00097	Solvio Beheer - 2023-0136 AH aangifte en opvolging schadedossier	85,00	0,00
Diverse kosten beheer				340,00	0,00
Diverse kosten beheer				340,00	0,00
650000 - Bankkosten					
06/01/2023	B3	0022/00318	Bankkosten	30,00	0,00
07/04/2023	B3	0022/00566	Bankkosten	30,00	0,00
07/07/2023	B3	0022/00780	Bankkosten	30,00	0,00
06/10/2023	B3	0022/00920	Bankkosten	30,00	0,00
Bankkosten				120,00	0,00
Bankkosten				120,00	0,00
751400 - Intresten zichtrekening					
01/07/2023	B4	0022/00322	Intresten	-0,62	0,00
01/10/2023	B4	0022/00389	Intresten	-4,00	0,00
Intresten zichtrekening				-4,62	0,00
Bankintresten				-4,62	0,00
759100 - Opname reservefonds					
31/03/2023	MB	0022/00004	Van Den Broeck Technics - Aanpassing licht inkom en paaltjes	-978,38	-55,38
01/06/2023	MB	0022/00008	Bo&Co via reservefonds	-861,78	-48,78
30/10/2023	MB	0022/00019	OSQB via rf	-10.055,11	-1.745,10
31/10/2023	MB	0022/00021	VDB Lek in schacht via rf	-3.253,14	-184,14
Opname reservefonds				-15.148,41	-2.033,40

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
Opname reservefonds				-15.148,41	-2.033,40
KOSTEN VOLGENS EENHEDEN				43.842,87	4.427,44
2.0 GELIJKE DELEN (29,00 - 29,00)					
612060 - Warm water verlies					
02/01/2023	MB	0022/00001	Warm water verlies 2,5% rechtz. BJ 21/22	-395,11	-68,57
Warm water verlies				-395,11	-68,57
Water				-395,11	-68,57
613000 - Beheersvergoeding					
02/01/2023	MB	0022/00002	Beheersvergoeding rechtz. BJ 21/22	-6.800,95	0,00
Beheersvergoeding				-6.800,95	0,00
Erelonen				-6.800,95	0,00
GELIJKE DELEN				-7.196,06	-68,57
2.1 GELIJKE DELEN (30,00 - 30,00)					
612060 - Warm water verlies					
02/01/2023	MB	0022/00001	Warm water verlies 2,5% rechtz. BJ 21/22	395,11	68,57
31/10/2023	MB	0022/00026	Warm water verlies 2,5%	456,19	25,82
Warm water verlies				851,30	94,39
Water				851,30	94,39
613000 - Beheersvergoeding					
29/11/2022	IF	0022/00005	Solvio Beheer - November 2022	544,75	0,00
15/12/2022	IF	0022/00011	Solvio Beheer - Correctie maart 2022	-322,77	0,00
22/12/2022	IF	0022/00013	Solvio Beheer - December 2022	544,75	0,00
02/01/2023	MB	0022/00002	Beheersvergoeding rechtz. BJ 21/22	6.800,95	0,00
30/01/2023	IF	0022/00029	Solvio Beheer - Januari 2023	710,30	0,00
28/02/2023	IF	0022/00040	Solvio Beheer - Februari 2023	710,30	0,00
31/03/2023	IF	0022/00046	Solvio Beheer - Maart 2023	710,30	0,00
01/04/2023	IF	0022/00051	Solvio Beheer - April 2023	710,30	0,00
01/05/2023	IF	0022/00054	Solvio Beheer - Mei 2023	710,30	0,00
01/06/2023	IF	0022/00061	Solvio Beheer - Juni 2023	710,30	0,00
01/07/2023	IF	0022/00069	Solvio Beheer - Juli 2023	710,30	0,00
02/08/2023	IF	0022/00074	Solvio Beheer - Augustus 2023	710,30	0,00
01/09/2023	IF	0022/00082	Solvio Beheer - September 2023	710,30	0,00
01/10/2023	IF	0022/00087	Solvio Beheer - Oktober 2023	710,30	0,00
Beheersvergoeding				14.670,68	0,00
Erelonen				14.670,68	0,00
GELIJKE DELEN				15.521,98	94,39
950 UITGESTELDE KOSTEN (0,00 - 0,00)					
610380 - Opname meters					
08/06/2023	IF	0022/00062	Techem - Caloribel - Opname meters	657,03	114,03
08/06/2023	IF	0022/00063	Techem - Caloribel - Jaarlijkse meteropname	1.204,56	209,06
31/10/2023	MB	0022/00030	Verwarming/water 2022/2023	-3.907,94	-678,24
24/11/2023	IF	0022/00102	Techem - Caloribel - Jaarlijkse opname	2.046,35	355,15
Opname meters				0,00	0,00
Sanitair en verwarming				0,00	0,00
612010 - Water					
10/12/2022	IF	0022/00009	Water-Link - Voorschot 11/09/2022-10/12/2022	2.108,00	119,32
10/03/2023	IF	0022/00039	Water-Link - Voorschot 11/12/2022-10/03/2023	2.108,00	119,32
15/05/2023	IF	0022/00053	Water-Link - Afrekening 12/05/2022-10/05/2023	1.660,93	94,01
10/09/2023	IF	0022/00083	Water-Link - Voorschot 11/05/2023-10/09/2023	2.208,00	124,98
31/10/2023	MB	0022/00030	Verwarming/water 2022/2023	-8.084,93	-457,64
Water				0,00	0,00
Water				0,00	0,00
612200 - GAS					
14/11/2022	IF	0022/00001	ELECTRABEL NV/SA - November 2022	1.078,00	187,09
14/12/2022	IF	0022/00012	ELECTRABEL NV/SA - December 2022	1.078,00	187,09

Periode : 2022/2023 (1/11/2022 - 31/10/2023)

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
	15/01/2023	IF 0022/00022	ELECTRABEL NV/SA - Januari 2023	1.078,00	187,09
	18/01/2023	IF 0022/00026	ELECTRABEL NV/SA - Afrekening 13/12/2021-21/12/2022	-2.923,13	-507,32
	14/02/2023	IF 0022/00032	ELECTRABEL NV/SA - Februari 2023	764,00	132,60
	14/03/2023	IF 0022/00042	ELECTRABEL NV/SA - Maart 2023	764,00	132,60
	16/04/2023	IF 0022/00050	ELECTRABEL NV/SA - April 2023	764,00	132,60
	14/05/2023	IF 0022/00055	ELECTRABEL NV/SA - Mei 2023	764,00	132,60
	14/06/2023	IF 0022/00065	ELECTRABEL NV/SA - Juni 2023	764,00	132,60
	16/07/2023	IF 0022/00071	ELECTRABEL NV/SA - Juli 2023	1.167,00	202,54
	15/08/2023	IF 0022/00077	ELECTRABEL NV/SA - Augustus 2023	1.167,00	202,54
	14/09/2023	IF 0022/00085	ELECTRABEL NV/SA - September 2023	1.167,00	202,54
	14/10/2023	IF 0022/00090	ELECTRABEL NV/SA - Oktober 2023	1.167,00	66,06
	31/10/2023	MB 0022/00026	Warm water verlies 2,5%	-456,19	-25,82
	31/10/2023	MB 0022/00027	Verrekening elektriciteit 2%	-364,95	-20,66
	31/10/2023	MB 0022/00030	Verwarming/water 2022/2023	-17.426,60	-986,41
	15/11/2023	IF 0022/00098	ELECTRABEL NV/SA - Afrekening 22/12/2022-31/10/2023	9.448,87	534,84
			GAS	0,00	892,55
			Gas	0,00	892,55
			UITGESTELDE KOSTEN	0,00	892,55
			Algemeen totaal	52.168,79	5.345,81

ACTIEF			PASSIEF		
400000	Klanten	-41.510,81	440	Leveranciers	16.351,78
		-41.510,81	444000	Te ontvangen facturen	864,67
					17.216,45
490000	Over te dragen kosten	2.778,91			
496000	Afrondingen	3,55	489010	Reservefonds (1.0)	76.662,01
		2.782,46	489020	Werkkapitaal	15.000,00
					91.662,01
Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar		-38.728,35	499000	Wachtrekening	615,08
552800	Zichtrekening Fortis	78.928,47	499003	Wachtrekening verzekering/schade	7.368,59
552900	Spaarrekening Fortis	76.662,01			7.983,67
		155.590,48			
Geldbeleggingen en liquide middelen		155.590,48	Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar		116.862,13
Totaal: 116.862,13			Totaal: 116.862,13		

Parte Antwerpen
Frans Beckersstraat 21
2600 Berchem
Tel: +32 3 239 04 09
Fax: +32 3 239 94 09
syndicus@solvio.be

Res. Hestia
(0832.418.267)
Berchemboslaan 28
BERCHEM (ANTWERPEN)

(1/11/2023 - 31/10/2024)

Anthony Michele

Res. Hestia
Berchemboslaan 28
2600 BERCHEM (ANTWERPEN)
0832.418.267

Mevr.

Anthony Michele

Perckhoevelaan 22
2610 WILRIJK (ANTWERPEN)

Afrekening - Periode: 2023/2024 (1/11/2023 - 31/10/2024)

Privatief A4

KOSTEN VOLGENS EENHEDEN (292,00/10.000,00)

		<u>Totaal</u>	<u>Uw aandeel</u>	<u>Btw</u>
610010	Brandblusapparaten	3.031,45	88,52	15,36
610100	Onderhoud lift	1.454,77	42,48	2,40
610101	Keuring liften	565,36	16,51	2,87
610110	Lift - contract	1.765,49	51,55	2,92
610200	Keuring elektrische installaties	283,27	8,27	1,44
610230	Onderhoud bel en parlofooninstallatie	190,80	5,57	0,32
610320	Onderhoud CV	6.826,80	199,34	11,28
610370	Onderhoud afvoeren/riolering/pompen	3.878,15	113,24	9,81
610500	Onderhoud gebouw schoonmaak	10.435,68	304,72	52,89
610560	Producten huisvuil/PMD/papier en glas	1.373,90	40,12	0,00
610600	Onderhoud tuin	3.668,72	107,13	18,59
610900	Diversen	1.593,89	46,54	7,95
610940	Huur containerlokaal	480,00	14,02	0,00
611100	Renovatie	33.894,56	989,72	56,02
611102	Renovatiewerken dak	191.896,69	5.603,38	317,17
612100	Elektriciteit	2.092,26	61,09	3,46
613020	Erelonen architecten/ingenieurs	2.770,90	80,91	14,04
613100	Kostenvergoeding raad van mede-eigendom	360,00	10,51	0,00
614000	Verzekering brand	9.873,36	288,30	0,00
614100	Verzekering burgerlijke aansprakelijkheid	98,33	2,87	0,00
614600	Verzekering rechtsbijstand	892,09	26,05	0,00
614700	Vrijstelling/Vergoeding verz./indirecte verliezen	0,00	0,00	0,00
616000	Administratiekosten	0,00	0,00	0,00
616100	Kosten vergaderingen	327,91	9,57	1,66
616310	Procedurekosten	-165,00	-4,82	0,00
616600	Diverse kosten beheer	595,00	17,37	0,00
650000	Bankkosten	135,00	3,94	0,00
751400	Intresten zichtrekening	-165,62	-4,84	0,00
759100	Opname reservefonds	-80.560,00	-2.352,35	-133,15
		197.593,76	5.769,74	385,03

GELIJKE DELEN (1,00/30,00)

612060	Warm water verlies	512,22	17,07	0,97
613000	Beheersvergoeding	8.619,80	287,33	0,00
		9.132,02	304,40	0,97

GELIJKE DELEN zonder glvl voor parlofonie (1,00/28,00)

610230	Onderhoud bel en parlofooninstallatie	5.836,04	208,43	11,80
		5.836,04	208,43	11,80

Kosten

INDIVIDUELE KOSTEN (1,00/1,00)

Postkosten 2023	50,00	50,00	0,00
Naplaatsing parlofonie	106,00	106,00	6,00
Verwarming / water 2023/2024	154,75	154,75	0,00

	310,75	310,75	6,00
INDIVIDUELE KOSTEN	310,75	310,75	6,00
Totaal kosten	212.872,57	6.593,32	403,79
BETALINGEN (1,00/1,00)			
01/11/2022-31/10/2023	-2.991,63	-2.991,63	0,00
15/11/2023 BBOS28 provisie november 2023	-280,27	-280,27	0,00
15/12/2023 BBOS28 provisie december 2023	-280,27	-280,27	0,00
26/12/2023 01/11/2022-31/10/2023	2.991,63	2.991,63	0,00
15/01/2024 BBOS28 maandelijkse provisie 2023/2024	-280,27	-280,27	0,00
24/01/2024 Werken Bo&Co (fase 2 voor dak van parking achteraan) - 1e schijf	-978,82	-978,82	0,00
15/02/2024 BBOS28 provisie februari 2024	-280,27	-280,27	0,00
26/02/2024 Werken Bo&Co (fase 2 voor dak van parking achteraan) - 2e schijf	-978,82	-978,82	0,00
15/03/2024 BBOS28 provisie maart 2024	-280,27	-280,27	0,00
31/03/2024 Werken Bo&Co (fase 2 voor dak van parking achteraan) - 3e schijf	-978,82	-978,82	0,00
15/04/2024 BBOS28 provisie april 2024	-280,27	-280,27	0,00
25/04/2024 Extra opvraging renovatie badkamerschacht Van Den Broeck Technics	-668,69	-668,69	0,00
15/05/2024 BBOS28 provisie mei 2024	-280,27	-280,27	0,00
24/05/2024 Extra opvraging renovatie keukenschacht	-321,03	-321,03	0,00
15/06/2024 BBOS28 provisie juni 2024	-280,27	-280,27	0,00
15/07/2024 Provisie juli 2024	-280,27	-280,27	0,00
15/08/2024 Provisie augustus 2024	-280,27	-280,27	0,00
15/09/2024 Provisie september 2024	-280,27	-280,27	0,00
15/10/2024 Provisie oktober 2024	-280,27	-280,27	0,00
23/10/2024 BBOS28 Provisie parlofonie	-177,11	-177,11	0,00
	-7.466,53	-7.466,53	0,00
BETALINGEN	-7.466,53	-7.466,53	0,00
Totaal privaatief A4		-873,21	403,79

Privatief K03

KOSTEN VOLGENS EENHEDEN (10,00/10.000,00)

	<u>Totaal</u>	<u>Uw aandeel</u>	<u>Btw</u>
610010 Brandblusapparaten	3.031,45	3,03	0,53
610100 Onderhoud lift	1.454,77	1,45	0,08
610101 Keuring liften	565,36	0,57	0,10
610110 Lift - contract	1.765,49	1,77	0,10
610200 Keuring elektrische installaties	283,27	0,28	0,05
610230 Onderhoud bel en parlofooninstallatie	190,80	0,19	0,01
610320 Onderhoud CV	6.826,80	6,83	0,39
610370 Onderhoud afvoeren/riolering/pompen	3.878,15	3,88	0,34
610500 Onderhoud gebouw schoonmaak	10.435,68	10,44	1,81
610560 Producten huisvuil/PMD/papier en glas	1.373,90	1,37	0,00
610600 Onderhoud tuin	3.668,72	3,67	0,64
610900 Diversen	1.593,89	1,59	0,27
610940 Huur containerlokaal	480,00	0,48	0,00
611100 Renovatie	33.894,56	33,89	1,92
611102 Renovatiewerken dak	191.896,69	191,90	10,86
612100 Elektriciteit	2.092,26	2,09	0,12
613020 Erelonen architecten/ingenieurs	2.770,90	2,77	0,48
613100 Kostenvergoeding raad van mede-eigendom	360,00	0,36	0,00
614000 Verzekering brand	9.873,36	9,87	0,00
614100 Verzekering burgerlijke aansprakelijkheid	98,33	0,10	0,00
614600 Verzekering rechtsbijstand	892,09	0,89	0,00
614700 Vrijstelling/Vergoeding verz./indirecte verliezen	0,00	0,00	0,00
616000 Administratiekosten	0,00	0,00	0,00
616100 Kosten vergaderingen	327,91	0,33	0,06
616310 Procedurekosten	-165,00	-0,17	0,00

616600	Diverse kosten beheer	595,00	0,60	0,00
650000	Bankkosten	135,00	0,14	0,00
751400	Intresten zichtrekening	-165,62	-0,17	0,00
759100	Opname reservefonds	-80.560,00	-80,56	-4,56
		197.593,76	197,59	13,19
Kosten		197.593,76	197,59	13,19
BETALINGEN (1,00/1,00)				
01/11/2022-31/10/2023		43,84	43,84	0,00
26/12/2023 01/11/2022-31/10/2023		-43,84	-43,84	0,00
24/01/2024 Werken Bo&Co (fase 2 voor dak van parking achteraan) - 1e schijf		-33,52	-33,52	0,00
26/02/2024 Werken Bo&Co (fase 2 voor dak van parking achteraan) - 2e schijf		-33,52	-33,52	0,00
31/03/2024 Werken Bo&Co (fase 2 voor dak van parking achteraan) - 3e schijf		-33,52	-33,52	0,00
25/04/2024 Extra opvraging renovatie badkamerschacht Van Den Broeck Technics		-22,90	-22,90	0,00
24/05/2024 Extra opvraging renovatie keukenschacht		-10,99	-10,99	0,00
		-134,45	-134,45	0,00
BETALINGEN		-134,45	-134,45	0,00
Totaal privaatief K03			63,14	13,19
Totaal			-810,07	416,98
Saldo in uw voordeel			810,07	
<u>Situatie op 31/10/2024</u>		<u>Totaal</u>	<u>Betaald</u>	<u>Te betalen</u>
Aandeel in reservefonds		517,16	517,16	
Aandeel in werkkapitaal		453,00	453,00	

Periode : 2023/2024 (1/11/2023 - 31/10/2024)

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
1.0 KOSTEN VOLGENS EENHEDEN			(10.000,00 - 10.000,00)		
610010 - Brandblusapparaten					
	30/06/2024	IF	0023/00090 Icadis - Jaarlijks nazicht	259,51	45,04
	30/09/2024	IF	0023/00117 Icadis - Vervangen brandblussers	2.771,94	481,08
			Brandblusapparaten	3.031,45	526,12
			Brandbeveiliging	3.031,45	526,12
610100 - Onderhoud lift					
	18/01/2024	IF	0023/00035 Ora liften BV - Vernieuwen bordesverlichting 3e V.	269,49	15,25
	26/01/2024	IF	0023/00033 Ora liften BV - Depanneren van de lift wegens leiband van hond tussen d	213,70	12,10
	17/04/2024	IF	0023/00063 Ora liften BV - Vernieuwen van de bordesverlichting glv	128,79	7,29
	25/04/2024	IF	0023/00064 Ora liften BV - Vernieuwing grendel op het gelijksvloer	239,14	13,54
	05/09/2024	IF	0023/00105 Ora liften BV - Depannernen lift fotocel	137,38	7,78
	26/09/2024	IF	0023/00111 Ora liften BV - Depanneren van de lift 25/09/2024	274,75	15,55
	02/10/2024	IF	0023/00114 Ora liften BV - Vernieuwing afduwer kelderverd. 30/09/2024	191,52	10,84
			Onderhoud lift	1.454,77	82,35
610101 - Keuring liften					
	19/01/2024	IF	0023/00034 Konhef - Wettelijke technische controles 2023	565,36	98,12
			Keuring liften	565,36	98,12
610110 - Lift - contract					
	02/01/2024	IF	0023/00025 Ora liften BV - Jaarcontract 2024-2025	1.765,49	99,93
			Lift - contract	1.765,49	99,93
			Liften	3.785,62	280,40
610200 - Keuring elektrische installaties					
	02/04/2024	IF	0023/00059 Normec BTV - Controle dd. 02/04/2024	283,27	49,16
			Keuring elektrische installaties	283,27	49,16
610230 - Onderhoud bel en parlofooninstallatie					
	08/03/2024	IF	0023/00050 Van den Broeck Technics BV - Nazicht problemen parlofonie CD	190,80	10,80
			Onderhoud bel en parlofooninstallatie	190,80	10,80
			Elektrische installaties	474,07	59,96
610320 - Onderhoud CV					
	24/11/2023	IF	0023/00007 Van den Broeck Services - Leegpompen stookplaats+vervangen condens	655,46	37,10
	08/03/2024	IF	0023/00051 Van den Broeck Technics BV - Vervanging lekkende onderdelen ketel 2 e	1.836,76	103,97
	29/06/2024	IF	0023/00083 Van den Broeck Technics BV - Herstelling en bijstelling ketels	3.570,57	202,11
	04/07/2024	IF	0023/00086 Bondec - Lek verwarming	191,61	10,85
	25/09/2024	IF	0023/00113 Van den Broeck Services - Centrale verwarming div. onderhoud	397,50	22,50
	16/10/2024	IF	0023/00116 Van den Broeck Services - Het terug druksteken op de installatie	174,90	9,90
			Onderhoud CV	6.826,80	386,42
610370 - Onderhoud afvoeren/riolering/pompen					
	30/11/2023	IF	0023/00020 Roefs Ruimingsdienst - Ledigen septische put dd. 25/10/2023	995,04	172,69
	30/12/2023	IF	0023/00028 Van den Broeck Technics BV - Water in pompenkelder door keukenafvoe	755,76	42,78
	30/12/2023	IF	0023/00029 Van den Broeck Technics BV - Ontstopping keldერიolering - 22/12/2023	537,95	30,45
	22/03/2024	IF	0023/00055 Van den Broeck Technics BV - Rioleringswerken 20/03/2024	1.589,40	89,97
			Onderhoud afvoeren/riolering/pompen	3.878,15	335,89
			Sanitair en verwarming	10.704,95	722,31
610500 - Onderhoud gebouw schoonmaak					
	25/11/2023	IF	0023/00008 Intra Cleaning - November 2023	864,67	150,07
	28/12/2023	IF	0023/00019 Intra Cleaning - December 2023	864,67	150,07
	04/02/2024	IF	0023/00040 Intra Cleaning - Januari 2024	864,67	150,07
	24/02/2024	IF	0023/00041 Intra Cleaning - Februari 2024	864,67	150,07
	01/05/2024	IF	0023/00065 Intra Cleaning - April 2024	864,67	150,07
	01/05/2024	IF	0023/00066 Intra Cleaning - Maart 2024	864,67	150,07
	23/05/2024	IF	0023/00075 Intra Cleaning - Mei 2024	864,67	150,07
	30/06/2024	IF	0023/00081 Intra Cleaning - Juni 2024	864,67	150,07
	29/07/2024	IF	0023/00092 Intra Cleaning - Juli 2024	864,67	150,07
	31/08/2024	IF	0023/00103 Intra Cleaning - Augustus 2024	884,55	153,52
	29/09/2024	IF	0023/00110 Intra Cleaning - September 2024	884,55	153,52
	30/10/2024	IF	0023/00121 Intra Cleaning - Oktober 2024	884,55	153,52
			Onderhoud gebouw schoonmaak	10.435,68	1.811,15
610560 - Producten huisvuil/PMD/papier en glas					
	23/11/2023	IF	0023/00005 Stad Antwerpen - Aankoop afvalstickers 2023 (6rest)	1.368,90	0,00
	20/12/2023	IF	0023/00018 VME - Aankoop PMD zakken	5,00	0,00

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW	
				Producten huisvuil/PMD/papier en glas	1.373,90	0,00
				Schoonmaak en huisvuilverwerking	11.809,58	1.811,15
610600 - Onderhoud tuin						
	03/01/2024	IF	0023/00030 Kim Onghena - Tuinonderhoud	728,42	126,42	
	30/05/2024	IF	0023/00078 Kim Onghena - Tuinonderhoud	1.470,15	255,15	
	26/08/2024	IF	0023/00099 Kim Onghena - Tuinonderhoud	1.470,15	255,15	
				Onderhoud tuin	3.668,72	636,72
				Tuinen, parkings en wegen	3.668,72	636,72
610900 - Diversen						
	09/12/2023	IF	0023/00012 Begeuren bvba - Geur Elite Groene Thee 350 ml	701,80	121,80	
	18/12/2023	MB	0023/00003 Aankoop afstandsbediening	-45,68	0,00	
	20/12/2023	IF	0023/00018 VME - Aankoop lampen	133,07	23,09	
	20/12/2023	IF	0023/00018 VME - Aankoop patroonfilter + led lampen	32,48	5,64	
	27/12/2023	MB	0023/00005 Aankoop sleutels	-75,50	0,00	
	18/07/2024	IF	0023/00091 RVME - Onkosten	145,92	0,00	
	06/09/2024	IF	0023/00104 Begeuren bvba - Levering geur	701,80	121,80	
				Diversen	1.593,89	272,33
610940 - Huur containerlokaal						
	02/01/2024	B3	0023/00128 Huur containerlokaal	120,00	0,00	
	02/04/2024	B3	0023/00284 Huur containerlokaal	120,00	0,00	
	02/07/2024	B3	0023/00428 Huur containerlokaal	120,00	0,00	
	02/10/2024	B3	0023/00579 Huur containerlokaal	120,00	0,00	
				Huur containerlokaal	480,00	0,00
				Diversen	2.073,89	272,33
611100 - Renovatie						
	12/02/2024	IF	0023/00042 Van den Broeck Technics BV - Renovatie badkamer- en keukenschacht (	16.947,28	959,28	
	11/03/2024	IF	0023/00052 Van den Broeck Technics BV - Renovatie badkamer- en keukenschacht (	8.473,64	479,64	
	25/03/2024	IF	0023/00054 Van den Broeck Technics BV - Renovatie badkamer- en keukenschacht (	8.473,64	479,64	
				Renovatie	33.894,56	1.918,56
611102 - Renovatiewerken dak						
	12/12/2023	IF	0023/00013 Bo & Co - Dakrenovatie (vs.1)	10.600,00	600,00	
	25/03/2024	IF	0023/00053 Bo & Co - Renovatiewerken fase 2 (voorschot)	87.987,44	4.980,42	
	27/04/2024	IF	0023/00067 Bo & Co - Renovatiewerken fase 2 (voorschot)	48.622,62	2.752,22	
	11/07/2024	IF	0023/00089 Bo & Co - Renovatiewerken	44.686,63	2.529,43	
				Renovatiewerken dak	191.896,69	10.862,08
				Renovatie	225.791,25	12.780,64
612100 - Elektriciteit						
	14/11/2023	IF	0023/00003 ELECTRABEL NV/SA - November 2023	205,00	11,60	
	14/12/2023	IF	0023/00015 ELECTRABEL NV/SA - December 2023	205,00	11,60	
	07/01/2024	IF	0023/00024 ELECTRABEL NV/SA - Afrekening 22/12/2022-07/12/2023	-917,52	-51,94	
	14/01/2024	IF	0023/00027 ELECTRABEL NV/SA - Januari 2024	219,00	12,40	
	14/02/2024	IF	0023/00039 ELECTRABEL NV/SA - Februari 2024	219,00	12,40	
	14/03/2024	IF	0023/00047 ELECTRABEL NV/SA - Maart 2024	219,00	12,40	
	14/04/2024	IF	0023/00061 ELECTRABEL NV/SA - April 2024	219,00	12,40	
	14/05/2024	IF	0023/00073 ELECTRABEL NV/SA - Mei 2024	219,00	12,40	
	16/06/2024	IF	0023/00080 ELECTRABEL NV/SA - Juni 2024	219,00	12,40	
	14/07/2024	IF	0023/00088 ELECTRABEL NV/SA - Juli 2024	219,00	12,40	
	15/08/2024	IF	0023/00096 ELECTRABEL NV/SA - Augustus 2024	219,00	12,40	
	15/09/2024	IF	0023/00109 ELECTRABEL NV/SA - September 2024	219,00	12,40	
	14/10/2024	IF	0023/00119 ELECTRABEL NV/SA - Oktober 2024	219,00	12,40	
	31/10/2024	MB	0023/00039 Verrekening elektriciteit 2%	409,78	23,20	
				Elektriciteit	2.092,26	118,43
				Elektriciteit	2.092,26	118,43
613020 - Erelonen architecten/ingenieurs						
	25/11/2023	IF	0023/00006 OSQB - Werfopvolging 26/09/2023-02/11/2023	968,00	168,00	
	29/03/2024	IF	0023/00056 OSQB - Werfopvolging 30/11/2023	968,00	168,00	
	07/05/2024	IF	0023/00071 OSQB - Werfopvolging 15/03/2024-24/04/2024	834,90	144,90	
				Erelonen architecten/ingenieurs	2.770,90	480,90
				Erelonen	2.770,90	480,90
613100 - Kostenvergoeding raad van mede-eigendom						
	02/11/2023	B3	0023/00005 Axel Van Hoof - VERGOEDING 2023	360,00	0,00	

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
			Kostenvergoeding raad van mede-eigendom	360,00	0,00
			Kosten raadsleden (raad van mede-eigendom) en interne commissaris rekeningen	360,00	0,00
614000 - Verzekering brand					
	01/11/2023	MB	0023/00001 Aandeel 2023/2024	2.778,91	0,00
	03/01/2024	IF	0023/00124 Baloise Belgium NV - 16/02/2024-15/02/2025	10.025,36	0,00
	31/10/2024	MB	0023/00041 Over te dragen kosten - 01/11/2024 - 15/02/2025	-2.930,91	0,00
			Verzekering brand	9.873,36	0,00
			Brandverzekering	9.873,36	0,00
614100 - Verzekering burgerlijke aansprakelijkheid					
	03/07/2024	IF	0023/00093 Baloise Belgium NV - Premie 05/08/2024-05/08/2025	98,33	0,00
			Verzekering burgerlijke aansprakelijkheid	98,33	0,00
			Burgerlijke aansprakelijkheid	98,33	0,00
614600 - Verzekering rechtsbijstand					
	29/10/2023	IF	0023/00004 Arag se - Premie 09/12/2023-09/12/2024	892,09	0,00
			Verzekering rechtsbijstand	892,09	0,00
			Rechtsbijstand	892,09	0,00
614700 - Vrijstelling/Vergoeding verz./indirecte verliezen					
	11/03/2024	IF	0023/00049 Goos Gevelwerken BV - Reinigen cementvervuiling	5.156,90	291,90
	25/03/2024	MB	0023/00024 2021-0209 Reinigen cementvervuiling	-5.156,90	-291,90
	02/04/2024	IF	0023/00060 Edifix Construct BV - 2021-0209 vervanging raam (Iachapelle)	151,25	26,25
	23/08/2024	IF	0023/00097 Glashandel Larochette - L&p raam aandeel VME	997,75	56,48
	31/10/2024	MB	0023/00043 2021-0209 - Edifix Construct vervanging raam (Iachapelle)	-151,25	-26,25
	31/10/2024	MB	0023/00043 2021-0209 - L&P raam aandeel VME	-997,75	-56,48
			Vrijstelling/Vergoeding verz./indirecte verliezen	0,00	0,00
			Franchise	0,00	0,00
616000 - Administratiekosten					
	31/10/2024	IF	0023/00123 Solvio Beheer - Individuele rappelkosten	15,00	0,00
	31/10/2024	MB	0023/00035 Individuele rappel kosten	-15,00	0,00
			Administratiekosten	0,00	0,00
			Administratiekosten syndicus	0,00	0,00
616100 - Kosten vergaderingen					
	22/12/2023	IF	0023/00023 Bluepoint Antwerpen - Huur vergaderzaal - 19/12/2023	327,91	56,91
			Kosten vergaderingen	327,91	56,91
			Kosten vergaderingen	327,91	56,91
616310 - Procedurekosten					
	06/02/2024	B3	0023/00192 Arag - Terugbetaling rolrechten 2022/2023	-165,00	0,00
			Procedurekosten	-165,00	0,00
			Procedurekosten	-165,00	0,00
616600 - Diverse kosten beheer					
	30/11/2023	IF	0023/00009 Solvio Beheer - Opstartvergadering betonherstellingen garage + dak ink	63,75	0,00
	21/12/2023	IF	0023/00021 Solvio Beheer - Voorbereiding en samenstelling/ update PID	170,00	0,00
	21/12/2023	IF	0023/00022 Solvio Beheer - Controle geldigheid AREI	42,50	0,00
	31/03/2024	IF	0023/00058 Solvio Beheer - Eerste werfvergadering werken Bo&Co 08/03 + opvolgi	106,25	0,00
	31/05/2024	IF	0023/00077 Solvio Beheer - Expertise schadedossier 2023-0262 AH - SL opening	42,50	0,00
	31/08/2024	IF	0023/00102 Solvio Beheer - Aanmelding premie sociaal tarief	85,00	0,00
	31/08/2024	IF	0023/00102 Solvio Beheer - Werfopvolginh BO&CO	85,00	0,00
			Diverse kosten beheer	595,00	0,00
			Diverse kosten beheer	595,00	0,00
650000 - Bankkosten					
	06/01/2024	B3	0023/00140 Bankkosten	30,00	0,00
	06/04/2024	B3	0023/00297 Bankkosten	30,00	0,00
	05/07/2024	B3	0023/00436 Bankkosten	37,50	0,00
	05/10/2024	B3	0023/00584 Bankkosten	37,50	0,00
			Bankkosten	135,00	0,00
			Bankkosten	135,00	0,00
751400 - Intresten zichtrekening					
	01/01/2024	B4	0023/00050 Intresten	-125,04	0,00

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
	01/04/2024	B4 0023/00203	Intresten	-13,08	0,00
	02/07/2024	B4 0023/00329	Intresten	-5,25	0,00
	02/10/2024	B4 0023/00400	Intresten	-22,25	0,00
Intresten zichtrekening				-165,62	0,00
Bankintresten				-165,62	0,00
759100 - Opname reservefonds					
	08/08/2024	MB 0023/00031	Renovatiewerken Bo&Co tbv € 76.000 exl btw via RF	-80.560,00	-4.560,00
Opname reservefonds				-80.560,00	-4.560,00
Opname reservefonds				-80.560,00	-4.560,00
KOSTEN VOLGENS EENHEDEN				197.593,76	13.185,87
1.2 GARAGECOMPLEX (897,00 - 897,00)					
614800 - Verzekering-vrijstelling vergoeding					
	04/09/2024	IF 0023/00100	DDC - Waterinsijpeling garage -1 (Stockmans)	471,90	81,90
Verzekering-vrijstelling vergoeding				471,90	81,90
Andere				471,90	81,90
GARAGECOMPLEX				471,90	81,90
2.1 GELIJKE DELEN (30,00 - 30,00)					
612060 - Warm water verlies					
	31/10/2024	MB 0023/00040	Warm water verlies 2,5%	512,22	28,99
Warm water verlies				512,22	28,99
Water				512,22	28,99
613000 - Beheersvergoeding					
	01/11/2023	IF 0023/00001	Solvio Beheer - November 2023	710,30	0,00
	01/12/2023	IF 0023/00010	Solvio Beheer - December 2023	710,30	0,00
	01/01/2024	IF 0023/00031	Solvio Beheer - Januari 2024	719,92	0,00
	01/02/2024	IF 0023/00036	Solvio Beheer - Februari 2024	719,92	0,00
	01/03/2024	IF 0023/00044	Solvio Beheer - Maart 2024	719,92	0,00
	01/04/2024	IF 0023/00057	Solvio Beheer - April 2024	719,92	0,00
	01/05/2024	IF 0023/00070	Solvio Beheer - Mei 2024	719,92	0,00
	01/06/2024	IF 0023/00076	Solvio Beheer - Juni 2024	719,92	0,00
	01/07/2024	IF 0023/00082	Solvio Beheer - Juli 2024	719,92	0,00
	01/08/2024	IF 0023/00094	Solvio Beheer - Augustus 2024	719,92	0,00
	01/09/2024	IF 0023/00101	Solvio Beheer - September 2024	719,92	0,00
	01/10/2024	IF 0023/00112	Solvio Beheer - Oktober 2024	719,92	0,00
Beheersvergoeding				8.619,80	0,00
Erelonen				8.619,80	0,00
GELIJKE DELEN				9.132,02	28,99
2.2 GELIJKE DELEN zonder glvl voor parlofonie (28,00 - 28,00)					
610230 - Onderhoud bel en parlofooninstallatie					
	27/08/2024	IF 0023/00098	Van den Broeck Technics BV - Vervangen voeding parlofonie	361,04	20,44
	01/09/2024	IF 0023/00107	Patrick Cryns parlofoonservice - 50% vs vernieuwen parlofonie	2.479,50	140,35
	17/09/2024	IF 0023/00115	Patrick Cryns parlofoonservice - Audio Parlofooninstallatie	2.995,50	169,56
Onderhoud bel en parlofooninstallatie				5.836,04	330,34
Elektrische installaties				5.836,04	330,34
GELIJKE DELEN zonder glvl voor parlofonie				5.836,04	330,34
950 UITGESTELDE KOSTEN (0,00 - 0,00)					
610380 - Opname meters					
	20/06/2024	IF 0023/00084	Techem - Caloribel - Opname warmwatermeters	670,10	116,30
	20/06/2024	IF 0023/00085	Techem - Caloribel - Opname watermeters	1.228,51	213,21
	31/10/2024	MB 0023/00044	Verwarming / water 2023/2024	-4.048,05	-702,55
	18/11/2024	IF 0023/00122	Techem - Caloribel - Jaarlijkse meteropname	2.149,44	373,04
Opname meters				0,00	0,00

Periode : 2023/2024 (1/11/2023 - 31/10/2024)

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW	
				Sanitair en verwarming	0,00	0,00
612010 - Water						
	10/12/2023	IF	0023/00011 Water-Link - Voorschot 11/09/2023-10/12/2023	2.208,00	124,98	
	10/03/2024	IF	0023/00045 Water-Link - Voorschot 11/12/2023-10/03/2024	2.208,00	124,98	
	16/05/2024	IF	0023/00074 Water-Link - Afrekening 11/05/2023-12/05/2024	1.964,58	111,20	
	10/09/2024	IF	0023/00106 Water-Link - Voorschot 13/05/2024-10/09/2024	2.242,00	126,91	
	31/10/2024	MB	0023/00044 Verwarming / water 2023/2024	-8.622,58	-488,07	
				Water	0,00	0,00
				Water	0,00	0,00
612200 - GAS						
	14/11/2023	IF	0023/00002 ELECTRABEL NV/SA - November 2023	1.167,00	66,06	
	14/12/2023	IF	0023/00014 ELECTRABEL NV/SA - December 2023	1.167,00	66,06	
	03/01/2024	IF	0023/00017 ELECTRABEL NV/SA - Voorschot 01/11/2023-07/12/2023	1.179,72	66,78	
	14/01/2024	IF	0023/00026 ELECTRABEL NV/SA - Januari 2024	1.812,00	102,57	
	14/02/2024	IF	0023/00038 ELECTRABEL NV/SA - Februari 2024	1.812,00	102,57	
	14/03/2024	IF	0023/00048 ELECTRABEL NV/SA - Maart 2024	1.812,00	102,57	
	14/04/2024	IF	0023/00062 ELECTRABEL NV/SA - April 2024	1.812,00	102,57	
	14/05/2024	IF	0023/00072 ELECTRABEL NV/SA - Mei 2024	1.812,00	102,57	
	16/06/2024	IF	0023/00079 ELECTRABEL NV/SA - Juni 2024	1.812,00	102,57	
	14/07/2024	IF	0023/00087 ELECTRABEL NV/SA - Juli 2024	1.812,00	102,57	
	15/08/2024	IF	0023/00095 ELECTRABEL NV/SA - Augustus 2024	1.812,00	102,57	
	15/09/2024	IF	0023/00108 ELECTRABEL NV/SA - September 2024	1.812,00	102,57	
	14/10/2024	IF	0023/00118 ELECTRABEL NV/SA - Oktober 2024	1.812,00	102,57	
	31/10/2024	MB	0023/00039 Verrekening elektriciteit 2%	-409,78	-23,20	
	31/10/2024	MB	0023/00040 Warm water verlies 2,5%	-512,22	-28,99	
	31/10/2024	MB	0023/00044 Verwarming / water 2023/2024	-20.711,72	-1.172,36	
				GAS	0,00	0,00
				Gas	0,00	0,00
				UITGESTELDE KOSTEN	0,00	0,00
				Algemeen totaal	213.033,72	13.627,11

ACTIEF			PASSIEF		
400000	Klanten	14.881,20	440	Leveranciers	12.364,02
		14.881,20	444000	Te ontvangen facturen	900,97
					13.264,99
490000	Over te dragen kosten	2.930,91			
496000	Afrondingen	3,60	489010	Reservefonds (1.0)	14.102,01
499002	Wachtrekening leveranciers	112,61	489020	Werkkapitaal	15.000,00
		3.047,12			29.102,01
Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar		17.928,32	499003	Wachtrekening verzekering/schade	3.595,15
					3.595,15
552800	Zichtrekening Fortis	13.569,35	Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar		
552900	Spaarrekening Fortis	14.464,48	45.962,15		
		28.033,83			
Geldbeleggingen en liquide middelen		28.033,83			
Totaal:		45.962,15	Totaal:		45.962,15

VERZEKERINGNEMER

HESTIA RES/HEYLEN-BLOCKHUYS Klantnummer : ZI9560
Fruithoflaan 17/18
2600 Berchem

BEMIDDELAAR

SOLVIO VERZEKERINGEN	Bemiddelaarsnummer	: 72165
Fruithoflaan 17/10	FSMA-nummer	: 013670A
2600 Berchem (Antw.)	Telefoon	: 03 239 04 09
jacques.b@solvio.be	Fax	: 03 239 94 09

REDEN BIJVOEGSEL

- Wijziging polis

DUUR

Aanvangsdatum polis	16/02/2016 00:00
Aanvangsdatum bijvoegsel	16/02/2018 00:00
Einddatum polis	16/02/2018 00:00
Hernieuwingsperiode	Jaarlijks
Hoofdvervaldag	16/02

Uw polis wordt na de einddatum telkens stilzwijgend verlengd voor een jaar tenzij u of wij de polis opzeggen mits naleving van een opzeggingstermijn van ten minste 3 maanden. Dat betekent dat u uw aangetekende brief ten laatste op 15/11 op de post moet afgeven, uw deurwaardersexploot ten laatste op dezelfde dag moet laten betekenen of uw opzeggingsbrief ten laatste op dezelfde dag voor ontvangst moet laten aftekenen door ons.

RISICO-OMSCHRIJVING

Verzekerd adres

Berchemboslaan 28
2600 Berchem

Beschrijving van het risico

Type gebouw
Gebruik gebouw

Appartementsgebouw
Meer dan 20% van de oppervlakte wordt gebruikt voor
handelsactiviteiten (uitgezonderd apotheek)
Eigenaar - niet-bewoner

Constructie

Bouw- of renovatiejaar	2012
Buitenmuren en/of draagstructuur	Steen
Rieten dak	Nee
Vloeren: brandbare materialen	Neen
Aantal bovengrondse verdiepingen	99
Aantal appartementen	99

WAARDEBEPALING

Gebouw

Waarderingssysteem gebouw	Geen waarderingssstelsel
---------------------------	--------------------------

Periodiciteit van de premiebetaling Jaarlijks

Datum opmaak : 28/06/2017 12:00 Polisnummer : 3804480

WAARBORGEN Periode vanaf 16/02/2018

	Verzekerd bedrag
Gebouw	6.047.889,98
Brand en andere verzekeringen	
Waterschade en schade door stookolie	
Storm, hagel, sneeuw- en ijsdruk	
Glasbreuk	
Burgerrechtelijke Aansprakelijkheid Gebouw	
Natuurrampen - Baloise	

JAARPREMIE

	Brutopremie
Gebouw	7.612,43
Totaal	7.612,43

Alle bedragen worden vermeld in euro. De bovenvermelde premie is uw nieuwe jaarpremie; inclusief wettelijke taksen, onder voorbehoud van tariefwijziging of indexatie.

Basisindex	
Gebouw	ABEX 767

**ALGEMENE
VOORWAARDEN**

De bovenvermelde waarborgen worden verzekerd overeenkomstig de modaliteiten die u terugvindt in de Algemene Voorwaarden:

- 0096-8074A0000.03-01012016 - Administratieve Bepalingen
- 0096-2037B0000.08-01012017 - Woning Select

U vindt de Algemene Voorwaarden op www.baloise.be/algemenevoorwaarden of u vraagt ernaar bij uw bemiddelaar.

De verzekering Woning Select van Baloise Insurance is een veilige keuze voor uw woning. Surf naar www.baloise.be voor meer informatie of vraag ernaar bij uw bemiddelaar.

CLAUSULES

Beschrijving building

Onder een building verstaan wij een gebouw met gemeenschappelijke delen, bewoond door meerdere families. In het gebouw zijn minstens 3 bovengrondse bouwlagen aanwezig. De tussenverdiepingen, trappen en balken bestaan uit onbrandbare materialen. In het gebouw mogen handelsactiviteiten worden uitgeoefend op voorwaarde dat deze niet meer dan 25 % van de totale oppervlakte van het gelijkvloers en de verdiepingen bedragen.

Clausule AB Brokers NV

De geldende algemene voorwaarden worden verduidelijkt, aangevuld of uitgebreid met de volgende waarborgen of dekkingen:

- De schade door glasbreuk aan scheidingswanden van terrassen is verzekerd.
- De schade door storm, hagel, sneeuw-of ijsdruk aan : (1) omheiningen die voorwerp uitmaken van de mede-eigendom, (2) scheidingswanden die op de terrassen geplaatst zijn, (3) rolluiken die aan de buitenzijde van het gebouw zijn bevestigd is verzekerd.

Datum opmaak : 28/06/2017 12:00 Polisnummer : 3804480

- De schade aan de inhoud die zich in de gemeenschappelijke delen bevindt wordt gedekt tot een maximum bedrag van 10.000,00 EUR (Abex 690) per schadegeval.
- De waarborg onroerende beschadiging ten gevolge van diefstal en vandalisme wordt verhoogd tot 25.000,00 EUR (Abex 690) per schadegeval.
- De schade veroorzaakt door het onvoorzien, accidenteel en rechtstreeks indringen (alle progressieve schade uitgesloten) van water afkomstig van atmosferische neerslag als gevolg van de gebrekkige waterdichtheid van de gevels of via de terrassen van het verzekerde gebouw, is gewaarborgd. Voor deze uitbreiding is steeds een vrijstelling van toepassing van 10% van het schadebedrag met een minimum van 750,00 EUR (ICP 220,70 basis 1981).
- Het percentage van de onrechtstreeks verliezen wordt bepaald op 7,5%.
- De waarborg Burgerlijke Aansprakelijkheid Gebouw wordt uitgebreid tot de schade veroorzaakt aan derden door vrijwilligers, aangesteld door de syndicus of de raad van mede-eigendom, ter uitvoering, onder hun gezag en leiding, van occasionele werken aan het gebouw, indien hun burgerlijke aansprakelijkheid in het gedrang zou komen op basis van de artikelen 1382, 1383 en 1384 van het B.W. De schade aan de gemeenschappelijke delen blijft uitgesloten uit deze waarborg.
- De waarborg Burgerlijke Aansprakelijkheid Gebouw wordt uitgebreid tot de schade veroorzaakt aan derden door poetsvrouwen, aangesteld door de syndicus of de raad van mede-eigendom, indien hun burgerlijke aansprakelijkheid in het gedrang zou komen op basis van de artikelen 1382, 1383 en 1384 van het B.W. De schade aan de gemeenschappelijke delen blijft uitgesloten uit deze waarborg.

Vrijstelling: 11 X de basisvrijstelling

De bovenvermelde vrijstelling zal worden afgetrokken van elke vergoeding verschuldigd voor een schadegeval: waterschade. Deze vrijstelling sluit elke andere in het kontrakt voorziene vrijstelling uit.

U hebt het gebouw verzekerd in eerste risico

Aangezien het gebouw verzekerd is in eerste risico, is het evenredigheidsbeginsel niet van toepassing op het gebouw. Bij schade zal onze maximumvergoeding evenwel niet meer bedragen dan het door u opgegeven kapitaal tenzij de polis bepaalt dat er specifieke maximumbedragen van toepassing zijn.

Building Select

Deze clausule is enkel van toepassing op de verzekerde waarborgen vermeld in deze polis. De Algemene Voorwaarden Woning Select blijven van toepassing met uitzondering van de hieronder vermelde bepalingen.

In afwijking van hetgeen vermeld is in de Algemene Voorwaarden van de polis, verzekeren wij naar aanleiding van een gedekt schadegeval onder de verzekerde waarborgen ook de schade aan de inboedel die toebehoort aan de gemeenschap der eigenaars met een maximum van 10.000,00 EUR. Deze vergoedingsgrens is gekoppeld aan de ABEX-index 690.

Wij verzekeren evenwel niet vandalisme gepleegd aan deze inboedel en/of (poging tot) diefstal van deze inboedel.

In aanvulling van hetgeen in de Algemene Voorwaarden onder de waarborg Burgerrechtelijke Aansprakelijkheid Gebouw vermeld staat, vergoeden wij ook de materiële schade aan de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw die veroorzaakt wordt door de inboedel die toebehoort aan de gemeenschap der eigenaars wanneer de gezamenlijke aansprakelijkheid van de mede-eigenaars betrokken is. Het schadeveroorzakende deel van de inboedel zelf wordt evenwel niet vergoed.

In aanvulling van hetgeen vermeld is in de Algemene Voorwaarden van de waarborg Waterschade, verzekeren wij de accidentele waterschade als gevolg van een gebrek in de waterdichtheid van gevels, ramen, deuren en terrassen aan de buitenzijde van het gebouw en als gevolg van insijpeling via de schouw.

Wij vergoeden evenwel niet de waterschade tengevolge van insijpeling via openstaande ramen en deuren. Deze beperking is niet geldig voor de waarborg Natuurrampen.

Datum opmaak : 28/06/2017 12:00 Polisnummer : 3804480

Schadeverleden

In tegenstelling tot wat hieronder vermeld staat, is de maatschappij in het bezit van de schadestatistiek van de afgelopen jaren en is op de hoogte dat deze niet schadevrij is de afgelopen 3 jaar.

Verminderd commissiepercentage

De commissie is het bedrag dat de persoon krijgt bij wie u de verzekering neemt. Uw makelaar heeft de commissie verlaagd. Daardoor betaalt u een lagere premie.
Verandert u van makelaar, dan verliest u de verlaging van de premie.

VERKLARINGEN

Verplichte mededelingen

In onderstaande tekst verstaan wij onder 'u' de verzekeringnemer.

- U verklaart dat u alle gegevens waarvan u redelijkerwijs kunt aannemen dat zij bij onze beoordeling van het risico nodig of nuttig kunnen zijn, nauwkeurig hebt vermeld op dit document. U verbindt zich ertoe ons onmiddellijk op de hoogte te stellen van eventuele wijzigingen aan deze gegevens.
Door betaling van de premie bevestigt u de juistheid van de verstrekte gegevens en aanvaardt u tevens de Algemene en Bijzondere Voorwaarden evenals de Administratieve bepalingen van uw polis.

- Baloise Insurance verwerkt de persoonsgegevens in het kader van risicobeoordeling, beheer van polissen en schadegevallen en voor commerciële doeleinden. Uw gegevens kunnen ook worden gebruikt binnen bedrijven van de Baloise Group.

U kunt deze gegevens conform de wet op de bescherming van de persoonlijke levenssfeer steeds opvragen en laten verbeteren bij het Secretariaat-Generaal (privacy@baloise.be).

Wenst u geen commerciële informatie te ontvangen, dan moet u dit melden.

U geeft ons uitdrukkelijk toestemming om uw gezondheidsgegevens en gerechtelijke gegevens te verwerken voor het beheer van polissen en schadegevallen. Alle verworven persoonsgegevens kunnen wij ook gebruiken in het kader van fraudebestrijding.

U stemt er verder mee in dat de persoonlijke gegevens uitsluitend in het kader van ons polis- en schadebeheer doorgegeven kunnen worden aan onze herverzekeraar of aan derden waarmee wij contractueel verbonden zijn, enkel als ze relevant zijn voor de beoordeling van het risico en het beheer van polissen en/of schadegevallen.

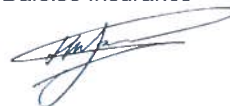
- U verbindt zich ertoe uw arts alle geneeskundige verklaringen te vragen die nodig zijn voor het afsluiten of het uitvoeren van de polis. U geeft bovendien uitdrukkelijk opdracht aan de arts die uw overlijden vaststelt, om een verklaring over uw doodsoorzaak af te geven aan onze raadgevende geneesheer.

Opgemaakt in 2 exemplaren in Antwerpen op 28/06/2017.

Voor akkoord
Verzekeringnemer

HESTIA RES/HEYLEN-BLOCKHUYS

Baloise Insurance



Henk Janssen
CEO

VME Hestia – Reglement van inwendige orde

REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

I.-Private delen gebouw

Genot en gebruik appartementen

- Mede-eigenaars of hun huurders, de gebruikers moeten steeds gebruik maken van de private delen volgens de begrippen van "goede huisvader" zoals uitgedrukt en beschreven in het Burgerlijk Wetboek en inachtnaam van de gemeente-, politie- en wegreglementen in voege. Elk appartement zal slechts kunnen bewoond worden door één gezin, in de gangbare betekenis van het woord.
- De mede-eigenaar zal in de verhuurovereenkomst een clausule toevoegen waaruit blijkt dat de huurder kennis heeft genomen van het reglement van inwendige orde en deze akkoord gaat zich naar al deze punten en latere wijzigingen te zullen schikken.

Toegang

- Elke bewoner dient toegang te verlenen tot zijn appartement, kelder of garage voor nazicht of herstelling van gemeenschappelijke delen.
- Een bewoner dient bij langere afwezigheid tijdig aan de syndicus de naam, adres en telefoonnummer mede te delen van de persoon die snel toegang kan verlenen tot betreffend appartement, kelder of garage om bij noodgeval of overmacht de nodige maatregelen te kunnen nemen.

II.-Gemene delen gebouw

Genot en gebruik van de gemeenschappelijke delen

- De gemene delen van het gebouw, o.a. de voorhof, het voorterras gelijkvloers, de inkomhal, de keldergangen, de trappen en overlopen moeten steeds vrij worden gehouden. Deze zijn voor het algemeen gebruik en er mag door niemand iets neergelegd, gehangen of gestapeld worden. Ze zijn ook niet bestemd voor het doen van huishoudelijk werk, zoals het borstelen van tapijten, uitkloppen van beddengoed, klederen enz.
- Het is, zelfs tijdelijk, niet toegelaten fietsen, kinderfietsen, speelgoed alsook kinderwagens in de inkomhal of ingangen te plaatsen. Ook op het voorterras gelijkvloers, geen tweewielers met motor (bromfietsen, scooters, moto's). De fietsen dienen in de voorziene fietsenstalling te worden geplaatst.
- Het is niet toegelaten om kinderen te laten spelen of stoelen in de gemene delen.
- Geen vogels te voederen (vb geen grote stukken brood op het gazon te werpen)

Inkomhal

- De dekplaat boven de brievenbussen inkomhal moet vrij blijven en dient niet voor wat men gauw kwijt wil aan drukwerk en andere zaken.

Toegang

- De toegangsdeuren tot het gebouw, inkomhal en garagepoorten dienen steeds gesloten te zijn.
- Parlofoon : om de voordeur te openen slechts maximaal 1 à 2 maal kort drukken. U zal het opengaan van het deurslot niet horen. Als men te lang drukt is uw bezoeker reeds binnen en blijft de deur open. Als uw bezoeker niet binnen is geraakt belt hij/zij wel weer.

Liften

- De liftkooien moeten onbeschadigd en netjes worden gebruikt. Ze dienen alleen voor personenvervoer (geen fietsen of winkelwagentjes). Ook geen aanvoer of afvoer van bouwmaterialen of bouwafval bij werken. Er zorg voor dragen dat de liftmatten niet bevuild worden of dat er krassen op de liftdeuren of kooien worden gemaakt. Ook mag de lift niet geblokkeerd worden voor andere gebruikers. Er mag niet in gerookt worden. De asbakjes dienen ook niet om te vullen met allerlei rommel. De lift is verboden voor kinderen onder de 14 jaar niet vergezeld door volwassenen. Bij eventuele ongelukken, ook aan derden, zijn de ouders verantwoordelijk en kan de verzekering hen aansprakelijk stellen. Het gebruik van de lift is beperkt tot max. 4 personen (320 kg).

Verhuizingen

- Verhuis langs de lift of wenteltrappen is verboden. Men moet de syndicus op voorhand verwittigen van elke verhuis zodat eventuele voorzorgen kunnen worden genomen. Op vraag kan de syndicus toegevingen doen voor verhuis van kleinere zaken welke zonder probleem in de lift kunnen, niet beschadigen of te zwaar zijn.
- Het binnenbrengen of verhuizen van meubilair of grote/zware toestellen zal slechts mogen geschieden langs de buitenkant van het gebouw door middel van een ladderlift en aan een bekwaam vakman toevertrouwd. Iedere bewoner is verantwoordelijk bij vaststelling schade of extra kosten en dient deze te vergoeden.

Dieren

- Honden, katten worden slechts toegelaten indien het dier geen geur- en/of geluidshinder of andere onaangenaamheden aan de andere medebewoners overlast bezorgd. De toelating om het dier te behouden kan na gegronde klacht worden ingetrokken bij beslissing van de algemene vergadering. In de gemeenschappelijke delen (w.o. gangen, lift, bestrating moeten de dieren worden begeleid en aan de leiband gehouden.

Terrassen

- De voor- en achterterrassen mogen niet gebruikt worden voor het drogen van wasgoed, borstels enz. indien zichtbaar vanaf de straat, noch mag de balustrade gebruikt worden voor het verluchten van beddengoed of andere zaken. Dit geldt tevens voor het uitschudden van tafellakens, borstels en votten langs de buitenzijde. Bij het natkuisen van de terrassen moet voorkomen worden dat het water over de buitenboord loopt en onderliggende keukenramen en terrassen vervuult.
- Barbecue, grill of andere kook- braad of rook- en reukafgevend toestellen zijn niet toegelaten (rook-, reukhinder en brandgevaar)
- Er mogen geen sigaren- of sigarettenpeukjes of voedselresten vanaf een terras of raam naar buiten worden geworpen en alzo mogelijk de onderliggende terrassen en grasperken vervuilen (potentieel brandrisico)..

Zonnetenten

- Om een uniforme en esthetische uitzicht te behouden moet het tentzeil van oranje kleur zijn.

Radio- en TV ontvangst

- Het gebouw is aangesloten op een kabeldistributienet (Integan) Iedere bewoner is vrij hierop en op eigen kosten aan te sluiten.
- Het is niet toegelaten om een ander ontvangststelsel zoals een schotelantenne op de terrassen te installeren indien deze zichtbaar zou zijn van op de straat. Plaatsing op het dak vergt de goedkeuring van de algemene vergadering.

Geluidshinder

- Men zal er zorg voor dragen geen storende geruchten en lawaai te veroorzaken die de rust van de medebewoners hinderen. Men dient de geluidsterkte van radio en tv en andere geluidsapparatuur zó te regelen dat de burens niet verplicht worden tot meeluisteren.
- Piepen of hard dichtklappen van appartementsdeuren of deuren in de gemeene delen (kelder) kunnen ook hinderlijk zijn en kunnen gemakkelijk voorkomen worden.
- Geen gehamer of boren na 19 u of op zon- en feestdagen.

Afval (in geval van twijfel raadpleeg de sorteergids)

- Afvalcontainers (hoek parkeergarage).
Restafval (grijze containers) : Reukafgevend afval (bv mosselschelpen, kattenbakvulling) verpakken.
Groene containers (GFT) : groenten- en fruitafval verpakken in gazettenpapier.
Blauwe zakken (PMD) : plastic flessen, drankkartons platdrukken.
- Papier/karton in kartonnen doos of samengebonden zelf voor het gebouw/straatkant, plaatsen op de betreffende ophaaldag.
- Glazen flessen, bokalen zelf naar glascontainers brengen (vb hoek Delhalze).

De voorgaande punten hebben niet tot doel het leven in een appartementsgebouw te bemoeilijken maar zijn nodig om de bewoning met een verscheidenheid van medebewoners zonder storing of wrevel te laten verlopen. Bij vaststelling van een overtreding van een punt van de voorschriften kan U zelf in de gedachtelijn van "goede huisvader" toepassen en de overtreder hierop beleefd attent maken. Aan de bewoners, hun dienstpersioneel en bezoekers, wordt gevraagd om spontaan en bereidwillig mee te werken zodat de aangename bewoningssfeer van het gebouw behouden blijft en voor iedereen de medebewoning aangenaam en zonder hinder mogelijk wordt gemaakt.