

Verslag van de algemene vergadering van uw Vereniging van Mede-Eigenaars (VME) Res. Willem De Brouwer, Fruithoflaan 110, KBO 0864.950.483, gehouden op 06/11/2024 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 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: 7.210,00/10.000,00 - 72,10 %

Eigenaars: 38/63 - 60,32 %

02. Verkiezing Voorzitter en Secretaris (1/2 + 1) (10.000,00)

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

Stemming: unaniem akkoord

Eigenaars Deckers-Geerts en Vanderstraeten vervoegen de vergadering omstreeks 18u20.

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:

Aanpassingswerken liften: € 26.603,46 (opname reservefonds € 14.900,01)

Voorschot renovatiewerken zijgevel: € 119.275,92 (opname reservefonds)

Erelonen deskundige: € 5.445 (opname reservefonds)

Teruggave energiebudget: - € 36.745,30

Ista plaatste in 2023 nieuwe verbruiksmeters op de radiatoren. De watertellers van keukens en badkamers in enkele appartementen registreren momenteel een nulverbruik. Er werd aan Ista duidelijkheid gevraagd alsook spoedig een datum in te plannen voor controle van de betrokken meters. De vervanging van de watertellers die einde levensduur zijn, wordt op korte termijn ingepland.

03.02. Verslag en controle van de rekeningen door de rekencommissaris

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

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

Stemming: unaniem akkoord

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: 92.330,95 €

Waarvan uitzonderlijke/eenmalige: -25.041,85 €, dus werkelijk 117.372,80 €

Huidige provisie ter beschikking: 32.000 € per kwartaal, zijnde 128.000 € per jaar



Dit is voldoende voor de werkelijke kosten rekening houdend met 4 % indexatie.

Voorstel nieuwe provisies vanaf 01/01/2025: het bedrag verlagen naar € 30.500 per kwartaal , i.e. € 122.000 per volledig boekjaar) en dit tot andersluidende beslissing van een (bijzondere) algemene vergadering.

Stemming: unaniem akkoord

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

Permanent werkkapitaal van 20.000 € bestaat. D.i. voldoende en dient niet te worden aangepast. **Geen stemming.**

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 403.680,16 €. De werken besproken onder punt 7 en 8 worden hiervan mogelijk gefinancierd.

Ter informatie deelt de syndicus mee dat vanaf 1.1.2019 de VME verplicht is jaarlijks een bedrag te sparen dat minimaal overeenstemt met 5% van het totaal der gewone uitgaven van het afgesloten boekjaar, behoudens een tegenstem met 4/5e van de stemmen. 5 % bedraagt +/- 6.100 €.

Er wordt voorgesteld om voor het reservefonds te blijven sparen met een bedrag van 10.000 € per kwartaal en dit tot andersluidende beslissing van een (bijzondere) algemene vergadering. De te gebruiken verdeelsleutel is 1.0.

Voor reservefonds tuin M1/10 wordt zoals voorgaande jaren voorgesteld om 500 € per paviljoen te storten op spaarrekening van M1/10 voor grondige heraanleg van het park in de toekomst.

Stemming: unaniem akkoord

03.07. Achterstallige betalingen en juridische procedures

geen

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

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

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

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

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

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

Stemming: unaniem akkoord

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

05.01. Toelichting nieuw contract Solvio-Parte

Erratum. Dit punt is zonder voorwerp, want vorig jaar reeds besproken.



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

Stemming: unaniem akkoord

De voorzitter van de algemene vergadering krijgt mandaat om het contract 2024 te ondertekenen.

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

De VME verkiest als commissaris mevrouw van Vliet. Er zijn geen andere kandidaten.

Stemming: unaniem akkoord

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

Kandidaten eigenaars: mevrouw van Vliet, mevrouw Jacobs, de heer Tim Verschueren (Plusteam BV)

Stemming: unaniem akkoord

06. Evaluatie leveringscontracten

De gebruikelijke leveranciers van de gemeenschap zijn:

- Aardgas/elektriciteit: Engie-Electrabel
- Elektriciën: AC-Electro
- Makelaar: AB-Brokers (Solvio/Parte verzekeringen)
- Verzekeringen: brand + BA VME, BA Raad & commissaris BDM, rechtsbijstand DAS
- Water: Waterlink (AWW)
- Verwarmingsopname: Ista
- Chauffagist/loodgieter: Janssen Technics
- Liftonderhoud: Ora Liften
- Liftcontrole: Konhef
- Schoonmaak: GF Cleaning en mevrouw van Vliet
- Klusdienst: Edifix

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.

07. Toestand en onderhoud van de gemene delen

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

De Raad is te weten gekomen dat de toevoerleidingen van badkamers links en rechts reeds in Mepla zijn (zowel alle, retour als circulatie). Die van de keukens zijn nog wel in PVC.

07.01. Mogelijk asbesthoudende verluchttingsbuizen doorheen garageboxen en eventuele maatregelen (2/3) (10.000,00)

Naar aanleiding van recente verkoop van garagebox 36 horende bij paviljoen 3 werd asbestattest bezorgd door de nieuwe eigenaar. Hieruit blijkt dat de gemeenschappelijke verluchttingsbuis een beperkte hoeveelheid asbest bevat.

Het is hechtgebonden asbest (minst gevaarlijke type), doch de buis is sterk verouderd en mogelijk op meerdere plaatsen bewerkt om de nodige openingen te voorzien wat een risico op blootstelling inhoudt, als dit niet afgewerkt wordt met bijvoorbeeld verf of ander dekkend materiaal zoals een coating om vrijkomen van asbest zoveel mogelijk te beperken of voorkomen.



Volgens het asbestattest van de betrokken garagebox is het asbesthoudend materiaal dringend te verwijderen.

Verwijdering op termijn is uiteraard wenselijk, maar vandaag niet verplicht.

Aangezien deze verluchttingsbuizen door alle garageboxen van de verschillende paviljoenen loopt, is dit een aanzienlijk werk en dient dit verder besproken en goedgekeurd te worden op de Algemene Vergaderingen van betrokken paviljoenen in het Mercatorpark.

Offertes voor verwijdering van de bestaande verluchttingsbuizen en plaatsing van nieuwe buizen worden aangevraagd, mochten de AV's akkoord zijn om de verwijdering binnen 1 à 2 jaar te plannen.

Principiële stemming voor verwijdering op korte termijn: unaniem tegen

De syndicus zal bewarend optreden en de eigenaars van de garageboxen vragen om toegang te verlenen voor rondgang waarbij de toestand van deze verluchttingsbuizen in kaart gebracht wordt om de nodige beschermingswerken te laten uitvoeren in samenspraak met de Raad.

07.02. Onderhoud balustrades (behandelen tegen roest en schilderen) door eigenaar of bewoner en onderhoud/herstelling terrasbevloering (en waterdichting) (2/3) (10.000,00)

De syndicus verwijst naar de notulen van AV dd 8/11/2023 waar beslist werd dat eigenaars zelf dienen in te staan voor onderhoud van balustrades en terrassen en plaatselijk herstel of renovatie van bevloering en waterdichting dienen te organiseren, zodat totaalrenovatie van terrassen en toebehoren hopelijk nog enkele jaren of langer uitgesteld kan worden.

"Zoals de voorgaande jaren besproken is er op verschillende plaatsen ook aantasting van de terrasplafonds te zien. Dit is voornamelijk te wijten aan slecht onderhoud van het bovengelegen terras en meer bepaald de voegen van de terrastegels en/of de afdichting rond de tapgaten van afvoerbuizen en/of klokputten. Ook de soepele voegen aan ramen dienen om de zoveel tijd (5-10 jaar) best vervangen te worden.

Het is de verantwoordelijkheid van de eigenaar of bewoner om wanneer nodig, voegen bij te werken, zodat de waterdichting niet onnodig aangetast wordt en daarbij mogelijk schade aanricht aan de betonnen welfsels en het onderliggende terrasplafond.

De eigenaars waren unaniem akkoord om dit te laten uitvoeren en de Raad zou rondgang organiseren om de wenselijke werken in kaart te brengen waarna de eigenaars 2 maanden de tijd krijgen vanaf april tem juni '24 om dit in orde te brengen.

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

Indien balustrades en/of bevloering en toebehoren niet tijdig en/of grondig genoeg zijn hersteld, zullen de werken uitbesteed worden aan externe aannemer en zijn de betrokken eigenaars verplicht medewerking te verlenen. Kosten worden dan privaat verrekend."

De syndicus informeert naar de stand van zaken en eventuele verder gevolg in dit kader. De heer Verschueren licht zijn ervaringen toe met herstel/renovatie van zijn terras dat in zeer slechte staat was. In de originele situatie zit geen waterdichting onder de tegels en voegen.

De Raad stelt voor tegen de volgende AV prijs te vragen voor begeleiding van beperkte terrasrenovatie op de meest economische manier (klassieke waterdichting of resitrix met tegels op dragers). Tevens al één of twee offerte op te vragen voor de eigenlijke werken, zodat we weten over welke investering we spreken.

Terras(sen) waar de toestand zorgwekkend is, dient de eigenaar wel te voorzien in een tijdelijke, bewarende oplossing om verder verval te voorkomen of beperken. Een tijdelijke overlaging is dan noodzakelijk. Indien de eigenaar in gebreke blijft dit in orde te brengen na eenvoudig verzoek door syndicus en Raad en ook na ingebrekestelling per aangetekende brief, zal dit voor rekening van de eigenaar gebeuren.

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



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

08.01. Preventieve vernieuwing horizontale PVC leidingen doorheen kelder en garagecomplex (2/3) (10.000,00)

08.01.01. Stand van zaken vernieuwing horizontale PVC-leidingen doorheen kelder en garagecomplex

De voorbereidingen zijn sinds augustus volop gestart. Het nieuwe leidingwerk wordt klaargelegd doorheen de garagegalerijen en keldergangen.

De overschakeling zal gepland worden met zo weinig mogelijk hinder voor de bewoners en wordt tijdig aangekondigd.

De retourleidingen zullen nog beter geïsoleerd worden aan een beperkte meerprijs. Totaalprijs van de werken begeleiding door ingenieur blijft ruim onder het eerder goedgekeurde budget van 35.000 € per paviljoen.

Deze werken lopen ondertussen op hun einde en overschakeling naar de nieuwe leidingen staat gepland. De oude SWW leidingen doorheen garageboxen dienen nog verwijderd te worden en de openingen in muren dichtgewerkt met brandvertragend materiaal.

Binnenkort zullen ook de watertellers voor warm water in alle keukens en badkamers vervangen worden, aangezien deze meters de levenstermijn van 10 jaar bereikt hebben.

Hiervoor dient toegang verleend te worden tot alle appartementen. Ook hier tracht de loodgieter de hinder voor de bewoners tot het minimum te beperken, doch dit is zeer afhankelijk van de medewerking van alle bewoners of diens aangestelde om toegang te verlenen.

Eigenaars die verhuren worden vriendelijk verzocht, het belang van deze werken te benadrukken bij hun huurders en met aandrang te vragen om medewerking te verlenen. Voorlopig weten we enkel dat dit in week 49 (2/12), week 50 (9/12) of week 2 (6/01/2025) gepland zou worden zoals reeds gecommuniceerd via mailing en bericht op Syndicus Online dd 16/10/2024. Exacte planning volgt zo snel mogelijk.

De planning (per kolom) zal ook tijdig (minstens twee weken op voorhand) gecommuniceerd worden.

08.02. Stand van zaken goedgekeurde zijgevelrenovatie en bevestiging aanstelling aannemer (2/3) (10.000,00)

De syndicus verwijst naar de bespreking van dit project op BAV dd 10/04/2024 en voorgaande.

De basiswerken (met afwerking in crepi) en goedgekeurde opties werden begroot op:

- a) kopgevelisolatie + extra werken aan de zijkant van de balustrades waarvan de schade in november 2023 eerst duidelijk zichtbaar was. (verschillende bestaande platen zijn gebarsten en er komen stukken los) bedrag BTW incl.: €397.586,39 waarvoor akkoord werd gegeven
- b) OPTIE voor het vrijmaken en verwijderen van de oneffenheden in de ondergrond indien nodig voor een maximum bedrag van € 18.333,04 incl. BTW
- c) OPTIE voor beschermde coating op ETICS-systeem die eerder reeds goedgekeurd werd, voor een bedrag van € 41.253,23 incl. BTW

De aanstelling van Peter Cox voor 457.172,66 € incl. BTW werd unaniem bevestigd. Nu is gebleken dat de vergunningsbevoegde instantie nog aanpassingen wenste aan de wijze van uitvoering waarbij de bestaande look en voegen in de natuurstenen bekleding ook in de vernieuwde crepi toestand terug zouden moeten komen.

Deze finale offerte kan pas opgemaakt worden als Trema aangepast en finaal legplan bezorgt aan aannemer Peter Cox. Dat is deze ochtend gebeurd.

De meerprijs voor voegwerken om natuurstenen look na te bootsen wordt voorlopig ruw geschat op +- 87.000 € ex BTW wat totaal op +- 550.000 € incl. BTW brengt.

Gevelisolatie zal mogelijk nog gesubsidieerd worden. De exacte voorwaarden voor subsidies die door VME dan wel eigenaars aangevraagd kunnen of moeten worden, worden nog nagekeken door Trema op het moment dat concrete planning bekend is.

De duurtijd der werken wordt geschat op vier maanden tijd.



De eigenaars wordt gevraagd mandaat te geven aan de Raad voor zijgevelrenovatie met de vermelde opties tot 560.0000 €. Stemming: unaniem akkoord

Er dient nog rekening gehouden te worden met eventuele indexering van de prijzen.

08.03. Financiering voormelde werken (1/2 + 1) (10.000,00)

Om de geplande renovatiewerken of investeringen te betalen en nog fondsen over te houden op de spaarrekening wenst de Raad renovatiekrediet af te sluiten op naam van de VME voor een bedrag tussen 100.000 en 300.000 €.

Momenteel zijn de bankrekeningen reeds bij BNP Fortis Fortis en maken alle banken reclame voor energetische renovatieleningen aan voordelige tarieven. De BAV van 10/04/2024 gaf reeds akkoord om gedeeltelijk te financieren met een krediet.

De Raad wenst daarom mandaat te krijgen om krediet op vijf jaar te mogen afsluiten. Let wel: er dient minimaal 100.000 € geleend.

Alle eigenaars zullen persoonlijk aangeschreven worden met de vraag binnen 30 dagen maximaal te bevestigen of men de fondsen ten laatste 31/01/2025 zal volstorten op rekening van de VME, dan wel mee in het krediet wenst te stappen. Eigenaars die niet (tijdig) reageren, stappen mee in het krediet.

Omdat de lening nog officieel aangevraagd en administratief afgewikkeld moet worden en dat ook wel wat tijd in beslag (4 maanden vanaf heden) neemt, kan bij het afsluiten daarvan het definitieve bedrag bepalen en is het uiteraard de bedoeling om dit zo laag mogelijk te houden.

De vergadering wordt gevraagd mandaat te geven aan de Raad en syndicus om de krediet aan te gaan voor max. 200.000 € ter financiering van de kopse zijgevelrenovatie door aannemer Peter Cox en tevens een kredietverzekering voor de VME af te sluiten. De kostprijs van de kredietverzekering voor VME's varieert tussen 1,25% en 2,75%, in functie van het risico en het betaalgedrag van de mede-eigenaars.

Dit percentage wordt toegepast op het terug te betalen kapitaal plus intresten en geeft een éénmalige vooraf betaalbare premie.

Stemming voor afsluiten van krediet bij kredietinstelling KBC of BNP Paribas Fortis van maximum 200.000 € met maximum looptijd van 5 jaar en het afsluiten van een kredietverzekering die als voorwaarde geldt voor het verkrijgen van het krediet: unaniem akkoord

De kredietverzekering zal gefinancierd worden van het reservefonds en enkel aangerekend worden aan eigenaars die deelnemen aan het krediet en dus gecompenseerd worden in het voordeel van eigenaars die niet deelnemen aan het krediet.

De mede-eigenaars geven aan de syndicus unaniem opdracht tot uitvoering van alle formaliteiten nodig voor de kredietaanvraag bij de kredietverstrekker en de kredietverzekering. De syndicus krijgt toelating om het kredietbedrag te beperken, rekening houdend met het aantal deelnemers aan het krediet (minimaal drie).

De mede-eigenaars geven de syndicus opdracht om alle documenten, contracten, betalingsopdrachten enz. verbonden aan het gevraagde krediet en de kredietverzekering te ondertekenen. De syndicus krijgt de toestemming om voor dit krediet een nieuwe rekening te openen en 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 kredietverstrekker, dat deze informatie mag delen met de verzekeringsmakelaar 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 of met het achteraan in dit verslag bijgevoegde formulier.



De fondsen worden enkel ter beschikking gesteld op basis van facturen. Die zullen door de syndicus worden ondertekend voor akkoord en uitbetaling. Samen met de aanvraag tot storting van de fondsen op de rekening wordt ook de opdracht tot betaling van de aannemer(s) aan de kredietverstrekker overhandigd.

De syndicus zal de volgende twee mede-eigenaars per e-mail inlichten over de betaling van de facturen en/of achterstallen in de kredietaflossingen van eigenaar(s):

- Mevrouw Dora Jacobs
- Mevrouw Annet Van Vliet

Indien het te ontfangen bedrag onder de 100.000 € valt doordat te weinig eigenaars instappen, zal alsnog extra opvraging gebeuren aan alle eigenaars van het gewenste bedrag dat betaald dient te worden ten laatste 31/01/2025, indien de werken nog in het voorjaar '25 zouden kunnen aanvatten OF indien later 3 maanden voor aanvang der werken.

De Raad heeft een simulatie gemaakt waar de kredietbijdragen voor een normaal appartement met 210 aandelen berekend wordt afhankelijk van het te ontfangen bedrag en eventuele aanpassing van de kwartaalbijdragen aan het reservefonds.

Stemming voor mandaat aan Raad om de kwartaalbijdragen aan het reservefonds te verlagen, als renovatiekrediet wordt afgesloten: unaniem akkoord

08.04. Meerjarenplan tuin: verwijdering dode bomen (viertal) (2/3) (10.000,00)

Inzake de stand van zaken tuinonderhoud en meerjarenplanning.

Het tuinbeheer wordt uitgevoerd door Woods en gecontroleerd door het tuincomité bij monde van mevr. Staes en de indiv. Raadsleden van M8/9/10.

Zoals u weet, werd er geopteerd om geen meerjarenplanning toe te passen en werd er dus concreet door de tuinman binnen zijn onderhoudswerkzaamheden opgeschoond.

Extra investering die gebeurde en via de AV's werd goedgekeurd was het integraal snoeien van de laurierhaag.

Bijkomende aanplanting van planten tot op heden nog niet voorzien en ook niet uitgevoerd.

Er zijn voorlopig dan ook geen bijkomende werken te voorzien m.u.v. enkele bomen die 'fin de carrière' zijn aldus enkele raadsleden en de tuinman:

- 1 appelboom
- 1 kerselaar aan de petanquebaan
- 1 berk

Woods bezorgde offertes voor het verwijderen van deze bomen en keuze om jonge bomen aan te planten:

- | | |
|---|----------------|
| - Vellen van 3 dode bomen | 1.989 € ex BTW |
| - Verwijderen van wortels en aanplanten nieuwe kerselaars | 3.874 € ex BTW |

Stemming voor uitvoering door Woods, kosten te verdelen in M1/10 (kostenaandeel per paviljoen +- 710 €: unaniem akkoord

09. Toelichtingen wetgeving en/of reglementering

09.01. 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 appartement (met risicobouwjaar, dus van voor 2001) ook het asbestattest GD aan de koper/begiftigde overhandigd moeten worden. Dit uiteraard naast een asbestattest voor het appartement 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

09.02. Bespreking en opstellen meerjarenbegroting op basis van uitgevoerde gebouwaudit (2/3) (10.000,00)

In het kader van de meerjarenplanning wordt voorgesteld een meerjarenbegroting op te maken op basis van een volledige gebouwscan volgens NEN 2767. Deze audit werd in 2020 uitgevoerd door PAND Consulting zoals goedgekeurd op AV in 2019. Op basis van dit meerjarenonderhoudsplan, dat raadpleegbaar is via de website van het gebouw, dien(d)en volgende zaken op korte of middellange termijn te gebeuren:

- **ontbreken zelfsluitende kelderdeur (afvallokaal), aanbeveling om ineens brandwerende deur (RF30 te plaatsen: 749 €**
- borstweringen, betonaantasting, waterdichting en afvoersystemen der terrassen, zie onder punten 7 en 8
- **deuren trapzaal: vervangen hang- en sluitwerk (11 stuks) + plaatsing zelfsluitende deurdangers (13 stuks) 1.492 € + 4.449 €**
- **vervangen binnendeuren (5) 2.066 €**
- **lichtkoepel enkelwandig (energie) à 639 €**
- ~~verouderd elektrisch materiaal (schakelaars, lichtarmaturen, ...)~~ => uitgevoerd
- vervangen vloertegels gelijkvloers: 4.267 €
- isoleren van 3 gevels (10 cm isolatie), minstens zijgevel te doen
- vervangen betontegels brandweg (200 m²): 10.986 €
- opvolging en herstelling lijnscheuren pleisterwerk op verschillende verdiepingen (alle behalve V9 en 11)
- vervangen ramen (enkel glas) op droogzolder
- eventuele plaatsing van brandwerende deuren met deuroppen op alle overlopen en op de technische verdieping (totaal 15 stuks), +/- 20.000 € op basis van recente offertes voor Fruithoflaan 100

De overige zaken in het vet vermeld worden in samenspraak met de Raad uitbesteed aan bekwaame aannemers. Waar nodig en mogelijk zullen meerdere offertes bevestigd worden.

Volgende zaken worden nog overwogen:

- Naar aanleiding van de jaarlijkse gebouwscan door Edifix zijn er nog enkele kleinere herstellingswerken te overwegen.

Stemming voor mandaat aan Raad tot 7.000 € om de werken in het vet uit te besteden mits voldoende offertes: unaniem akkoord

De nodige werken dienen in principe jaarlijks opgelijst en qua prioriteit gebudgetteerd en gespreid over de komende jaren.



De noodzakelijke en/of wenselijke werken worden elk jaar verder uitgewerkt met in eerste instantie kostenramingen of offerteaanvraag, verdere bespreking om gewenste uitvoeringstermijn te bepalen en wanneer opportuun, voorgelegd ter stemming.

De syndicus vraagt de eigenaars in ieder geval ook zelf te bekijken welke investeringen of renovatiewerken op middellange en lange termijn nog overwogen zouden kunnen of moeten worden, zodat op elke AV meerjarenbegroting verder uitgewerkt en concreter gemaakt kan worden. De werken besproken onder punt 7 en 8 kunnen voorlopig samen met de gewone jaarlijkse kostenbegroting als meerjarenbegroting beschouwd worden.

Er wordt vermeld dat belijningen en ook kleine voegen aan de dagparking vervangen of opnieuw aangebracht zouden mogen worden.

10. Diversen

- Er werd vorig jaar gesproken over mogelijke fietsenstalling bovengronds, omdat de garagebox die de VME huurde, verkocht werd en huur opgezegd. De VME of Raad neemt geen verder initiatief voor fietsenstalling aangezien er wel mogelijkheid is om individueel plaats te huren in het garagecomplex.
- De tuinverlichting dient nog verder hersteld, want de nieuwe lantaarns werken niet zoals het hoort. Syndicus Beveko houdt zich hiermee bezig en vraagt in overleg een tweede opinie.

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

De syndicus overliep het verslag en legt het verslag van de vergadering ter ondertekening voor aan de vergadering, te weten de nog aanwezige mede-eigenaars om 19 uur 45 minuten. Origineel ter inzage op het kantoor van de syndicus.

Secretaris

Solvio Syndicus Beheer

Voorzitter



Verslag van de buitengewone algemene vergadering van uw Vereniging van Mede-Eigenaars (VME) Res. Willem De Brouwer, Fruithoflaan 110, KBO 0850.371.086, gehouden op 10/04/2024 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 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: 7.316,00/10.000,00 - 73,16 %

Eigenaars: 39/64 - 60,94 %

02. Verkiezing Voorzitter en Secretaris (1/2 + 1) (10.000,00)

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

Stemming: unaniem akkoord

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

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

03.01. Bespreking en toelichting onvoorziene meerkosten nav reeds goedgekeurde zijgevelrenovatie (2/3) (10.000,00)

De syndicus verwijst naar de bespreking van de reeds goedgekeurde zijgevelrenovatie op AV dd 8/11/2023.

De Raad kreeg mandaat van de AV tot 400.000 € om aannemer aan te stellen om de renovatiewerken die ongeveer vier maanden zullen duren, idealiter in het voorjaar van 2024 aan te vatten.

Bestelling van de werken kon pas gebeuren na het verlopen van de bezwaartermijn van vier maanden en bijgevolg zou de uitvoering ten vroegste aangevat kunnen worden in het voorjaar (april) van 2024.

Er werd na onderhandeling gekozen voor Peter Cox aan 386.801,58 € incl. BTW voor ETICS systeem inclusief de optie coating. Bij definitieve opmeting werd echter schade vastgesteld aan de gevelplaten die zich naast de terrasbalustrades bevinden. In de offerte was reeds voorzien om deze beperkte geveldelen aan voor- en achtergevel mee in te pakken om optimaal te isoleren (de zogenaamde retours).

De administratieve vergunningsaanvraag werd ondertussen in gang gezet, doch nog niet definitief goedgekeurd door de bevoegde stadsdienst.

Momenteel hebben de onvoorziene werken de volgende invloed op de totale kostprijs van deze kopgevelisolatie:

- a) kopgevelisolatie + extra werken aan de zijkant van de balustrades waarvan de schade in november 2023 eerst duidelijk zichtbaar was. (verschillende bestaande platen zijn gebarsten en er komen stukken los) bedrag BTW incl.: €397.586,39 waarvoor akkoord werd gegeven
- b) OPTIE voor het vrijmaken en verwijderen van de oneffenheden in de ondergrond indien nodig voor een maximum bedrag van € 18.333,04 incl. BTW
- c) OPTIE voor beschermde coating op ETICS-systeem die eerder reeds goedgekeurd werd, voor een bedrag van € 41.253,23 incl. BTW

In eerste instantie wordt de eigenaars gevraagd de aanstelling van Peter Cox door de gemandateerde Raad voor 397.586,39 € incl. BTW en exclusief voormelde opties voor de goede orde te bevestigen.

Stemming: unaniem akkoord

Gevelisolatie kan mogelijk nog gesubsidieerd worden. De exacte voorwaarden voor subsidies die door VME dan wel eigenaars aangevraagd kunnen of moeten worden, wordt nagekeken door Trema.

03.02. Goedkeuring meerwerken (2/3) (10.000,00)

Verwijzend naar voorgaand punt wordt de eigenaars goedkeuring gevraagd voor de meerprijzen die door omstandigheden niet binnen het vooropgestelde budget vallen:

- b) OPTIE voor het vrijmaken en verwijderen van de oneffenheden in de ondergrond indien nodig voor een maximum bedrag van € 18.333,04 incl. BTW
- c) OPTIE voor beschermde coating op ETICS-systeem die eerder reeds goedgekeurd werd, voor een bedrag van € 41.253,23 incl. BTW

Stemming voor goedkeuring van voormelde opties tbv 59.586,27 €: unaniem akkoord

03.03. Hinder tijdens de werken voor vier garageboxen en toekenning dervingsvergoeding (1/2 + 1) (10.000,00)

Tijdens de werken zullen de vier laatste garageboxen (2 uiterste links en rechts per garagegalerij) tijdelijk niet gebruikt kunnen worden, omdat op advies van stabiliteitsingenieur uit voorzorg gestut zal worden om belasting door stelling op te vangen.

Het is daarom aangewezen om in bevestigend gevel (maandelijkse) dervingsvergoeding te betalen aan de eigenaars van de betrokken garageboxen.

Een vergoeding van 50 € per garagebox (4) per maand of 1.67 € per box (4) per dag is billijk en wordt voorgelegd aan de eigenaars ter goedkeuring.

Stemming: unaniem akkoord

Indien weerhouden, bevestigt de Raad nog welke garageboxen en eigenaars recht hebben op deze vergoeding, zodat de syndicus financieel en administratief kan afhandelen.

03.04. Praktische toelichting bij de geplande renovatiewerken (te verwijderen rolluikkasten)

De rolluikkasten aan kopse zijgevel dienen door de eigenaars zelf verwijderd te worden voor de start van de werken (6e, 10e, 11e en 12de verdieping). Dit kan eventueel door aannemer Peter Cox gebeuren mits beperkte meerprijs.

De kosten hieraan verbonden zullen eenmalig gedragen worden door de VME. De bestaande rolluiken kunnen niet hergebruikt worden en worden definitief afgevoerd.

Er worden dosteba blokken voorzien in de nieuwe opbouw boven de ramen om in de toekomst opnieuw voorzetrolluiken te plaatsen.

Eigenaars die nieuwe rolluiken kunnen plaatsen dienen dit binnen 30 dagen te melden en kunnen dan mits tijdige aanvraag en levering gebruik maken van de stelling mits akkoord van Peter Cox en veiligheidscoördinatie.

04. Financiering voormelde werken via extra opvraging en/of renovatiekrediet op naam van VME (1/2 + 1) (10.000,00)

Om de geplande renovatiewerken of investeringen te betalen en nog fondsen over te houden op de spaarrekening wenst de Raad renovatiekrediet af te sluiten op naam van de VME voor een bedrag tussen 100.000 tot 200.000 €.

Momenteel zijn de bankrekeningen reeds bij BNP Fortis Fortis en maken alle banken reclame voor energetische renovatieleningen aan voordelige tarieven. De BAV van 16/05/2023 gaf reeds een principieel akkoord om eventueel te financieren met een lening van € 100.000.

In principe is momenteel slechts een klein tekort van +- 5.000 €, doch met uitzondering van de nog niet gekende kosten om de terrassen plaatselijk te herstellen wat wel dringend en noodzakelijk is om verder verval tegen te gaan.

De Raad wenst daarom mandaat te krijgen om krediet op vijf jaar te mogen afsluiten. Let wel: er dient minimaal 100.000 € geleend.

Alle eigenaars zullen persoonlijk aangeschreven worden met de vraag binen 30 dagen maximaal te bevestigen of men de fondsen ten laatste 31/07/2024 zal volstorten op rekening van de VME, dan wel mee in het krediet wenst te stappen. Eigenaars die niet (tijdig) reageren, stappen mee in het krediet.

Omdat de lening nog officieel aangevraagd en administratief afgewikkeld moet worden en dat ook wel wat tijd in beslag (4 maanden vanaf heden) neemt, kan bij het afsluiten daarvan het definitieve bedrag bepalen en is het uiteraard de bedoeling om dit zo laag mogelijk te houden.

De vergadering wordt gevraagd mandaat te geven aan de Raad en syndicus om de krediet aan te gaan voor max. 200.000 € ter financiering van de kopse zijgevelrenovatie door aannemer Peter Cox en tevens een kredietverzekering voor de VME af te sluiten. De kostprijs van de kredietverzekering voor VME's varieert tussen 1,25% en 2,75%, in functie van het risico en het betaalgedrag van de mede-eigenaars.

Dit percentage wordt toegepast op het terug te betalen kapitaal plus intresten en geeft een éénmalige vooraf betaalbare premie.

Stemming voor afsluiten van krediet bij kredietinstelling KBC of BNP Paribas Foris van maximum 200.000 € met maximum looptijd van 5 jaar en het afsluiten van een kredietverzekering die als voorwaarde geldt voor het verkrijgen van het krediet: unaniem akkoord

De kredietverzekering zal gefinancierd worden van het reservefonds en enkel aangerekend worden aan eigenaars die deelnemen aan het krediet en dus gecompenseerd worden in het voordeel van eigenaars die niet deelnemen aan het krediet.

De mede-eigenaars geven aan de syndicus unaniem opdracht tot uitvoering van alle formaliteiten nodig voor de kredietaanvraag bij de kredietverstrekker en de kredietverzekering. De syndicus krijgt toelating om het kredietbedrag te beperken, rekening houdend met het aantal deelnemers aan het krediet (minimaal drie).

De mede-eigenaars geven de syndicus opdracht om alle documenten, contracten, betalingsopdrachten enz. verbonden aan het gevraagde krediet en de kredietverzekering te ondertekenen. De syndicus krijgt de toestemming om voor dit krediet een nieuwe rekening te openen en 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 kredietverstrekker, dat deze informatie mag delen met de verzekeringsmakelaar 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 of met het achteraan in dit verslag bijgevoegde formulier.

De fondsen worden enkel ter beschikking gesteld op basis van facturen. Die zullen door de syndicus worden ondertekend voor akkoord en uitbetaling. Samen met de aanvraag tot storting van de fondsen op de rekening wordt ook de opdracht tot betaling van de aannemer(s) aan de kredietverstrekker overhandigd.

De syndicus zal de volgende twee mede-eigenaars per e-mail inlichten over de betaling van de facturen en/of achterstallen in de kredietaflossingen van eigenaar(s):

- Mevrouw Dora Jacobs
- Mevrouw Annet Van Vliet

Indien het te ontfangen bedrag onder de 100.000 € valt doordat te weinig eigenaars instappen, zal alsnog extra opvraging gebeuren aan alle eigenaars van het gewenste bedrag dat betaald dient te worden ten laatste 31/07/2024.

De Raad heeft een simulatie gemaakt waar de kredietbijdragen voor een normaal appartement met 210 aandelen berekend wordt afhankelijk van het te ontfangen bedrag en eventuele aanpassing van de kwartaalbijdragen aan het reservefonds.

Stemming voor mandaat aan Raad om de kwartaalbijdragen aan het reservefonds te verlagen, als renovatiekrediet wordt afgesloten: unaniem akkoord

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

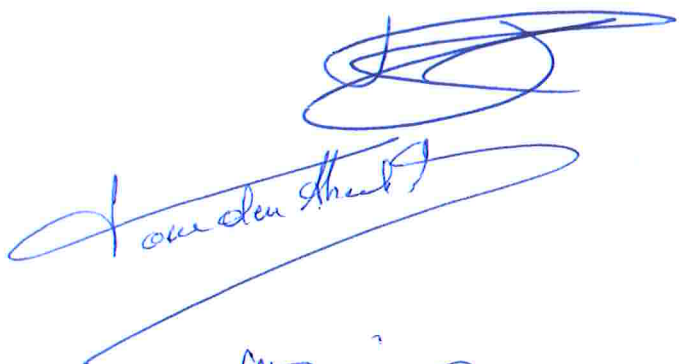
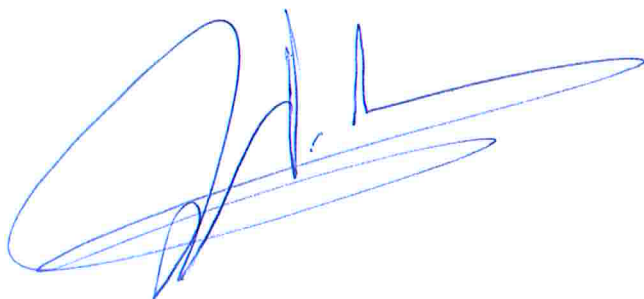
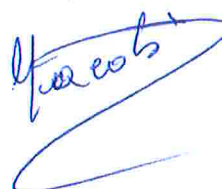
De syndicus overliep het verslag en legt het verslag van de vergadering ter ondertekening voor aan de vergadering, te weten de nog aanwezige mede-eigenaars om 19 uur 15 minuten. Origineel ter inzage op het kantoor van de syndicus.

Secretaris

Solvio Syndicus Beheer



Voorzitter



Verslag van de algemene vergadering van uw Vereniging van Mede-Eigenaars (VME) Res. Willem De Brouwer, Fruithoflaan 110, KBO 0850.371.086, gehouden op 08/11/2023 om 19:00 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 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: 7.050,00/10.000,00 - 70,50 %

Eigenaars: 40/63 - 63,49 %

02. Verkiezing Voorzitter en Secretaris (1/2 + 1) (10 000,00)

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

Ja	Neen	Blanco
Unaniem		

03. Financieel

03.01. Bespreking inkomsten en uitgaven afgesloten boekjaar

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

Bijzondere opmerkingen:

Renovatiwerken: keldervloer 6.647,79 € (via reservefonds), herstelling inrit garagecomplex en vloer galerij 2.362,02 €
Erelonen deskundige: begeleiding gevel- en terrasrenovatie Trema 3.327,5 € (via reservefonds)
Energiebudget: 36.745,30 €

- Toelichting balanspost energiebudget en stemming over boekhoudkundige verwerking (onder punt 3.03)

De overschot aan extra energieprovisie opgevraagd over de periode november 2022 tem maart 2023 werd op een aparte balanspost gezet en nog niet verrekend in de afrekening 2022/2023. Deze balanspost van € 36.745,30 zal in boekjaar 2023/2024 in mindering gebracht worden van de afrekening en werd mee verrekend in de begroting van 2023/2024. Deze balanspost zal na afsluiting 23/24 wegvallen.

Elk kwartaal betalen de paviljoenen provisie aan de CR 1/7 ook daarvan werd 1 energie provisie € 22.047,18 niet in mindering gebracht van de afrekening CR1/7. Dit geeft een samengesteld bedrag van € 14.698,12. Dit bedrag zal verrekend worden in afrekening CR 1/7 in boekjaar 23/24.

- Verhoging provisie M1-10 (parktuin)

	Jaarbudget	Gewone kost	Reserve
Mercator 1 - De Gerlache	€ 7.985,62	€ 5.040,46	€ 500,00
Mercator 2 - de Smet de Naeyer	€ 7.985,62	€ 5.040,46	€ 500,00
Mercator 3 - Admiraal van Wacken	€ 7.985,62	€ 5.040,46	€ 500,00
Mercator 4 - Jacques Colaert	€ 7.985,62	€ 5.040,46	€ 500,00
Mercator 5 - Gérard de Cremer	€ 7.985,62	€ 5.040,46	€ 500,00
Mercator 6 - Louis Boissot	€ 7.985,62	€ 5.040,46	€ 500,00
Mercator 7 - Willem De Brouwer	€ 7.985,62	€ 5.040,46	€ 500,00
Mercator 8 - de la Marcke	€ 7.985,62	€ 5.040,46	€ 500,00
Mercator 9 - Admiraal Jacobsen	€ 7.985,62	€ 5.040,46	€ 500,00
Mercator 10 - Luitenant Lecointe	€ 7.985,62	€ 5.040,46	€ 500,00

Provisies boekjaar 23-24

Trim/opvrag.	Extra provisie RK verlichting	Extra provisie WK
€ 1.385,11	€ 1.445,16	€ 1.000,00
€ 1.385,11	€ 1.445,16	€ 1.000,00
€ 1.385,11	€ 1.439,90	€ 1.000,00
€ 1.385,11	€ 1.439,90	€ 1.000,00
€ 1.385,11	€ 1.439,90	€ 1.000,00
€ 1.385,11	€ 1.439,90	€ 1.000,00
€ 1.385,11	€ 1.439,90	€ 1.000,00
€ 1.385,11	€ 1.439,90	€ 1.000,00
€ 1.385,11	€ 1.439,90	€ 1.000,00
€ 1.385,11	€ 1.439,90	€ 1.000,00

Vanaf 1/4/2024 bedraagt de provisie voor het tuinonderhoud 1.385,00 per kwartaal per paviljoen. Dit is mee gebudgetteerd in de hierna vermelde raming voor uw paviljoen. Voor dit jaar werd 1.000 € provisie extra gestort vanuit elk paviljoen om de prijsverhoging van het reguliere tuinonderhoud en opkuiswerken via M1/10 dat werd geregeld door syndicus Beveko in samenspraak met het tuincomité op te vangen.

9

4

03.02. Verslag en controle van de rekeningen door de rekencommissaris

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

03.03. Goedkeuring 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: 157.633,02 €

Waarvan uitzonderlijke/eenmalige: 39.107,32 €, dus werkelijk 118.525,70 €

Huidige provisie ter beschikking: 26.600 € per kwartaal, zijnde 106.400 € per jaar

Totaal:	157 633,02
Uitzonderlijk:	-39.107,32
	118.525,70
Gas	-31 639,44
	86.886,26
10%	95.574,89
Extra kosten tuin	3 000,00
Extra provisie CR 1/7	16 824,22
Gas	35 469,86
	150.868,97

Dit is niet voldoende voor de werkelijke kosten rekening houdend met 10 % indexatie en verdubbeling van de gasprijs ten opzichte van 2021-2022 (laatste volledige jaar aan vaste prijs waar gas 17.734,93 € bedroeg).

Er is dus voor het huidige boekjaar 86.886,26 € exclusief gas te begroten wat 95.574,89 € wordt inclusief 10 % indexatie te vermeerderen met 35.469,86 € aan gas. Daarbij dient ook hogere provisie voor stookplaats en tuin in acht genomen. Dat maakt totale, geraamde budget 150.868,97 € voor 2023-2024.

Voor het huidige boekjaar 23/24 is er aan gewone provisie en energiebudget € 143.145,30 om mee te werken wat in combinatie met het werkkapitaal waarschijnlijk voldoende is.

Vanaf 01/04/2024 dient de provisie echter aanzienlijk (idealiter 30 %) verhoogd te worden om de verdubbelde gasprijzen op te vangen.

Voorstel nieuwe provisies vanaf 01/04/2024: het bedrag verhogen naar € 32.000 per kwartaal (21 %), i.e. € 128.000 per volledig boekjaar) en dit tot andersluidende beslissing van een (bijzondere) algemene vergadering.

Stemming: unaniem akkoord

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

Permanent werkkapitaal van 20.000 € bestaat. D.i. voldoende en dient niet te worden aangepast. **Geen stemming.**

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: 496.586,76 €. De werken besproken onder punt 7 en 8 worden hiervan mogelijk gefinancierd.

Ter informatie deelt de syndicus mee dat vanaf 1.1.2019 de VME verplicht is jaarlijks een bedrag te sparen dat minimaal overeenstemt met 5% van het totaal der gewone uitgaven van het afgesloten boekjaar, behoudens een tegenstem met 4/5e van de stemmen. 5 % bedraagt +- 6.000 €.

Er wordt voorgesteld om voor het reservefonds te blijven sparen met een bedrag van 10.000 € per kwartaal en dit tot andersluidende beslissing van een (bijzondere) algemene vergadering. De te gebruiken verdeelsleutel is 1.0.

Voor reservefonds tuin M1/10 wordt zoals voorgaande jaren voorgesteld om 500 € per paviljoen te storten op spaarrekening van M1/10 voor grondige heraanleg van het park in de toekomst.

Ja	Neen	Blanco
Unaniem		

03.07. Achterstallige betalingen en juridische procedures

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

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

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

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

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

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

Kwijting aan syndicus

Resultaat stemming punt 04: Voor

Voor: 6.810,00/7.050,00 aandelen - 96,60 %

Tegen: 240,00/7.050,00 aandelen - 3,40 %

Namen tegen: Caluwaerts Eric

Kwijting aan raad en commissaris

Unaniem akkoord.

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

05.01. Toelichting nieuw contract Solvio Parte

Solvio die deel uitmaakt van de Parte groep sinds begin 2023, zal enkele aanpassingen doorvoeren aan het contract met uw VME.

Het blijft onveranderd dat de vaste maandelijkse vergoeding de basis vormt van het financieel, technisch en administratief beheer dat u mag verwachten, en dat aanvullende prestaties die slechts occasioneel, onregelmatig of onvoorzienbaar voorkomen zoals expertises, juridische dossiers of aanpassingen door nieuwe wetgeving even uitzonderlijk vergoed worden.

Hieronder wijzigingen t.a.v. onze actuele prestatietarieven:

1. Syndicus is met de jaren een knelpuntberoep geworden, en uit een enquête van het BIV weten we dat er een verband is met avondvergaderingen. We zetten dan ook volop in op het bereiken van een gezonder evenwicht voor

onze medewerkers en vragen begrip om o.m. die ene jaarlijkse algemene vergadering wat vroeger te laten starten. De jaarlijkse AV zal ten laatste aanvatten om 18 u.

2. Voor dringende gevallen zijn en blijven we 24/24 en 7/7 bereikbaar. We rekenen voor de verzorging en organisatie van die permanentie voortaan een vergoeding aan van 10 € per maand aan de VME.

3. We zetten ook meer in op digitalisering, en daarom wordt voor het bijhouden van een fysiek archief – indien nodig – dezelfde vergoeding van 10 € per maand aan de VME toegepast. Naarmate we allen digitaal worden in archief en communicatie, dooft dit trouwens vanzelf uit.

Als u nog briefwisseling per post wenst te ontvangen, kan daarvoor ook een administratieve vergoeding van 50 € per jaar worden aangerekend.

4. Het beheer van schadedossiers zal voortaan in regie worden opgevolgd. Daartegenover staat dat bij een post 'onrechtstreekse verliezen' in de brandpolis 10% van het schadebedrag ten goede komt van de VME.

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

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

Er wordt mandaat gegeven aan de voorzitter van de AV om het aangepaste contract met de syndicus te ondertekenen. Tevens wordt mandaat gegeven om de contractuele voorwaarden te onderhandelen alvorens te ondertekenen.

Stemming voor mandaat aan voorzitter om het mandaat van syndicus Solvio aan voormelde voorwaarden te verlengen:

Ja	Neen	Blanco
Unaniem		

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

De VME verkiest als commissaris mevrouw van Vliet. Er zijn geen andere kandidaten. **Stemming: unaniem akkoord**

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

Kandidaten eigenaars: mevrouw Jacobs, mevrouw van Vliet, de heer Van Aelst (technische advies)

Ja	Neen	Blanco
Unaniem		

06. Evaluatie leveringscontracten

De gebruikelijke leveranciers van de gemeenschap zijn:

- Aardgas/elektriciteit: Engie-Electrabel
- Elektriciën: AC-Electro
- Makelaar: AB-Brokers (Solvio verzekeringen)
- Verzekeringen: brand + BA VME AXA, BA Raad & commissaris Baloise, rechtsbijstand DAS, **zie volgend punt**
- Water: Waterlink (AWW)
- Verwarmingsopname: Ista
- Chauffagist/loodgieter: ComTIS, **zie volgend punt**
- Liftonderhoud: Ora Liften
- Liftcontrole: Konhef
- Schoonmaak: GF Cleaning en mevrouw Van Vliet
- Klusdienst: Edifix

ay

TP

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

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

06.01. Opzeg onderhoudscontract stookplaats Comtis en aanstelling nieuwe onderhoudsfirma (1/2 + 1) (10 000,00)

De huidige onderhoudsfirma Comtis heeft recent laten weten dat men het onderhoudscontract op de stookplaats eenzijdig opzegt.

Bijgevolg dient vanaf 1/01/2024 andere partner aangesteld voor het jaarlijkse onderhoud op de stookplaats M1/7.

De syndicus heeft reeds offertes bevestigd en verwacht deze in de komende weken, zodat tijdig nieuw onderhoudscontract afgesloten kan worden met bekwaame aannemer.

Er wordt voorgesteld mandaat te geven aan syndicus en Raad tot 9.000 € (totaalprijs voor 7 paviljoenen).

Stemming: unaniem akkoord

06.02. Bespreking en eventuele goedkeuring nieuwe verzekeringspolis(sen) (1/2 + 1) (10 000,00)

Er wordt verwezen naar de offerte voor een nieuwe blokpolis en uitbreidingen, de IPID documentatie en de uitgebreide toelichting van de Algemene en Bijzondere voorwaarden.

De VME wordt na toelichting goedkeuring gevraagd voor volgende zaken:

1. Wijziging blokpolis naar BDM

Huidig tarief AXA	7.489,79 €
Allrisk tarief BDM	7.078,38 €

Stemming voor mandaat aan Raad voor overstap naar BDM vanaf vervalddag: unaniem akkoord

De bijzondere voorwaarden van AXA, o.a. een verhoogde vrijstelling in bepaalde gevallen (3 x voor waterschade en uitsluiting van horizontale PVC leidingen als oorzaak) zal integraal worden overgenomen door BDM en kan eventueel ten vroegste na één jaar herzien worden.

De blokpolis zal na goedkeuring door de VME op de Algemene Vergadering opgezegd worden tegen de vervalddag. Van zodra de polisstukken zijn opgemaakt, zullen die automatisch ter beschikking gesteld worden voor de VME en haar mede-eigenaars via de syndicus.

Is de VME reeds verzekerd via BDM-Federale Verzekeringen? Dan kan die na overname van het mandaat voor deze polis door de nieuwe verzekeringsmakelaar automatisch genieten van de uitgebreide voorwaarden van de conventie.

2. De uitbreidingen

Deze uitbreidingen kunnen niet afzonderlijk, dus los van de nieuw voorgestelde blokpolis, worden afgesloten.

a. BA VME en BA Raad en commissaris

Huidig tarief AXA	204 €
Allrisk tarief BDM	165 €

Stemming voor mandaat aan Raad voor overstap naar BDM vanaf vervalddag, mits voorgaand punt werd goedgekeurd: unaniem akkoord

b. PO klusjesman/poetshulp

Tarief BDM	100 €
-------------------	--------------



Stemming voor mandaat aan Raad voor activering bij BDM vanaf vervalddag, mits voorgaand punt werd goedgekeurd: unaniem akkoord

3. De uitgebreide rechtsbijstandsverzekering via ARAG

Huidige tarief DAS	945,33 €
Uitgebreide rechtsbijstand ARAG	1.364,52 €

Stemming voor mandaat aan Raad voor activering bij ARAG vanaf vervalddag, mits voorgaand punt werd goedgekeurd: unaniem akkoord op de heer Caluwaerts na die tegen is

In bevestigend geval zal de bestaande rechtsbijstand opgezegd en ARAG geactiveerd vanaf de vervalddag. Er is steeds een wachttermijn van 2 maanden in de nieuwe ARAG polis.

07. Toestand en onderhoud van de gemene delen

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

07.01. Einde huurovereenkomst G14 (fietsenstalling VME) per 31/12/2023 en ontruiming door gebruikers ten laatste 15/12/2023 (2/3) (10 000,00)

De syndicus verwijst naar de opzeg van de huurovereenkomst met de VME door de eigenaar van G14 in 2022.

Garagebox G14 is ondertussen verkocht en eigenlijk nam het huurcontract officieel reeds een einde op 31/10/2023, gezien de eerdere opzeg.

De syndicus heeft onderhandeld met de toekomstige eigenaar en in onderling overleg het volgende overeengekomen:

- De VME mag de garagebox verder huren tot en met 31/12/2023.
- Uiterlijk op 1/01/2024 dient de garagebox geheel ontruimd en bezemschoon te zijn.
- De sleutels, afstandsbedieningen en codes dienen ingeleverd te worden op ons hoofdkantoor te Fruithoflaan 1a op ten laatste dinsdag 02 januari 2024.

Er is tot op heden geen alternatieve garagebox om aan aanvaardbare voorwaarden te huren gevonden. Volgens de Raad is het aantal regelmatig gebruikte fietsen die in de garagebox gestald werden, ook eerder beperkt.

De Raad stelt daarom voor om fietsenrekken te plaatsen buiten in de hoek van de parking bij het achterpad. Er zou dan eventueel een brede strook klimop verwijderd moeten worden.

Fietsen die niet verwijderd zijn op 16/12/2023 zullen afgevoerd worden naar het containerpark voor rekening van de VME en de garagebox zal dan bezemschoon gemaakt worden.

Stemming voor mandaat aan Raad om fietsenrekken te laten plaatsen in de hoek van de parking en beplanting te verwijderen waar nodig, financiering via het reservefonds: unaniem akkoord

De bestaande fietsenstalling vooraan zou nog eens opgekuist mogen worden. Dat gebeurt om de zoveel tijd.

07.02. Onderhoud balustrades (behandelen tegen roest en schilderen) door eigenaar of bewoner en onderhoud/herstelling terrasbevloering (en waterdichting) (2/3) (10 000,00)

Enkele jaren geleden werden alle eigenaars gevraagd om hun balustrades te schilderen en waar nodig, eerst te behandelen tegen roest, stopverf te vervangen, licht op te schuren en te schilderen, zodat de algemene staat van de balustrades hopelijk voldoende blijft.

De syndicus verwijst naar de notulen van AV dd 12/11/2019 waar beslist dat dit voor rekening van in gebreke blijvende eigenaars uitgevoerd zou worden.

Zoals de voorgaande jaren besproken is er op verschillende plaatsen ook aantasting van de terrasplafonds te zien. Dit is voornamelijk te wijten aan slecht onderhoud van het bovengelegen terras en meer bepaald de voegen van de terrastegels en/of de afdichting rond de tapgaten van afvoerbuizen en/of klokputten.

Het is de verantwoordelijkheid van de eigenaar of bewoner om wanneer nodig, voegen bij te werken, zodat de waterdichting niet onnodig aangetast wordt en daarbij mogelijk schade aanricht aan de betonnen welfsels en het onderliggende terrasplafond.

De eigenaars zijn opnieuw unaniem akkoord om dit te laten uitvoeren en de Raad zal rondgang organiseren om de wenselijke werken in kaart te brengen waarna de eigenaars 2 maanden de tijd krijgen rond april t/m juni '24 om dit in orde te brengen.

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

Indien balustrades en/of bevloering en toebehoren niet tijdig en/of grondig genoeg zijn hersteld, zullen de werken uitbesteed worden aan externe aannemer en zijn de betrokken eigenaars verplicht medewerking te verlenen. Kosten worden dan privaatief verrekend.

Stemming om bovenstaande werkwijze te hanteren voor herstel van terrasbevloering en toebehoren en balustrades: unaniem akkoord

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

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

08.01. Goedkeuring zijgevelrenovatie en aanstelling aannemer (2/3) (10 000,00)

De syndicus verwijst naar de bespreking van dit project op eerdere (B)AV's.

Het lastenboek, vergelijkende meetstaat, prijsvergelijking en technische fiches werden op het webportaal geplaatst ter inzage voor alle eigenaars.

Er werd prijsvoorstel ontvangen van vier aannemers waarbij Trema telkens 5.000 € voorziet voor asbestsanering wat normaal gezien niet van toepassing is, maar ook 10.000 onvoorziene kosten die veiligheidshalve best mee worden gebudgetteerd. De ontvangen, geactualiseerde offertes met opties worden voorgelegd ter stemming:

Gevelrenovatie kopse gevel incl. retour met ETICS-systeem exclusief coating	John Saey	Peter Cox	Finishing	Bo & Co
	€ 378.960,43	€ 352.114,30	€ 376.011,66	€ 369.583,86
Inclusief optie coating	€ 406.397,47	€ 386.801,58	€ 417.853,15	€ 387.253,31

Voormelde prijzen zijn inclusief BTW. Gevelisolatie kan mogelijk nog gesubsidieerd worden. De exacte voorwaarden voor subsidies die door VME dan wel eigenaars aangevraagd kunnen of moeten worden, wordt nog nagekeken door Trema.

De duurtijd der werken wordt geschat op drie à vier maanden tijd.

Eventueel zou de afwerking van de boord van +- 60-80 cm vanaf de grond nog goedkoper afgewerkt kunnen worden dan momenteel voorzien. Het is ook wenselijk om de voor- en achtergevel iets verder mee in te pakken.

De omgevingsvergunning zal uitsluitel bieden over de materialen die gebruikt mogen worden.

De Raad is geen voorstander om met Peter Cox te werken. Bo & Co is minder gekend.

De Raad kreeg op BAV dd 16/05/2023 reeds mandaat om zijgevelrenovatie inclusief optie coating voor maximaal 400.000 € te gunnen.

Bestelling van de werken kan dan ook onmiddellijk gebeuren als de nodige aanpassingen hiervoor vermeld zijn behandeld, omdat de bezwaartermijn van vier maanden reeds verlopen is, gezien goedkeuring dateert van 16/05/2023. Uitvoering in het voorjaar (maart-april) van 2024 is realistisch.

Er dient nog rekening gehouden te worden met eventuele indexering van de prijzen.

08.02. Bespreking mogelijke scenario's en keuzemogelijkheden voor renovatie van terrassen in combinatie met voor- en achtergevel, al dan niet gefaseerd en eventuele verderzetting opdracht Trema (aanbesteding) (2/3) (10 000,00)
De syndicus verwijst naar de bespreking van dit project op voorgaande (B)AV's.

De Raad en meer dan de helft van de eigenaars of aandelen is (terecht) bezorgd over de grote investering die gepaard zou gaan met de renovatie van voor- en achtergevel inclusief terrassen en balustrades.

Verwijzend naar punt 7.02 hoopt men de grondige renovatiewerken dan ook te kunnen uitstellen.

De syndicus verwijst naar de gebouwaudit van Pand Consulting en het vooronderzoek, lastenboek etc. van studie bureau Trema waaruit blijkt waarom een grondige structurele renovatie met duurzaam resultaat aangewezen is. Het investeringsbedrag wordt momenteel geraamd op 1.950.000 € tot 2.650.000 € afhankelijk van de gekozen opties en/of varianten. Dat betekent een investering gemiddeld genomen van +- 60.000 € per appartement zonder rekening te houden met de quotiteiten.

De heer Borms van Trema lichtte vorig jaar reeds toe welke keuzemogelijkheden best vooraf nog gemaakt worden:

- Balustrades nog te kiezen. Een eerste selectie van balustrades wordt gemaakt.
- Bevloering: variant gietvloer of tegels op dragers mag in aanbesteding meegenomen worden, zodat prijsvergelijking gemaakt kan worden.
- Hellingsisolatie aan boven- en onderzijde van terrassen om koudebrug via terras mag als variatie voorzien worden. Dit is niet voorzien in de typedoorsnede volgens uitvoering hiervoor beschreven (behoud van opstand die verlaagd wordt), maar wordt wel geadviseerd als geveldelen mee geïsoleerd worden.
- Gevelafwerking in dezelfde kleur gezet worden om het uitzicht te behouden. Met uitzetprofiel op uitzetvoeg
- Prijzen gefaseerd aan voor- en achtergevel met eventuele korting als dit gecombineerd gebeurt.

Nr 108 zou alleszins ook terrasrenovatie overwegen op termijn en naar aanleiding van vooronderzoek daar en de vraag of eventueel enkel de balustrades van 106 al vervangen zouden kunnen worden om het uniforme uitzicht te behouden, werd het volgende geadviseerd:

"Wat betreft de isolatie van de geveldelen denk ik dat we best de twee varianten voorleggen en de VME dan laten beslissen, uiteindelijk kunnen we dan nog altijd afwerken naargelang de beslissing van de afzonderlijke VME's.

Wat betreft de opstand, is het belangrijk dat we met alle partijen eens samen zitten en de mogelijkheden voorleggen, zodat we eensgezind tot een oplossing komen die voor iedereen aanvaardbaar is. Het gaat bij 108 vooral om het uitzicht zoals in het gebouw dat door RENOTEC werd uitgevoerd, met de balustrades met dubbele handgreep, en dat willen zij absoluut niet, wat ik ook wel begrijp. Er zijn echter mogelijkheden genoeg om toch tot een esthetisch verantwoorde oplossing te komen met behoud van een kleine opstand en klokkputten om het water af te voeren. Al zou ik de oplossing om het water naar buiten af te voeren met eventueel een goot, toch ook nog niet helemaal afschieten. Dit kan ook op een esthetisch verantwoorde manier uitgewerkt worden.

Overleg is de boodschap.

Wat 106 betreft, zou het een zeer dure ingreep zijn om enkel de boord te verlagen/wegnemen, en de balustrades te vervangen, zonder de rest van de gevel/balkons aan te pakken, aangezien dit dan binnen afzienbare tijd dan toch zal moeten gebeuren.

De vaststellingen die we op 108 gedaan hebben, beïnvloeden toch wel de aanpak voor het hele gebouw, namelijk dat de natuursteen op heel wat plaatsen loskomt van de betonnen draagstructuur ten gevolge van regenwaterinfiltraties, en daardoor geraakt de betonnen draagstructuur aangetast. Aangezien zich dit voordoet ter hoogte van 108, moeten we ervan uitgaan dat zich dit ook voordoet aan de andere twee delen. Maar daar gaan we nog verder onderzoek naar doen na het bouwverlof, in het kader van het lastenboek voor 110, en eventueel ook voor 108 mochten we daar de opdracht voor krijgen."

Er wordt nog vermeld dat ankers waarmee gevelelementen zijn bevestigd op verschillende plaatsen serieuze corrosie vertonen en het is een kwestie van tijd dat hierdoor gevelelementen zullen loskomen.

voordelige 'mijn verbouwlening'

Voor de financiering kan eventueel gebruik gemaakt worden van de ~~renteloze lening~~ (tot een bepaald plafond, 25.000 € per appartement en 60.000 € voor de gemeenschap) voor energetische renovatiewerken.

De syndicus verduidelijkt dat men kredietvoorstel pas kan aanvragen als de eigenlijke renovatiewerken zijn goedgekeurd of minstens het exacte bedrag voor de werken gekend is. De mogelijkheden en voorwaarden voor (al dan niet renteloze) financiering via Stad of kredietverstrekker kunnen wijzigen op termijn.

Veiligheidscoördinator dient nog voorzien te worden extern en wordt begroot op max. 2 % van het aannemingsbedrag, maar dat kan gezien de grote investering voor veel minder.

De vergadering wordt gevraagd of men deze renovatiewerken op termijn verder wil voorbereiden en zo ja tegen wanneer, zodat kredietvoorstellen tijdig aangevraagd kunnen worden en offertes geactualiseerd.

Men komt hier spontaan op terug, en zal eerst plaatselijk herstellen zoals vermeld onder punt 7.02 om dan te evalueren.

08.03. Preventieve vernieuwing horizontale PVC leidingen doorheen kelder en garagecomplex (2/3) (10 000,00)**08.03.01. Vervangen van PVC leidingen doorheen het garagecomplex en de kelder vanuit de stookplaats, goedkeuring werken met mandaat aan Raad (2/3) (10 000,00)**

De preventieve vernieuwing van de horizontale PVC leidingen doorheen kelder en garagecomplex werd voorgaande jaren reeds besproken en goedgekeurd.

Men diende in 2022 rekening te houden met een investering van ca. 210.000 € incl. BTW voor de 7 paviljoenen. Deze buizen lopen door de privatieve garages en zouden herlegd en vernieuwd moeten worden.

Gezien de complexiteit en de grootte van de investering, werd Ir. Van Hoylandt aangesteld om aan te besteden. Het nieuwe buizentraject zal door de galerij lopen waarbij de maximale doorrijhoogte van 1,80 meter behouden blijft en de buizen ook zo geïsoleerd worden dat er 80 % minder warmteverlies.

De budgettering van de eigenlijke werken wordt voorlopig geraamd op 212.000 € tot 230.000 €, maar er dient nog een optimalisatieronde plaats te vinden waarbij de ingediende offertes vergeleken worden en geoptimaliseerd.

De vergadering is het er unaniem mee eens dat deze investering, met medewerking van alle paviljoenen en desgevallend gefaseerd, mag uitgevoerd worden en geeft de ra(a)d(en) samen met de syndicus mandaat tot om een uitvoerder aan te stellen tot 35.000 € per paviljoen, i.e. 245.000 € met financiering via het reservefonds.

De Algemene Vergadering bevestigt eveneens unaniem de aanstelling van Ir. Van Hoylandt voor aanbesteding en ook verdere begeleiding.

Deze begeleiding vanuit M1/7 zal ook gefinancierd worden van het reservefonds per paviljoen volgens gelijke delen (7/7).

Na uitvoering van deze werken beschikken alle paviljoenen over eigen aanvoer- en retourleidingen vanuit stookplaats of het tussenstation. De leidingen vanuit stookplaats naar het tussenstation doen enkel dienst voor M5-6-7 en zullen dus eventuele kosten zullen in de toekomst ook enkel door deze paviljoenen gedragen (moeten) worden.

08.04. Kostenverdeling en financiering voormelde werken (1/2 + 1) (10 000,00)

- Voor werken onder punt 8.01 wordt nogmaals toegelicht dat mede-eigenaars een verbouwpremie kunnen aanvragen voor bepaalde renovatiewerken aan de privatieve en/of gemene delen van een appartementsgebouw. Vanaf het najaar 2023 zou de aanvullende verbouwpremie voor de gemeenschappelijke delen van een appartementsgebouw in werking treden. De syndicus zal hiervoor navraag doen. **Geen stemming.**

De eigenaars kunnen meer informatie over de verbouwpremie voor eigenaars in appartementsgebouwen vinden op vlaanderen.be.

- Voor werken onder punt 8.02 is financiering nog niet aan de orde. Dit wordt hernomen eens de renovatiewerken goedgekeurd zouden worden. **Geen stemming.**

- Voor punt 8.03 wordt bespreking van AV 2022 hernomen:

De voorzitter van M1/7, de heer Van Wezemaal stelt dat de stookplaatskosten dienen verdeeld te worden zoals vermeld in de basisakte op pagina 41:

"...De deelneming aan de kosten van deze diensten is verplichtend voor alle mede-eigenaars en gebruikers. De kosten van herstellingen, onderhoud en vernieuwing betreffende de verwarmingscentrale, evenals de apparaten zich daar bevindende zoals branders, boilers, enz. .. maar met uitsluiting der leidingen die eigen zijn aan elk der gebouwen (deze blijven gemene delen van elk der gebouwen die zij bedienen), worden verdeeld tussen de mede-eigenaars in verhouding met het aantal duizendsten die ieder bezit in de mede-eigendom."

Er dient per kostenpost en uitgave de juiste verdeelsleutel bepaald te worden.

Bij vervanging van leidingen die door de garages en dus over verschillende paviljoenen heen lopen, dient het criterium 'leidingen die eigen zijn aan elk der gebouwen die zij bedienen' in acht genomen te worden. Hier wordt m.a.w. het nutsprincipe gehanteerd.

Men kan interpreteren dat leidingen die enkel dienst doen voor 1 paviljoen niet voor rekening van 6 andere paviljoenen hersteld of vernieuwd dienen te worden. Van zodra een leiding dienst doet voor meer dan 1 paviljoen zou deze als gemeenschappelijk beschouwd kunnen worden.

Zo heeft M1/7 asbestverwijdering aan het leidingwerk naar tussenstation dat enkel dienst doet voor 106-108-110, in het verleden bekostigd.

De eigenaars zijn unaniem akkoord dat de overige leidingen die vertrekken vanuit de stookplaats, dan wel het tussenstation en via het garagecomplex naar de verschillende paviljoenen lopen, ook bekostigd zouden moeten worden door M1/7.

Indien de andere partijen hiermee niet akkoord zouden zijn, dient een en ander retroactief verrekend.

08.05. Vervanging en plaatsing radiogestuurde watertellers van opnamebedrijf Ista door externe loodgieter (2/3) (9 650,00)

De radiogestuurde watertellers van Ista zijn einde levensduur en dienen vervangen te worden.

Opnamebedrijf Ista wil gezien de broosheid van de PVC leidingen, niet zelf plaatsen. Dit zal dan ook door externe loodgieter moeten gebeuren en Ista zal de nieuwe watertellers tijdig leveren.

Er werd offerte bevestigd bij verschillende loodgieters, maar tot op heden mocht de syndicus nog geen enkele prijs ontvangen.

Het gaat om gemiddeld 2 tellers (badkamer en keuken) per appartement. De syndicus raamt de kostprijs voorzichtig op +- 100 à 200 € ex BTW per appartement voor 2 tellers of max. 11.024 € incl. 6 % BTW.

Er wordt daarom voorgesteld mandaat te geven aan de Raad tot 11.000 € om deze werken te mogen uitbesteden met financiering van het reservefonds.

Stemming: unaniem akkoord

08.06. Vervangen boordstenen schuine helling dakparking Robert Bossaertstraat (2/3) (10 000,00)

Er zijn al geruime tijd meerdere boordstenen kapot langs de schuine helling tegen het trottoir aan de Robert Bossaertstraat. Om dit structureel te herstellen met duurzaam resultaat dient ook de draagstructuur mogelijk vernieuwd.

Op de IP-vergadering werd voorgelegd of de renovatiekosten gedragen konden worden door M1/10, dan wel M1/4. Het eerste zou logisch zijn, aangezien in het verleden al vergelijkbare herstellingen werden verrekend via M1/10, doch daar was jammer genoeg niet iedereen het over eens.

Beveko heeft offertes bevestigd. De kostprijs wordt voorzichtig geraamd op 10.000 € incl. BTW. In het geval kosten verdeeld worden in M1/10 zou dat dan 1.000 € per paviljoen zijn.

Stemming voor mandaat aan Raad om in samenspraak met andere paviljoenen na ontvangst van meerdere offertes werken uit te besteden en te financieren van het reservefonds: unaniem akkoord

08.07. Vervanging verlichtingsarmaturen parktuin en financiering (2/3) (10 000,00)

De vernieuwing van meerdere, nog originele verlichtingsarmaturen of -palen werd voorgelegd aan de IP-vergadering

Het voorstel om 14 palen met armaturen te vernieuwen werd weerhouden om dat de palen in al te slechte staat zijn. Investering bedraagt € 23.887,00 ex BTW (€ 1.706,21 ex BTW per paal).

Er werd goedkeuring gegeven om gefaseerd te vervangen waarbij de helft (7) in het boekjaar uitgevoerd wordt en rest in het volgende boekjaar 2024-2025 om de kosten te spreiden.

Stemming voor mandaat aan syndicus en Raad tot 2.600 € per paviljoen en financiering via het reservefonds: unaniem akkoord

08.08. Meerjarenplan parktuin: inkorten laurier (2/3) (10 000,00)

Stand van zaken tuinplan - aanpak van diverse delen van het park o.m. snoeien populieren, sparren uitdoen, planten snoeien wordt toegelicht door Beveko:

Groot tuinonderhoud 13.099,46

Extra aanplantingen 4.670,60 zie onderstaande detail

Vellen beuk 578,38, dringend, zie bijlage

→ Allemaal uitgevoerd

→ Zit allemaal in afrekening CR 1-10 boekjaar 22-23

Totaalkost € 18.348,44 voor M1/10.

Het tuincomité heeft dit van kortbij opgevolgd het afgelopen jaar.

De offerte voor het inkorten van lauriers tbtv 9.842 excl. BTW staat nog open als uit te voeren. De eigenaars verwachten dat er vergelijkende offertes worden bevestigd. Solvio vraagt Beveko die zich bezig houdt met de parktuin, hiervoor het nodige te doen.

Stemming voor uitvoering met financiering via het reservefonds en mandaat aan Raad tot 1.200 € per paviljoen (10): unaniem akkoord

Ook het grondig insnoeien van de treurwilg zou nog gebeuren het komende jaar.

08.09. Overleg en keuze buurgebouw(en) mbt nieuwe balustrades en gevelafwerking nav toekomstige voor- en achtergevelrenovatie en mandaat aan Raad (4/5) (10 000,00)

Er zal aan de AV's van betrokken paviljoenen gevraagd worden Raad mandaat te geven om in overleg te gaan over de eventuele vernieuwing van balustrades op termijn in één of meerdere paviljoenen, evenals eventueel isoleren van gevelelementen en het uitzicht van het nieuwe gevelmateriaal (en eventuele aanwerking van door isolatie vooruitkomende gevelelementen aan de originele toestand van andere paviljoenen), zodat de uniformiteit zo goed mogelijk bewaard blijft of men consensus vindt over de te gebruiken materialen bij vernieuwing in de toekomst waarbij de uniformiteit mogelijk (tijdelijk) zal afwijken voor zover hiervoor vergunning verkregen wordt.

Stemming voor mandaat aan Raad om materiaalkeuzes te maken in samenspraak met buurgebouw nr 98: unaniem akkoord

09. Toelichtingen wetgeving en/of reglementering

09.01. Reglement van interne orde: herbevestiging verbod verhuring op korte termijn (o.a. Airbnb) (4/5) (10 000,00)

Naar aanleiding van discussie met eigenaar (en diens advocaati in paviljoen 2) mbt verhuring van het appartement via Airbnb, stelt de syndicus dat verhuur op korte termijn in principe strijdig is met de statuten die residentiële bestemming bepalen. De appartementen dienen als woonst (wat verhuur op lange termijn impliceert, min. 1 jaar).

De verhuring via deelplatformen zoals AIRBNB bevindt zich in een grijze zone. Ook de rechtspraak hierover staat nog maar in de kinderschoenen.



Voor zover het reglement van mede-eigendom of interne orde dit niet expliciet uitsluit, is de verhuring via dergelijke platformen, voor zover de verhuurder niet als een professional wordt beschouwd - wat meestal niet het geval is want het gaat om particuliere verhuring - toegestaan.

De vergadering wordt gevraagd te stemmen om verhuur op korte termijn (minder dan 1 jaar) te verbieden. Te meer omdat verhuur korte termijn aan strengere eisen moet voldoen ikv brandveiligheid, het ontbreken van huurdersaansprakelijkheidsverzekering, etc.: Resultaat stemming punt 09.01: Voor

Voor: 6.236,00/7.038,00 aandelen - 88,60 %
Tegen: 802,00/7.038,00 aandelen - 11,40 %
Namen tegen: Bajraktari Dea, Litzroth-Bucher, Tuezney - Verluyten, Pauwels Amy, Den Duts BV

Blanco: 12,00/7.050,00 aandelen - 0,17 %
Namen blanco: Crooijmans Thomas

09.02. Algemene toelating tot plaatsing van rolluik en/of zonnetent inschrijven in RIO's en bepaling voorwaarden uniform uitzicht (4/5) (10 000,00)

Het is al jaren toegelaten om rolluiken en zonnetenten te plaatsen voor zover rekening gehouden wordt met de uniforme voorschriften.

De voorschriften zijn echter niet duidelijk vermeld (kleur rolluikkast en bladen, dan wel zonnetent). Er wordt daarom voorgesteld deze in te schrijven in het reglement van interne orde, zodat de bepalingen voor iedereen (ook voor nieuwe eigenaars) duidelijk zijn.

Zonnetent in oranje (RAL2004) en rolluikbladen in wit (RAL 9010) en geleiders en rolluikkast in houtkleur zoals de ramen of in het wit zoals de muur zijn toegestaan. Reeds bestaande rolluiken of zonnetenten die afwijken, worden nog gedoogd.

Stemming: Resultaat stemming punt 09.02: Voor

Voor: 6.318,00/6.850,00 aandelen - 92,23 %
Tegen: 532,00/6.850,00 aandelen - 7,77 %
Namen tegen: Caluwaerts Eric, Jacobs Dora

Onthouding: 200,00/7.050,00 aandelen - 2,84 %
Namen onthouding: Tuezney - Verluyten

Mits goedkeuring zal dit ingeschreven worden in het reglement van interne orde.

09.03. Samenstellen en bijhouden PID (postinterventiedossier)

Sinds enkele jaren dient de VME over een postinterventiedossier te beschikken waar renovatiewerken aan de gemeene delen gedocumenteerd worden met de nodige bewijsstukken (facturen, offertes, technische fiches materialen, etc.).

De syndicus zal het PID zo goed mogelijk samenstellen aan de hand van de werken in de afgelopen jaren en het fysieke archief. Sinds twee jaar wordt alvast aangevuld door syndicus.

09.04. Bespreking en opstellen meerjarenbegroting op basis van uitgevoerde gebouwaudit (2/3) (10 000,00)

In het kader van de meerjarenplanning wordt voorgesteld een meerjarenbegroting op te maken op basis van een volledige gebouwscan volgens NEN 2767. Deze audit werd in 2020 uitgevoerd door PAND Consulting zoals goedgekeurd op AV in 2019. Op basis van dit meerjarenonderhoudsplan, dat raadpleegbaar is via de website van het gebouw, dien(d)en volgende zaken op korte of middellange termijn te gebeuren:

- ontbreken zelfsluitende kelderdeur (afvallokaal), aanbeveling om ineens brandwerende deur (RF30 te plaatsen: 749 €
- borstweringen, betonaantasting, waterdichting en afvoersystemen der terrassen
- deuren trapzaal: vervangen hang- en sluitwerk (11 stuks) + plaatsing zelfsluitende deurdrangers (13 stuks) 1.492 € + 4.449 €
- vervangen binnendeuren (5) 2.066 €
- lichtkoepel enkelwandig (energie) à 639 €
- vervangen 3 traptegels thv verdieping 4: 393 €
- ~~vervangen stalen van 4 deuren van afvoersysteem thv waslokaal: 422 €~~
- verouderd elektrisch materiaal (schakelaars, lichtarmaturen, ...) 609 €

- vervangen vloertegels gelijkvloers: 4.267 €
- isoleren van 3 gevels (10 cm isolatie), minstens zijgevel te doen
- vervangen betontegels brandweg (200 m²): 10.986 €
- opvolging en herstelling lijnscheuren pleisterwerk op verschillende verdiepingen (alle behalve V9 en 11)
- vervangen ramen (enkel glas) op droogzolder
- eventuele plaatsing van brandwerende deuren met deuropompen op alle overlopen en op de technische verdieping (totaal 18 stuks), +- 20.000 € op basis van recente offertes voor Fruithoflaan 100

De syndicus adviseerde voor- en gevelrenovatie inclusief terrassen en zijgevelrenovatie op korte of middellange termijn zeker te overwegen op basis van eerdere vaststellingen en adviezen van externe deskundigen. Deze omvangrijke werken dienen begeleid door ingenieur-architect om optimaal resultaat te garanderen. Dit werd reeds besproken onder voorgaande punten 7 en 8.

De overige zaken in het vet vermeld worden in samenspraak met de Raad uitbesteed aan bekwame aannemers. Waar nodig en mogelijk zullen meerdere offertes bevestigd worden.

Volgende zaken worden nog overwogen:

- Plaatselijk herstel van gevelen (volledige vervanging zou volgens bespreking van Raden M5 tot M7 niet noodzakelijk zijn).
- Naar aanleiding van de jaarlijkse gebouwscan door Edifix zijn er nog enkele kleinere herstellingswerken te overwegen.

Stemming voor mandaat aan Raad tot 7.000 € om de werken in het vet uit te besteden mits voldoende offertes: unaniem akkoord

De nodige werken dienen in principe jaarlijks opgesteld en qua prioriteit gebudgetteerd en gespreid over de komende jaren.

De noodzakelijke en/of wenselijke werken worden elk jaar verder uitgewerkt met in eerste instantie kostenramingen of offerteaanvraag, verdere bespreking om gewenste uitvoeringstermijn te bepalen en wanneer opportuun, voorgelegd ter stemming.

De syndicus vraagt de eigenaars in ieder geval ook zelf te bekijken welke investeringen of renovatiewerken op middellange en lange termijn nog overwogen zouden kunnen of moeten worden, zodat op elke AV meerjarenbegroting verder uitgewerkt en concreter gemaakt kan worden. De werken besproken onder punt 7 en 8 kunnen voorlopig samen met de gewone jaarlijkse kostenbegroting als meerjarenbegroting beschouwd worden.

Er wordt vermeld dat belijningen en ook kleine voegen aan de dagparking vervangen of opnieuw aangebracht zouden mogen worden.

10. Diversen

- De onpare lift vertoont al te vaak storing. Dit wordt op korte termijn door ervaren techniek nagekeken en hopelijk ook structureel opgelost.

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

De syndicus overleef het verslag en legt het verslag van de vergadering ter ondertekening voor aan de vergadering, te weten de nog aanwezige mede-eigenaars om 22 uur 00 minuten. Origineel ter inzage op het kantoor van de syndicus.

Secretaris

Solvio Syndicus Beheer



Voorzitter




Verslag van de buitengewone algemene vergadering van uw Vereniging van Mede-Eigenaars (VME) Res. Willem De Brouwer, Fruithoflaan 110, KBO 0850.371.086, gehouden op 16/05/2023 om 18:30 te Bluepoint Antwerpen, Filip Williotstraat 9, 2600 BERCHEM (ANTWERPEN).

01. Teken en aanwezigheidslijst, nazicht volmachten

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

Aanwezig of vertegenwoordigd:

Aandelen: 7.004,00/10.000,00 - 70,04 %

Eigenaars: 36/63 - 57,14 %

02. Verkiezing Voorzitter en Secretaris (1/2 + 1) (10.000,00)

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

Ja	Neen	Blanco
Unaniem		

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

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

03.01. Bespreking offertes zijgevelrenovatie (met isolatie) en toelichting studiebureau Trema (opvolger Borms Technics) (2/3) (10.000,00)

Zoals vorig jaar goedgekeurd heeft studiebureau Trema de zijgevelrenovatie met isolatie aanbesteed.

De AV was toen unaniem akkoord om de zijgevelrenovatie volgens optie 1 concreet voor te bereiden.

Het vooropgestelde budget uit het eerdere vooronderzoek van vorig jaar blijkt ontoereikend. De wetgever verbiedt plaatsing van polystyreen isolatie bij hoogbouw waardoor minerale wol (16 cm wat voldoet aan de norm 2050) gebruikt moet worden wat de prijs danig verhoogt.

De heer Borms van Trema is aanwezig om een en ander te verduidelijken waaronder de voorgestelde opties.

Op het gelijkvloers zijn steenstrips voorzien als gevelafwerking en vanaf de eerste verdieping crepi ~~die het uitzicht van de gevel in ere houdt.~~

De (zelfreinigende) coating zorgt ervoor dat bevulling minder snel blijft hangen. Die coating is ongeveer 20 jaar effectief om bevulling te beperken.

De eigenaars vragen welke winst de appartementen aan zijgevel zouden halen in hun EPC. Dat kan niet direct berekend worden.

Zie volgend punt.

De heer Deckersvervoegt de vergadering omstreeks 19 u.

03.02. Goedkeuring zijgevelrenovatie en aanstelling aannemer (2/3) (10.000,00)

Het lastenboek of bestek, vergelijkende meetstaat, prijsvergelijking en technische fiches werden op het webportaal geplaatst ter inzage voor alle eigenaars.

Er werd prijsvoorstel ontvangen van drie aannemers waarbij Trema telkens 5.000 € voorziet voor asbestsanering wat normaal gezien niet van toepassing is, maar ook 10.000 onvoorziene kosten die veiligheidshalve best mee worden gebudgetteerd. De ontvangen offertes met opties worden voorgelegd ter stemming:

Handwritten signatures and notes:

- WDB
- Deckers
- Werner
- 1

Gevelrenovatie kopse gevel incl. retour met ETICS-systeem exclusief coating	John Saey	Peter Cox	Finishing
	€ 378.960,43	€ 350.550,39	€ 376.011,66
	€ 406.397,47	€ 384.304,81	€ 417.853,15
	€ 594.448,64	€ 569.157,77	€ 593.238,90
Inclusief optie coating			
Inclusief optie geventileerde gevel			

Voormelde prijzen zijn inclusief BTW. Gevelisolatie kan nog gesubsidieerd worden. De exacte voorwaarden voor subsidies die door VME dan wel eigenaars aangevraagd kunnen of moeten worden, wordt nog nagekeken door Tremas.

De voorzitter oppert om bijkomende offertes te bevragen om zeker te zijn dat de ontvangen offertes marktconform zijn, aangezien het eerdere budget uit het vooronderzoek ~~verdundeld zijn~~ aanzienlijk hoger ligt.

De duurtijd wordt geschat op vier maanden tijd.

De eigenaars wordt gevraagd mandaat te geven aan de Raad voor zijgevelrenovatie met coating als optie voor maximaal 400.000 €. Stemming: unaniem akkoord

Bestelling van de werken kan in principe pas gebeuren na het verlopen van de bezwaartermijn van vier maanden en bijgevolg zou de uitvoering pas aangevat kunnen worden in het voorjaar (maart-april) van 2024.

Er wordt nog rekening gehouden met eventuele indexering van de prijzen.

03.03. Financiering zijgevelrenovatie (1/2 + 1) (10.000,00)

Mits goedkeuring van voorgaand punt dient beslist te worden hoe men de werken zal financieren.

Rekening houdend met de andere werken die op AV 2022 goedgekeurd werden en betaald zullen worden van het reservefonds, is er momenteel +- 407.000 € beschikbaar en wordt elk kwartaal 10.000 € bijgespaard.

Afhankelijk van de gekozen aannemer en optie zal het reservefonds net wel of net niet toereikend zijn. Als we uitgaan van start rond maart of april volgend jaar is aan het huidige spaartempo rekening houdend met andere werken die nog uitgevoerd zouden worden, is er per 31/03/2024 ongeveer 437.000 € aan financiële middelen beschikbaar voor de zijgevelrenovatie. De begeleiding door Tremas is al in mindering gebracht om deze berekening en kan dus eveneens van het reservefonds betaald worden.

Stemming voor financiering van zijgevelrenovatie en begeleiding via het reservefonds: Resultaat stemming punt 03.03: Voor

Voor: 4.168,00/6.752,00 aandelen - 61,73 %

Tegen: 2.262,00/6.752,00 aandelen - 33,50 %

Namen tegen: Jacobs Dora, Van den Bossche Lesley, Pattyn Emmy, Loyens, Hemelaer S, Van Tilborgh Julienne, Van Aelst - Cossaer, Plusteam BV, Cauwelier Jeannine, Den Duts BV, Van den Abeele Anne Marie, Van Mersbergen

Onthouding: 994,00/7.156,00 aandelen - 13,89 %

Namen onthouding: Buyle André, Bajraktari Dea, Avramovska Maja, Gharib - Sarmadian, Rombaut Sigrid

Blanco: 252,00/7.156,00 aandelen - 3,52 %

Namen blanco: Papadkar - Papadkar

Stemming voor krediet van 100.000 € renteloos en restant via reservefonds: Resultaat stemming punt 03.05: Voor

Voor: 4.436,00/6.752,00 aandelen - 65,70 %

Tegen: 2.316,00/6.752,00 aandelen - 34,30 %

Namen tegen: Janmart Alain, Caluwaerts Eric, Keersmaekers - De Smedt, Vanderstraeten Dominique, Tuezney - Verluyten, Collard Sarah, Van Hout An, Tops Maria Catharina, Goossens - Coppens, van Vliet Anna, Van Tulden Eva, De Wit Tine

Onthouding: 924,00/7.676,00 aandelen - 12,04 %

Namen onthouding: Avramovska Maja, Staes André, Gharib - Sarmadian, Rombaut Sigrid

[Handwritten signatures and marks]

Kredietaanvraag zal voorbereid worden tegen AV in november 2023 en voorgelegd ter goedkeuring. De bezwaartermijn van 4 maanden begint dan te lopen waardoor de werken pas besteld kunnen worden in de loop van maart en uitvoering bijgevolg ten vroegste na het bouwverlof zal aanvangen.

Er wordt nog rekening gehouden met eventuele indexering van de prijzen.

Op vraag van de Raad en de heer Caluwaerts wordt toegelicht dat mede-eigenaars een verbouwpremie kunnen aanvragen voor bepaalde renovatiewerken aan de privatieve en/of gemene delen van een appartementsgebouw. Vanaf het najaar 2023 treedt de aanvullende verbouwpremie voor de gemeenschappelijke delen van een appartementsgebouw in premie.

De eigenaars kunnen meer informatie over de verbouwpremie voor eigenaars in appartementsgebouwen vinden op vlaanderen.be.

03.04. Bespreking mogelijke scenario's en keuzemogelijkheden voor renovatie van terrassen in combinatie met voor- en achtergevel, al dan niet gefaseerd (1/2 + 1) (10.000,00)

De syndicus verwijst naar het verslag dat op het webportaal werd geplaatst eind oktober 2022 en de bespreking op AV in november 2022.

Studiebureau Trema (voorheen Borms) stelde dat de terrassen zouden afwateren richting gebouw en aanpassing van afwatering naar de balustrades wenselijk is met volgende mogelijkheden:

"1. Afwatering behouden zoals op heden, met klokputten en een aansluiting op de regenwaterafvoerbuizen. Om het water af te voeren van het gebouw weg zou ik dan wel aanraden om de klokputten aan de voorkant van het balkon te plaatsen, en niet langer tegen de gevel. Voor dit systeem dient men uiteraard opnieuw een opstand te creëren aan de voorzijde van het balkon, wat ervoor zorgt dat de balustrade heel wat hoger zal komen dan momenteel het geval is. Zolang de borstwering niet hoger is dan 45 cm, wordt deze beschouwd als een opstap, en dient men de hoogte van de balustrade die erop komt te rekenen van boven op deze borstwering, tot 12 meter valhoogte dient de balustrade 110 cm hoog te zijn, vanaf 12 meter valhoogte (doorgaans vanaf het 4e verdiep), dient de balustrade 120 cm hoog te zijn. Rekening houdend met een borstwering zoals die er nu is, van 30 cm, zou dit betekenen dat de balustrade vanaf het 4e verdiep tot op 150 cm hoogte zou komen, tenzij men uiteraard de opstand aanzienlijk verlaagd. Om dit te vermijden zijn er twee mogelijkheden: 1.1. Er wordt gewerkt met een "Full-glas" balustrade met klemprofiel, waarbij het klemprofiel bovenop de borstwering wordt geplaatst, en er bijgevolg geen mogelijkheid tot opstap meer bestaat. 1.2. De borstwering wordt opgetrokken tot 45 cm boven het vloerveld, en op die manier wordt ze volgens de norm niet langer als opstap beschouwd, en kan de hoogte van de borstwering afgetrokken worden van de totale vereiste hoogte van de balustrade.

2. Afwatering naar buiten voorzien, zonder klokputten. Bij deze optie kunnen de balustrades dan exact op respectievelijk 110 of 120 cm uitgelijnd worden. 2.1. Het water eenvoudigweg naar beneden laten stromen, wat bij regen op zich niet echt een probleem oplevert, maar bij het poetsen dikwijls voor frustratie zorgt bij de onderliggende verdiepen.

2.2. Het water opvangen in een goot onderaan het balkon, die dan aangesloten wordt op de regenwaterafvoerbuizen.

Hier zijn dan nog twee opties in mogelijk:

Voor optie 2 dient uiteraard een omgevingsvergunning verkregen te worden, aangezien dit het aanzicht van het gebouw verandert. Dit is echter technisch wel de beste oplossing, aangezien het regenwater op die manier van het gebouw weggebracht wordt.

Raming herstellkosten

Deze raming is gebaseerd op ervaring uit eerdere projecten met een gelijkaardig karakter, maar blijft een inschatting en zeker in de huidige conjunctuur, met sterke prijsstijgingen, wil ik toch benadrukken dat dit slechts een raming is en geen offerte.

In deze raming wordt rekening gehouden met volgende zaken:

- Werfinrichting;
- Slopen en afvoeren van de bestaande opbouw, inclusief balustrades, dekstenen, frontpanelen, tussenschotten, klokputten, regenwaterafvoerbuizen, ...;
- Uitvoeren van een vermoedelijke hoeveelheid betonherstelling;
- Leveren en plaatsen van nieuwe klokputten;
- Leveren en plaatsen van nieuwe hellingchape;
- Uitvlakken van opstanden, balkonboorden en onderzijden balkons;
- Leveren en plaatsen van nieuwe regenwaterafvoerbuizen;

[Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including 'an', 'J', 'J', '3', and 'schwaert']

- Leveren en plaatsen van een PMMA-afdichting en afwerking op de balkons;
- Leveren en plaatsen van een afdruipprofiel onderaan balkonrand;
- Leveren en plaatsen van een waterdichte carbonatatieremmende coating op de geveldelen aan voor- en achtergevel;
- Leveren en plaatsen van nieuwe balustrades en tussenschotten;
- ~~• Leveren en plaatsen van een isolatiepakket en afwerking voor de zijgevel;~~

Het betonherstel wordt geraamd op € 75 000,- exclusief btw voor- en achtergevel samen.

Optie 1 met opstand wordt geraamd op € 850 000,- exclusief btw voor- en achtergevel samen, waarbij voor een full-glas balustrade toch ruim € 100 000,- exclusief btw extra dient gerekend te worden.

Optie 2 zonder opstand met vrije afloop wordt geraamd op € 750 000,- exclusief btw voor- en achtergevel samen.

Optie 3 zonder opstand met goot wordt geraamd op € 800 000,- exclusief btw voor- en achtergevel samen.

Conclusie:

Men zou de verdere werken kunnen opsplitsen in 2 fasen, namelijk voor- en achtergevel, niet noodzakelijk in die volgorde, al zijn de werken aan voor- en achtergevel wel het meest dringend.

Houdt hierbij dan wel rekening met het feit dat men per fase ook werfinrichting zal moeten betalen, en dat de prijzen ook niet kunnen aangehouden blijven, en wellicht zullen stijgen naar een volgende fase toe.

Ook voor de stellingkost kan dit een invloed hebben. Als de aannemer de stelling eenvoudigweg kan laten verplaatsen van voor- naar achtergevel (of omgekeerd), of hij moet ze laten afvoeren, en op een later tijdstip opnieuw laten aanvoeren, zal dit sowieso zijn weerslag hebben op de totaalprijs. Hetzelfde geldt uiteraard voor de zijgevel."

Er werd op AV 2022 overwogen om toch ook de voor- en achtergeveldelen die geen raampartijen zijn, mee te isoleren op hetzelfde moment, maar de terrasrenovatie met renovatie van voor- en achtergevel wil men nog uitstellen en eventueel faseren met start aan voorgevel en dan later aan achtergevel.

Of bovenstaande budgettering nog realistisch is, zal pas blijken als het dossier in aanbesteding gaat. Optie 2 en 3 (zonder opstand) valt wel weg, want de helling van de bestaande terrassen loopt reeds naar balustrades. Trema heeft dit opnieuw uitgetekend met behoud van opstand zonder boordsteen die lager komt dan de huidige wat ervoor zorgt dat balustrades iets lager kunnen blijven (120 cm gemeten vanaf de bovenzijde van de opstand) en waarbij eventueel met tegels op dragers gewerkt kan worden die dan exact even hoog zouden kunnen komen als de opstand.

De gefaseerde terrasrenovatie inclusief beperkt geveldelen isoleren mocht in principe aanbesteed worden tegen AV 2023, zodat men dan zou kunnen beslissen of men dit in 2024 wil toewijzen en financiering tegen dan aangevraagd kan worden om goed te keuren op een (B)AV in 2024. De syndicus informeert of deze timing nog steeds gewenst is of men liever nog een jaar of langer wil uitstellen.

De heer Borms licht toe welke keuzemogelijkheden best vooraf nog gemaakt worden:

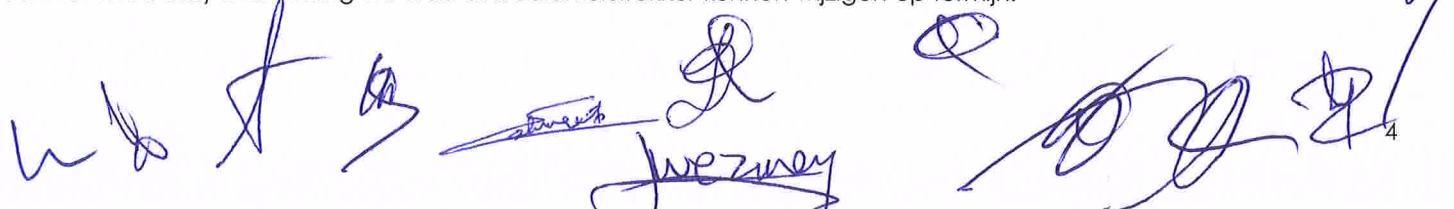
- Balustrades nog te kiezen. Een eerste selectie van balustrades wordt gemaakt.
- Bevloering: variant gietvloer of tegels op dragers mag in aanbesteding meegenomen worden, zodat prijsvergelijking gemaakt kan worden.
- Hellingsisolatie aan boven- en onderzijde van terrassen om koudebrug via terras mag als variatie voorzien worden. Dit is niet voorzien in de typedoorsnede volgens uitvoering hiervoor beschreven (behoud van opstand die verlaagd wordt), maar wordt wel geadviseerd als geveldelen mee geïsoleerd worden.
- Gevelafwerking kan in dezelfde kleur gezet worden om het uitzicht te behouden. Met uitzetprofiel op uitzetvoeg met buurgebouw.
- Prijzen gefaseerd aan voor- en achtergevel met eventuele korting als dit gecombineerd gebeurt.

De syndicus vraagt Trema aanbesteding voor te bereiden zoals hiervoor vermeld en de syndicus verder overleg kan plegen met nr 106 en 108 om het uniforme uitzicht te vrijwaren op termijn.

Nr 108 zou alleszins ook terrasrenovatie overwegen op termijn.

Voor de financiering kan eventueel gebruik gemaakt worden van de renteloze lening (tot een bepaald plafond, 25.000 € per appartement en 60.000 € voor de gemeenschap) voor energetische renovatiewerken.

De syndicus verduidelijkt dat men kredietvoorstel pas kan aanvragen als de eigenlijke renovatiewerken zijn goedgekeurd of minstens het exacte bedrag voor de werken gekend is. De mogelijkheden en voorwaarden voor (al daniëet renteloze) financiering via Stad of kredietverstrekker kunnen wijzigen op termijn.



03.05. Bespreking plaatsing brandwerende deuren en uitbreiding goedgekeurde budget op AV 2022 (1/2 + 1) (10.000,00)

De syndicus verwijst naar de bespreking en goedkeuring van de AV in 2022 voor plaatsing van brandwerende deuren in trapzaal en op andere plaatsen conform de audit van Pand.

Er werd een budget vooropgesteld van 20.000 € voor 18 brandwerende deuren met pompen en inclusief brandwerende wand op 13e verdieping.

Dat budget werd opgesteld op basis van drie offertes ontvangen voor identieke werken in Fruithoflaan 100. Na uitvoering in buurgebouw is gebleken dat er meerkosten waren om de bezetting van de muren plaatselijk bij te werken en opnieuw te schilderen.

De offerte van REI Projects die prijs-kwaliteit de interessantste was voor nr 100, is aanzienlijk hoger dan budget, omdat er idealiter meer deuren verangen worden en er ook extra compartimentering in kelder voorzien dient te worden conform audit en advies van aannemer. De finale offerte bedraagt +- 30.500 € incl. BTW voor vervanging van 25 deuren en herstelling van bezetting, schilderen van deuren en plaatselijk schilderen van herstelde bezetting van muurtjes rondom deuren waar nodig.

De Raad stelt voor om het aantal deuren te beperken tot 15 stuks wat de volledige kelder en garagecomplex vrijwaart en hoopt dat herstellen van bezetting en opnieuw schilderen van muurtjes rondom deuren niet nodig zal zijn. Daarnaast stelt men voor om de nieuwe deuren zelf niet te schilderen wat initieel wel mee voorzien was in het budget.

De syndicus zal vergelijkende offertes vragen voor de wenselijke werken in overleg met de Raad die een verhoging van het vooropgestelde budget niet nodig acht rekening houdend met voorgaande.

Geen stemming. Men is akkoord met het reeds goedgekeurde budget en werken zoals voorgesteld door Raad.

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

De syndicus overliep het verslag en legt het verslag van de vergadering ter ondertekening voor aan de vergadering, te weten de nog aanwezige mede-eigenaars om 21 uur 00 minuten. Origineel ter inzage op het kantoor van de syndicus.

Secretaris

Solvio Syndicus Beheer

Voorzitter



Verslag van de algemene vergadering van uw Vereniging van Mede-Eigenaars (VME) Res. Willem De Brouwer, Fruithoflaan 110, KBO 0850.371.086, gehouden op 09/11/2022 om 19:00 te Bluepoint Antwerpen, Filip Williotstraat 9, 2600 BERCHEM (ANTWERPEN).

01. Teken en aanwezigheidslijst, nazicht volmachten

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

Aanwezig of vertegenwoordigd:

Aandelen: 7.056,00/10.000,00 - 70,56 %

Eigenaars: 36/62 - 58,06 %

02. Verkiezing Voorzitter en Secretaris (1/2 + 1) (10.000,00)

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

Ja	Neen	Blanco
Unaniem		

03. Financieel

03.01. Bespreking inkomsten en uitgaven afgesloten boekjaar

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

Bijzondere opmerkingen:

Erelonen deskundigen: € 9.788,49 (opname reservefonds € 8.470 voor dading met Maxan ikv studie terrasrenovatie), herstelling lek warmwaterleiding in G03 (en defecte afsluitkraan in onderstation M5-6-7) € 6.633,62

03.02. Verslag en controle van de rekeningen door de rekencommissaris

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

03.03. Goedkeuring 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: 106.310,57 €

Waarvan uitzonderlijke/eenmalige: 7.952,11 €, dus werkelijk 98.358,46 €

Huidige provisie ter beschikking: 26.600 € per kwartaal, zijnde 106.400 € 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.

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.

Hoe gaan we te werk? Een apart energiebudget

In de loop van de komende weken zal u, naast de vaste maandelijkse of kwartaalvoorschotbijdrage, een apart voorschotformulier ontvangen specifiek voor de energiekosten van uw gebouw.

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.

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 boeten.

Concreet betekent dit voor uw VME:

Stookplaats 1/7 (gas + elek): € 22.047,18/kwartaal (op te vragen aan appartementen en garageboxen)

Kostprijs per eenheid per 10.000sten: € 2,20

Paviljoen M7 (elektriciteit): € 1.517,69/kwartaal (op te vragen aan appartementen en garageboxen)

Kostprijs per eenheid per 10.000sten: € 0,15

Voor het reeds lopende kwartaal van oktober tem december zal er slechts voor 2 resterende maanden (november en december) opgevraagd worden.

Stemming: unaniem akkoord

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

Permanent werkkapitaal van 20.000 € bestaat. D.i. voldoende en dient niet te worden aangepast. Geen stemming.

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: 399.334,67 €. De werken besproken onder punt 7 en 8 worden hiervan mogelijk gefinancierd.



Ter informatie deelt de syndicus mee dat vanaf 1.1.2019 de VME verplicht is jaarlijks een bedrag te sparen dat minimaal overeenstemt met 5% van het totaal der gewone uitgaven van het afgesloten boekjaar, behoudens een tegenstem met 4/5e van de stemmen. 5 % bedraagt +- 4.900 €.

Er wordt voorgesteld om voor het reservefonds te blijven sparen met een bedrag van 10.000 € per kwartaal vanaf 1e kwartaal 2023 (en dit tot andersluidende beslissing van een (bijzondere) algemene vergadering.. De te gebruiken verdeelsleutel is 1.0.

Voor reservefonds tuin M1/10 wordt zoals voorgaande jaren voorgesteld om 500 € per paviljoen te storten op spaarrekening van M1/10 voor grondige heraanleg van het park in de toekomst.

Ja	Neen	Blanco
Unaniem		

Neen:

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

Ja	Neen	Blanco
Unaniem		

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

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

Ten einde de kwaliteit van de dienstverlening en het beheer op pijl te houden en de tarieven in lijn te brengen met de economische realiteit en actualiteit, stelt de syndicus een nieuw ereloontarief voor.

Het nieuwe ereloon bedraagt +- 18 € per appartement of commerciële ruimte per maand en +- 3 € per parking of staanplaats per maand.

Concreet gaat het om een verhoging van in totaal 76,50 € per maand (9 %), huidig maandelijkse beheerskost bedraagt 840,76 € en wordt 917 € per maand. Deze verhoging 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.

Resultaat stemming punt 05.01: Voor

Voor: 7.104,00/7.256,00 aandelen - 97,91 %
Tegen: 152,00/7.256,00 aandelen - 2,09 %
Namen tegen: Deckers - Geerts

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

De VME verkiest als commissaris mevrouw van Vliet. Er zijn geen andere kandidaten. **Stemming: unaniem akkoord**



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

Kandidaten eigenaars: mevrouw van Vliet, mevrouw Jacobs

De heer Van Aelst is bereid technische advies te verlenen, maar maakt geen deel uit van de Raad.

Ja	Neen	Blanco
Unaniem		

06. Evaluatie leveringscontracten

De gebruikelijke leveranciers van de gemeenschap zijn:

- Aardgas/elektriciteit: Engie-Electrabel
- Elektriciens: AC-Electro
- Makelaar: AB-Brokers (Solvio verzekeringen)
- Verzekeringen: brand + BA VME AXA, BA Raad & commissaris Baloise, rechtsbijstand DAS
- Water: Waterlink (AWW)
- Verwarmingsopname: Ista
- Chauffagist/loodgieter: ComTIS
- Liftonderhoud: Ora Liffen
- Liftcontrole: Konhef
- Schoonmaak: GF Cleaning en mevrouw Van Vliet
- Klusdienst: Edifix of Frank Service

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

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

06.01. Eventuele wijziging verzekering rechtsbijstand VME van DAS naar ARAG (1/2 + 1) (10.000,00)

De verzekeringstak van Solvio deed zoals vorig jaar door de eigenaars gevraagd wel een vrijblijvend voorstel om de rechtsbijstand van de VME die momenteel bij DAS zit, over te zetten naar ARAG die een bredere dekking verleend waaronder ook invorderingskosten voor eigenaars die financiële bijdragen niet correct zouden betalen.

De VME betaalt nu jaarlijks 945,33 € taksen en kosten inbegrepen bij DAS.

De premie voor polis bij ARAG bedraagt voor jullie gebouw jaarlijks 1.261,61 € taksen en kosten inbegrepen.

Stemming voor mandaat aan Raad voor opzeg DAS en activering rechtsbijstand ARAG vanaf vervalddag (1/11/2023): unaniem akkoord

06.02. Evaluatie samenwerking en onderhoudscontract met huisloodgieter Comtis (1/2 + 1) (10.000,00)

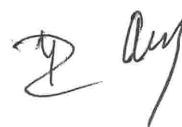
Samenwerking Comtis als huisloodgieter en eventuele overstap naar andere loodgieter werd op IP-vergadering opnieuw besproken.

De verdere samenwerking wordt voor het tweede jaar op rij in vraag gesteld om volgende reden:

- aanpassingen tarifiering zonder voorafgaande gesprekken
- samenwerking Comtis als "huisloodgieter" en suggestie overstap naar andere firma omwille van verschillende redenen

De overeenkomst mbt verplaatsingskost à 12,50 € ex BTW werd in de afgelopen maanden door Comtis inderdaad eenzijdig aangepast. Syndicus Solvio heeft dit in eerste instantie betwist en kreeg volgende reactie:

"De verplaatsingskosten waarvan hier sprake is, is de kost van onze techniek niet voor de kosten van de wagen. Voorheen werd er idd door De Bie-Veba/ComTIS Installations een forfait van 50€ aangerekend voor de wagen. (Brandstofkosten, verzekering enz.) Hieromtrent was er destijds afgesproken deze te herleiden tot 12.5€ per interventie. Wat de desbetreffende interventies betreft werd er bij Services anders gefactureerd. Dit voor interventies tot en met februari.



De vermelde kosten gaan om prestaties door onze techniekers/monteurs geleverd deze inclusief de rijtijden wat voorheen ook gebeurde enkel zijn deze nu gespecificeerd op de factuur.

De verplaatsingskosten werden voorheen in forfait afgerekend zijnde 12.5€ per interventie.

Deze zijn nu in rekening gebracht aan 0.75€/km wat er neerkomt dat deze kost omgerekend vertrekkende vanaf Ingberthoeveweg 3 2630 Aartselaar tot Fruithoflaan 102 2600 Berchem nu 15€ bedraagt wat 2.5€ meer is dan voorheen. Gezien de vele en hoge prijsstijgingen kan het helaas niet anders dan dat deze mee in rekening gebracht worden."

De syndicus weet dat Comtis ondertussen klanten zonder onderhoudscontract niet meer (vlot) bedient bij herstellingen of depannages. Alleszins is voor het Mercatorpark niet eenvoudig om waardige vervanger te vinden voor Comtis en meerbepaald beheer en onderhoud van de stookplaats. Zo heeft Comtis bij waterschade de afgelopen jaren zeer snel en efficiënt gehandeld wat alle bewoners ten goede kwam.

De keuze om met Comtis te blijven samenwerken, dan wel andere huisloodgieter aan te stellen voor het Mercatorpark, hangt ook samen met de keuze van aannemer voor de werken onder punt 8.03 en stemming voor verderzetting/stopzetting van samenwerking en onderhoudscontract met Comtis wordt dan ook verdaagd in afwachting van toekenning van de renovatiewerken aan aannemer en wordt eventueel later hernomen.

Stemming verdaagd.

06.03. Aanstelling nieuwe tuinonderhoudsfirma en verhoging budget voor reguliere onderhoud, toelichting meerjarenplan (1/2 + 1) (10.000,00)

De syndicus verwijst naar de bespreking op IP vergadering in augustus 2022.

Voor het meerjarenplan en grondige opkuis dient budget van +- 44.000 € voorzien te worden op basis van 2 recent verkregen offertes via Beveko.

Voor het reguliere onderhoud dient rekening gehouden te worden met prijsstijging van +- 750 € naar 1.271 € per kwartaal per paviljoen of 2.084 € meerkost. Deze verhoging zal gebudgetteerd worden in de begroting van elk paviljoen en waar nodig, zal een eventuele verhoging van de provisies voorgelegd worden ter stemming.

Syndicus Beveko vroeg WOODS de onderhoudswerken in afwachting te beperken, zodat de kosten binnen het oude budget blijven.

Men is unaniem akkoord om Raad mandaat te geven om de voorgestelde verhoging van het budget van +- 750 € naar 1.271 € per kwartaal per paviljoen voor reguliere tuinonderhoud eventueel goed te keuren het komende jaar. Er wordt gevraagd verslag van het tuincomité te krijgen waarin uitgebreid beschreven wordt welke uitbreiding er op het onderhoud voorzien wordt dat enige prijsverhoging verantwoordt.

Stemming voor goedkeuring van budgettering voor meerjarenplan wordt verdaagd in afwachting van nieuwe rondgang door het tuincomité met aansluitend duidelijk verslag op basis waarvan lastenboek opgemaakt kan worden om aanbesteding te doen voor het investeringsplan dat verder voorgelegd moet worden aan de AV van de betrokken paviljoenen.

De kastanjebomen zouden mogelijk gevaar vormen en rooien dient overwogen. Dit wordt verder besproken met tuinman, Beveko en raadsleden.

07. Toestand en onderhoud van de gemene delen

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

07.01. Opzeg huurovereenkomst garagebox G14 (fietsenstalling VME) door verhuurder nav verkoop (1/2 + 1) (10.000,00)

Solvio verwijst naar de opzegbrief naar aanleiding van de verkoop van garagebox G14 die verhuurd is aan de VME en gebruikt wordt als fietsenstalling door eigenaar Kuhn-Ceuleneer

De opzeg is niet correct, want zou aflopen op 1/01/2023. Er dient 3 maanden voor vervaldag van elke driejaarlijkse periode (1/11) opgezegd te worden.

De huurovereenkomst kan daarom ten vroegste eindigen op 31/10/2023.

Tot dan behoudt de VME zich het recht voor de garagebox te blijven gebruiken.



Er is gevraagd of de nieuwe eigenaar bereid is om de huurovereenkomst te verlengen.

Dan wel er alternatief is voor huur van garagebox.

Stemming voor nieuwe huurovereenkomst à 100 € per maand: unaniem akkoord

De Raad zal zelf ook opkuis van de oude fietsen organiseren, zodat er weer voldoende plaats vrijkomt.

07.02. Eenzijdige wijziging van busnummering door Stad Antwerpen en te ondernemen acties VME, eigenaars of bewoners (2/3) (9.650,00)

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

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

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

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

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

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

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

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

De syndicus vraagt de eigenaars hoe men dit concreet zou willen aanpakken op korte termijn.

Men is unaniem akkoord om zo snel als mogelijk door te voeren en overal nieuwe plakkers met nieuwe busnummer te laten plaatsen en overzicht in ad valvas.

De Raad bezorgt overzicht van huidige namen bewoner(s) per appartement en syndicus vult deze lijst verder aan met de juiste, nieuwe busnummers.

07.03. Stijging elektriciteitsverbruik garagecomplex en mogelijke maatregelen zoals doorberekening aan eigenaars van garageboxen en eventuele plaatsing van individuele tussenmeters per garagebox (4/5 of 2/3) (10.000,00)

Enkele jaren geleden is tussenmeter geplaatst om het elektriciteitsverbruik in het garagecomplex te kunnen monitoren.

Het verbruik is de afgelopen 2 jaar niet gestegen en ongeveer hetzelfde gebleven.

De syndicus vermeldt dit informatief en blijft dit jaarlijks opvolgen mits de meterstand van de tussenmeter in de loop van december elk jaar doorgegeven wordt.

Bij significante stijging zou overwogen kunnen worden om het elektriciteitsverbruik voor het garagecomplex apart af te rekenen aan de eigenaars van alle garageboxen. Dit kan beslist worden met 4/5 meerderheid.

De eventuele plaatsing van individuele elektriciteitsmeters per garagebox kan op termijn ook overwogen worden, aangezien momenteel niet bekend is welke privatieve elektrische toestellen (of voertuigen) eventueel gebruik maken van de gemeenschappelijke elektriciteitsvoorziening.

Geen stemming.

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

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

08.01. Aanpassingswerken liften KB nav nieuwe risicoanalyse (1/2 + 1) (9.650,00)



Naar aanleiding van nieuwe risicoanalyse dd 10/05/2022 (om 15 jaar wettelijk verplicht) heeft de syndicus offerte bevestigd voor noodzakelijke modernisatiewerken aan beide liften bij onderhoudsfirma Ora.

De VME heeft tot 31/12/2025 tijd om de liftinstallaties aan te passen aan de wettelijke vereisten.

De offerte bedraagt 14.056,61 € ex BTW voor beide liften samen. Het gaat om verplichte veiligheidsmaatregelen in de liftschachten en onder meer een scheidingwand wat het mogelijk maakt om aan 1 lift te werken zonder dat de andere ook tijdelijk uitgeschakeld moet worden.

Stemming voor uitvoering door Ora in 2023, financiering via het reservefonds: unaniem akkoord

08.02. Preventieve vernieuwing horizontale PVC leidingen doorheen kelder en garagecomplex (2/3) (10.000,00)

De syndicus Solvio verwijst naar bespreking van deze werken op de AV in 2021 en voorgaande.

Op vraag van meerdere eigenaars in verschillende paviljoenen, alsook van Comtis werd op AV in 2020 de preventieve vernieuwing van de horizontale PVC leidingen doorheen kelder en garagecomplex besproken. De belangrijkste reden om dit hoogdringend te laten uitvoeren is de vele lekkages met ongemak, hinder en ook schade als gevolg. Bovendien verloor blokpolis sinds 2 jaar geen dekking meer voor (gevolg)schade ten gevolge van lek aan gemeenschappelijke, horizontale PVC leidingen.

Men diende vorig jaar reeds rekening te houden met een investering van ca. 210.000 € incl. BTW voor de 7 paviljoenen. Deze buizen lopen door de privaatieve garages en zouden herlegd en vernieuwd moeten worden. Gezien de grootte van de investering, werd aan meerdere partijen offertes gevraagd. Er zijn niet veel partijen die deze werken baas kunnen.

De vergadering was en is het nog steeds unaniem eens dat deze investering, met medewerking van alle paviljoenen en desgevallend gefaseerd, zal moeten uitgevoerd worden en geeft de ra(a)d(en) samen met de syndicus mandaat om een uitvoerder aan te stellen tot max. 30.000 € per paviljoen, totaal 210.000 € en te financieren van het reservefonds. Zie volgend punt.

08.02.01. Vervangen van PVC leidingen doorheen het garagecomplex en de kelder vanuit de stookplaats, goedkeuring werken en keuze aannemer EN/OF aanstelling studie bureau en mandaat aan Raad tot 30.000 € incl. BTW (2/3) (10.000,00)

7 paviljoenen die allen goedkeuring gaven om deze werken uit te besteden mits voldoende offertes ontvangen zijn, zijn het niet eens over keuze van aannemer. Financiering via het reservefonds van de betrokken 7 paviljoenen.

Volgende offertes worden voorgelegd ter stemming:

- | | |
|-------------------------------|--|
| - BIT Service (Van Vlimmeren) | 161.605 € ex BTW en ex. eventuele indexering (off van september '22) |
| - Bondec | 227.919,20 € ex BTW en ex. indexering (laatste off van april '22, wensen geen offerte meer uit te brengen) |
| - Comtis Services | 174.359,64 € ex BTW en ex. indexering (off van september '22) |

De meningen van de raden in de verschillende paviljoenen zijn verdeeld:

- BIT Service is klein (10 medewerkers) en er zouden minder goede ervaringen zijn in gekende panden met deze aannemer.
- Comtis is duur en levert niet meer de service die men gewend was. Steeds nieuwe techniciërs die het gebouw amper kennen.

Om de discussie te kunnen sluiten en consensus te vinden voor deze belangrijke werken op korte termijn wordt voorgesteld deskundige aan te stellen om de offertes technisch te vergelijken en daarbij ook te trachten nog 1 extra offerte te bekomen van bekwaame aannemer, zodat hopelijk eensgezind beslist kan worden of zo niet, minstens met akkoord van 4 van de 7 paviljoenen werken toegewezen en gepland kunnen worden.

Ingenieur van Hoylandt uit Antwerpen werd reeds vrijblijvend geconsulteerd en kan in regie à 80 € of 120 € per uur begeleiden en ook de werken opvolgen met 2 plaatsbezoeken etc. aan beperkt budget (10 tot 20 u of 800 € tot 2.400 € ex BTW + verplaatsingskost van 10 € per verplaatsing (4 tot 8 keer)).

Stemming voor mandaat aan de Raad tot max. 2.500 € voor rekening van M1/7 deskundigenadvies in te winnen op korte termijn en na advies aannemer aan te stellen voor deze werken: unaniem akkoord



08.02.02. Kostenverdeling en financiering voorgaande werken besproken onder punt 8.02 voor zover goedgekeurd (1/2 + 1) (10.000,00)

De syndicus verwijst naar bespreking op AV in 2021.

De heer Van Wezemaal stelt dat de stookplaatskosten dienen verdeeld te worden zoals vermeld in de basisakte op pagina 41:

"...De deelneming aan de kosten van deze diensten is verplichtend voor alle mede-eigenaars en gebruikers. De kosten van herstellingen, onderhoud en vernieuwing betreffende de verwarmingscentrale, evenals de apparaten zich daar bevindende zoals branders, boilers, enz. .. maar met uitsluiting der leidingen die eigen zijn aan elk der gebouwen (deze blijven gemene delen van elk der gebouwen die zij bedienen), worden verdeeld tussen de mede-eigenaars in verhouding met het aantal duizendsten die ieder bezit in de mede-eigendom."

Er dient per kostenpost en uitgave de juiste verdeelsleutel bepaald te worden.

Bij vervanging van leidingen die door de garages en dus over verschillende paviljoenen heen lopen, dient het criterium 'leidingen die eigen zijn aan elk der gebouwen die zij bedienen' in acht genomen te worden. Hier wordt m.a.w. het nutsprincipe gehanteerd.

Men kan interpreteren dat leidingen die enkel dienst doen voor 1 paviljoen niet voor rekening van 6 andere paviljoenen hersteld of vernieuwd dienen te worden. Van zodra een leiding dienst doet voor meer dan 1 paviljoen zou deze als gemeenschappelijk beschouwd kunnen worden.

Zo heeft M1/7 asbestverwijdering aan het leidingwerk naar tussenstation dat enkel dienst doet voor 106-108-110 bekostigd.

Paviljoen 2, 3 en 4 zijn van mening dat de overige leidingen die in de stookplaats en door het gemeenschappelijke garagecomplex lopen naar de andere 4 paviljoenen, ook bekostigd zouden mogen worden door M1/7.

De eigenaars zijn unaniem akkoord dat de overige leidingen die in de stookplaats en door het gemeenschappelijke garagecomplex lopen naar de andere 4 paviljoenen ook bekostigd zouden moeten worden door M1/7.

Indien er geen gewone meerderheid akkoord zou zijn, zijn de eigenaars van paviljoenen 2, 3, en 4 van mening dat een en ander retroactief verrekend moet worden.

08.03. Bespreking vooronderzoek gevel- en terrasrenovatie, gewenste uitvoeringstermijn en eventuele verderzetting van opdracht Borms Technics (aanbesteding) (2/3) (10.000,00)

Op korte of middellange termijn is gevel- en terrasrenovatie wenselijk. Idealiter wordt de zijgevel daarbij ook geïsoleerd. Deze omvangrijke renovatie laat men bij voorkeur begeleiden door ingenieur-architect.

Er werd vorig jaar beslist om **Borms Technics aan te stellen als deskundige.**

Het vooronderzoek om de noodzakelijke werken in kaart te brengen werd afgewerkt. In het verslag zijn de kostenramingen voor de verschillende opties vermeld.

De syndicus verwijst naar het verslag dat op het webportaal werd geplaatst en benadrukt dat het aanpassen van de helling der terrassen essentieel is om optimaal resultaat te krijgen volgens Borms Technics. De terrassen zouden dan afwateren naar de balustrades met volgende mogelijkheden:

"1. Afwatering behouden zoals op heden, met klokputten en een aansluiting op de regenwaterafvoerbuizen. Om het water af te voeren van het gebouw weg zou ik dan wel aanraden om de klokputten aan de voorkant van het balkon te plaatsen, en niet langer tegen de gevel. Voor dit systeem dient men uiteraard opnieuw een opstand te creëren aan de voorzijde van het balkon, wat ervoor zorgt dat de balustrade heel wat hoger zal komen dan momenteel het geval is. Zolang de borstwering niet hoger is dan 45 cm, wordt deze beschouwd als een opstap, en dient men de hoogte van de balustrade die erop komt te rekenen van boven op deze borstwering, tot 12 meter valhoogte dient de balustrade 110 cm hoog te zijn, vanaf 12 meter valhoogte (doorgaans vanaf het 4e verdiep), dient de balustrade 120 cm hoog te zijn. Rekening houdend met een borstwering zoals die er nu is, van 30 cm, zou dit betekenen dat de balustrade vanaf het 4e verdiep tot op 150 cm hoogte zou komen, tenzij men uiteraard de opstand aanzienlijk verlaagd. Om dit te vermijden zijn er twee mogelijkheden: 1.1. Er wordt gewerkt met een "Full-glas" balustrade met klemprofiel, waarbij het klemprofiel bovenop de borstwering wordt geplaatst, en er bijgevolg geen mogelijkheid tot opstap meer bestaat.



1.2. De borstwering wordt opgetrokken tot 45 cm boven het vloerveld, en op die manier wordt ze volgens de norm niet langer als opstap beschouwd, en kan de hoogte van de borstwering afgetrokken worden van de totale vereiste hoogte van de balustrade.

2. Afwatering naar buiten voorzien, zonder klokputten. Bij deze optie kunnen de balustrades dan exact op respectievelijk 110 of 120 cm uitgelijnd worden. 2.1. Het water eenvoudigweg naar beneden laten stromen, wat bij regen op zich niet echt een probleem oplevert, maar bij het poetsen dikwijls voor frustratie zorgt bij de onderliggende verdiepen.

2.2. Het water opvangen in een goot onderaan het balkon, die dan aangesloten wordt op de regenwaterafvoerbuizen.

Hier zijn dan nog twee opties in mogelijk:

Voor optie 2 dient uiteraard een omgevingsvergunning verkregen te worden, aangezien dit het aanzicht van het gebouw verandert. Dit is echter technisch wel de beste oplossing, aangezien het regenwater op die manier van het gebouw weggebracht wordt.

Raming herstelkost

Deze raming is gebaseerd op ervaring uit eerdere projecten met een gelijkaardig karakter, maar blijft een inschatting en zeker in de huidige conjunctuur, met sterke prijsstijgingen, wil ik toch benadrukken dat dit slechts een raming is en geen offerte.

In deze raming wordt rekening gehouden met volgende zaken:

- Werfinrichting;
- Slopen en afvoeren van de bestaande opbouw, inclusief balustrades, dekstenen, frontpanelen, tussenschotten, klokputten, regenwaterafvoerbuizen, ...;
- Uitvoeren van een vermoedelijke hoeveelheid betonherstelling;
- Leveren en plaatsen van nieuwe klokputten;
- Leveren en plaatsen van nieuwe hellingchape;
- Uitvlakken van opstanden, balkonboorden en onderzijden balkons;
- Leveren en plaatsen van nieuwe regenwaterafvoerbuizen;
- Leveren en plaatsen van een PMMA-afdichting en afwerking op de balkons;
- Leveren en plaatsen van een afdruipprofiel onderaan balkonrand;
- Leveren en plaatsen van een waterdichte carbonatatieremmende coating op de geveldelen aan voor- en achtergevel;
- Leveren en plaatsen van nieuwe balustrades en tussenschotten;
- Leveren en plaatsen van een isolatiepakket en afwerking voor de zijgevel;

Het betonherstel wordt geraamd op € 75 000,- exclusief btw voor- en achtergevel samen.

Optie 1 met opstand wordt geraamd op € 850 000,- exclusief btw voor- en achtergevel samen, waarbij voor een full-glas balustrade toch ruim € 100 000,- exclusief btw extra dient gerekend te worden.

Optie 2 zonder opstand met vrije afloop wordt geraamd op € 750 000,- exclusief btw voor- en achtergevel samen.

Optie 3 zonder opstand met goot wordt geraamd op € 800 000,- exclusief btw voor- en achtergevel samen.

Het isoleren van de zijgevel wordt als volgt geraamd:

Optie 1 isolatie met buitengevelbepleistering € 125 000,- exclusief btw.

Optie 2 isolatie met gevelpanelen € 155 000,- exclusief btw.

Erelonen, verzekeringen, studiekosten, stabiliteitsonderzoek, aanvraag omgevingsvergunning en veiligheidscoördinatie zitten niet in deze raming vervat.

Conclusie:

Men zou de werken kunnen opsplitsen in 3 fasen, namelijk voor-, achter- en zijgevel, niet noodzakelijk in die volgorde, al zijn de werken aan voor- en achtergevel wel het meest dringend.

Houdt hierbij dan wel rekening met het feit dat men per fase ook werfinrichting zal moeten betalen, en dat de prijzen ook niet kunnen aangehouden blijven, en wellicht zullen stijgen naar een volgende fase toe.

Ook voor de stellingkost kan dit een invloed hebben. Als de aannemer de stelling eenvoudigweg kan laten verplaatsen van voor- naar achtergevel (of omgekeerd), of hij moet ze laten afvoeren, en op een later tijdstip opnieuw laten aanvoeren, zal dit sowieso zijn weerslag hebben op de totaalprijs. Hetzelfde geldt uiteraard voor de zijgevel."

Afhankelijk van het tempo waaraan men verder spaart zou gevel- en terrasrenovatie binnen 4 tot 8 jaar kunnen gebeuren. Isolatie van de zijgevel wordt best tegelijkertijd, dan wel eerder uitgevoerd.



Er wordt wel overwogen om toch ook de voor- en achtgeveldelen die geen raampartijen zijn, mee te isoleren op hetzelfde moment, maar de terrasrenovatie wil men nog uitstellen en eventueel faseren met start aan voorgevel en dan later aan achtergevel.

De syndicus vraagt de eigenaars welke optie(s) men verkiest voor de terrasrenovatie en hoe men het verdere verloop en timing ziet, zodat aanbesteding tijdig voorbereid kan worden.

Men vraagt de syndicus (opnieuw) overleg te plegen met nr 106 en 108 over nieuwe balustrades en ook eventueel gevelbekleding qua uniformiteit afspraken te maken.

Men is unaniem akkoord om de zijgevelrenovatie volgens optie 1 concreet voor te leggen met offertes op een Bijzondere Algemene Vergadering in het voorjaar van 2023, zodat deze werken eind 2023 of begin 2024 uitgevoerd kunnen worden.

De gefaseerde terrasrenovatie inclusief beperkt geveldelen isoleren mag aanbesteed worden tegen AV 2023, zodat men dan kan beslissen of men dit in 2024 wil toewijzen en financiering dan aangevraagd kan worden om goed te keuren op een (B)AV in 2024.

Mede-eigenaar Tuezney - Verluyten suggereerde eventueel gebruik te maken van de renteloze lening via de Stad voor energetische renovatiewerken.

De syndicus verduidelijkt dat men dit pas kan aanvragen als de eigenlijke renovatiewerken zijn goedgekeurd of minstens het exacte bedrag voor de werken gekend is.

Dit kan uiteraard ten gepasten tijde voorbereid worden.

08.04. Elektrische wagens: bespreking studie Stroohm mbt aanleg van gemeenschappelijke voorbereiding om laadvoorziening per garagebox in de toekomst te kunnen aansluiten (2/3) (10.000,00)

De syndicus verwijst naar de bespreking op AV in 2021 en goedkeuring om studie te laten opmaken door Stroohm.

Er wordt verwezen naar studie en lastenboek van Stroohm welke via syndicusonline gepubliceerd werden en ook de offerte die pas vandaag ontvangen werd en vanaf morgen beschikbaar zal zijn op het webportaal:

De basisvoorziening om elke staanplaats van laadpunt te kunnen voorzien op termijn zou 28.117,49 € ex BTW of 29.804,54 € incl. BTW kosten.

De aansluiting per laadpunt zou 707,65 € ex BTW en laadkabel (à 275 € ex BTW) voor dynamisch laadvermogen van 1,4 tot 22 kW incl. smart-charging en mogelijkheid tot load-balancing.

Het berekende vermogen gaat ervan uit dat op relatief korte termijn iedereen 100% elektrisch zal rijden en we ons dus op lange termijn op dit scenario dienen te baseren. Bijkomend kunnen sommige hybride al laden aan eenzelfde vermogen als 100% elektrische wagens. Deze evolutie is een inschatting van het aantal elektrische wagens binnen de VME. De reële uitrol is uiteraard af te wachten. Indien dit trager verloopt zal het totaal aantal benodigde laadpunten pas later nodig zijn. Voor het vermogen baseren we ons op lange termijn op de totaliteit van laadpunten.

Een nieuwe 3F + N aansluiting die uitsluitend voor de laadpunten gebruikt wordt met minimum 200A op 400V en dus nieuwe meter van Fluvius is nog te voorzien en niet inbegrepen in de offerte.

Als de nieuwe laadpunten op dezelfde meter worden aangesloten als de bestaande laadpunten is het best de bestaande te vervangen door nieuwe toestellen. Als de nieuwe toestellen op een aparte meter zouden worden aangesloten hoeft dit niet per se, maar dan zijn er natuurlijk 2 systemen en niet iedereen kan op de bestaande meter blijven aansluiten (beperkt vermogen).

Latere instappers waarvoor nu voorbereidende werken worden uitgevoerd dienen in te stappen met hetzelfde merk (Easee in dit geval), hoeft niet per se geïnstalleerd te worden via Stroohm.

De syndicus vraagt de eigenaars of de gebruikers (huurders of eigenaars) deze werken op korte of middellange termijn overweegt en zo ja, men bijkomende offertes wil bevragen. Er zijn slechts 2 eigenaars geïnteresseerd om dit op korte termijn verder te bekijken. Dit wordt dus uitgesteld en eventueel op een volgend gelegenheid hernomen op vraag van de eigenaar(s).



De aanwezige eigenaars stellen voor een rondvraag te doen bij alle eigenaars van staanplaatsen om te weten of men aankoop van hybride of elektrische wagen overweegt binnen 2 jaar.

08.05. Eventuele plaatsing van zonnepanelen op het dak ten dienste van garagehouders (of de ganse VME) (4/5)
(10.000,00)

Eigenaar de heer Caluwaerts heeft gevraagd dit punt op de agenda te plaatsen.

"Graag zou ik willen laten onderzoeken of er voor de gemene delen zonnepanelen op nr. 104 en 110 geplaatst kunnen worden. Doel zou zijn om garagehouders die een elektrische wagen wensen de mogelijkheid te bieden hiervan gebruik te maken."

Van EnergyHome kreeg voornoemde info over de mogelijkheid om "gratis" zonnepanelen te laten plaatsen op het hoofddak die worden gekoppeld aan de gemeenschappelijke elektriciteitsmeter in het gebouw. De juiste voorwaarden zijn nog niet gekend en wil men pas verder uitwerken als er principiële akkoord is van de VME.

Alvorens deze firma studie wil maken, dient er principiële goedkeuring gegeven te worden door de VME dat men hiermee akkoord zou kunnen gaan.

Enkele bedenkingen:

- Het hoofddak hoort ook of vooral bij het appartementsgebouw. Indien men hier een genotsrecht voor alle garagehouders op zou willen toekennen, dient dit met een 4/5 meerderheid goedgekeurd te worden en zouden de eigenaars van de garageboxen ook minstens deel mee moeten instaan voor onderhoud, herstelling en renovatie van minstens het dakdeel dat gebruikt wordt voor hun zonnepanelen. Indien er ooit aan het dak gewerkt moet worden, dient de volledige installatie voor rekening van de eigenaar(s) tijdelijk verwijderd om nadien terug te plaatsen etc..
- In hoeverre zonnepanelen echt nuttig zullen zijn voor het laden van elektrische wagens, is niet helemaal duidelijk. De zonnepanelen zouden idealiter gebruikt kunnen worden om algemeen verbruik in de gemene delen (en eventueel ook privaat delen der appartementen en garageboxen) te beperken.
- De draagkracht of stabiliteit van het dak moet zeker voorafgaandelijk gecontroleerd worden. Kostprijs om dit te laten doen door ingenieur wordt geraamd op 1.000 € ex BTW op voorwaarde dat betonplaat van de dakdelen ergens bloot gemaakt worden of zijn.

Volgende bepalingen zijn minstens in te schrijven in het reglement van interne orde in geval men hiermee zou willen doorgaan:

- Alle kosten verbonden aan het plaatsen, onderhouden, herstellen, ... van de zonnepanelen en de daaraan verbonden installatie(s) zijn voor de betrokken eigenaar.
- Voor onderhouds-, herstellings-, of renovatiewerken aan het dak, van welke orde dan ook, zullen de zonnepanelen door de respectievelijke eigenaar en voor 100% op zijn kosten verwijderd en teruggeplaatst moeten worden.
- Schade die aan het dak aangericht wordt bij het plaatsen of het tijdelijk verwijderen van de zonnepanelen zullen eveneens voor 100% ten laste zijn van de respectievelijke eigenaar.
- Kabels en andere toebehoren dienen zo geplaatst te worden dat deze andere eigenaars niet hinderen in het plaatsen van een nieuwe installatie en desgevallend tijdelijk verwijderd en teruggeplaatst voor rekening van de eigenaar van de reeds aanwezige installatie.

Principiële stemming om plaatsing van zonnepanelen op het hoofddak van het gebouw te laten onderzoeken: men wenst meer info over de juiste voorwaarden voor zonnepanelen op de gemeenschappelijke meter, alvorens hierover stemming te houden. Er is geen meerderheid geïnteresseerd. Stemming verdaagd. Men komt hier zelf spontaan op terug.

Het volledige dakoppervlak indelen in gelijke delen voor elk appartement (en eventueel ook garageboxen) om X-aantal zonnepanelen te plaatsen in de toekomst, is eventueel een andere mogelijkheid die verder bekeken kan worden.

Energiedelen is sinds juli dit jaar mogelijk mits digitale meter, maar staat nog in de kinderschoenen:

<https://www.fluvius.be/nl/thema/zonnepanelen/delen-en-verkopen-van-energie?app-refresh=1664810237984>
<https://www.vreg.be/nl/energiedelen-en-persoon-aan-persoonverkoop>

Bovendien is dergelijk toewijzing van dakdelen voor privaat gebruik best notariaal vast te leggen.

09. Toelichtingen wetgeving en/of reglementering



09.01. Bespreking en opstellen meerjarenbegroting op basis van uitgevoerde gebouwaudit (2/3) (10.000,00)

In het kader van de meerjarenplanning wordt voorgesteld een meerjarenbegroting op te maken op basis van een volledige gebouwscan volgens NEN 2767. Deze audit werd in 2020 uitgevoerd door PAND Consulting zoals goedgekeurd op AV in 2019. Op basis van dit meerjarenonderhoudsplan, dat raadpleegbaar is via de website van het gebouw, dien(d)en volgende zaken op korte of middellange termijn te gebeuren:

- vervangen vloerroosters in kelder (2 stuks): 276 €
- ontbreken zelfsluitende kelderdeur (afvallokaal), aanbeveling om ineens brandwerende deur (RF30 te plaatsen: 749 €
- borstweringen, betonaantasting, waterdichting en afvoersystemen der terrassen 684.209 €
- deuren trapzaal: vervangen hang- en sluitwerk (11 stuks) + plaatsing zelfsluitende deurdrangers (13 stuks) 1.492 € + 4.449 €
- vervangen binnendeuren (5) 2.066 €
- lichtkoepel enkelwandig (energie) à 639 €
- vervangen 3 traptegels thv verdieping 4: 393 €
- vervangen stalen van 4 doorvoeren van afvoersysteem thv waslokaal: 422 €
- verouderd elektrisch materiaal (schakelaars, lichtarmaturen, ...) 609 €
- vervangen vloertegels gelijkvloers: 4.267 €
- isoleren van 3 gevels 314.530 € (10 cm isolatie), minstens zijgevel à 120.000 te doen
- vervangen betontegels brandweg (200 m²): 10.986 €
- opvolging en herstelling lijnscheuren pleisterwerk op verschillende verdiepingen (alle behalve V9 en 11)
- vervangen ramen (enkel glas) op droogzolder
- eventuele plaatsing van brandwerende deuren met deurpompen op alle overlopen en op de technische verdieping (totaal 13 stuks), +- 20.000 € op basis van recente offertes voor Fruithoflaan 100

Er wordt al enkele jaren gesproken over de (slechte) toestand van verschillende terrassen en een raming gegeven voor renovatie van de waterdichting en ook vervanging van balustrades en hemelwaterafvoer, aansluitend herstellen van betonaantasting, totale investering minstens 684.209 € op middellange termijn noodzakelijk. Renovatie en isolatie van zijgevel à 120.000 € geraamd wordt dan idealiter gecombineerd (op werfinstallatie en deskundigebegeleiding kan dan bespaard worden).

De syndicus adviseert terrasrenovatie en zijgevelrenovatie prioritair te behandelen en hiervoor voldoende financiële middelen vrij te maken. Deze omvangrijke werken dienen begeleid door ingenieur-architect. **Zie voorgaand punt.**

De overige zaken in het vet vermeld worden in samenspraak met de Raad uitbesteed aan bekwame aannemers. Waar nodig en mogelijk zullen meerdere offertes bevroegd worden.

Volgende zaken worden nog overwogen:

- renovatie vloer van de hoofdgang in kelder, geraamd op 1.350 € ex BTW op basis van 1 offerte van Resitec (+- 30 m²)
- vervanging van gevelleien op niveau van droogzolder, idealiter samen met 106 en 108 te doen, op basis van 1 offerte van Goos: 27.625 € ex BTW voor 2 zijgevels en voorgevel en 23.375 € ex BTW voor achtergevel
- vervanging van dakdeur is ook wenselijk of noodzakelijk volgens recente melding van de Raad:

Wij bemerken dat de deur naar het dak in slechte staat is en heel moeilijk sluit. Deze zou vervangen moeten worden door een volledig nieuwe met cilinderslot en 4 sleutels. Er zou tevens een stevig afsluitkastje naast moeten geplaatst worden om een extra sleutel beschikbaar te stellen voor de veiligheidsdiensten. Het kastje dat er nu hangt is van slechte kwaliteit en werd opengebroken en de sleutel is verdwenen.

De syndicus raamt de kosten voor nieuwe PVC deur met cilinderslot en degelijk sleutelkastje met code op 4.000 €.

Stemming voor mandaat aan Raad tot 14.000 € om alle werken in het vet uit te besteden mits voldoende offertes: unaniem akkoord

Stemming voor mandaat aan Raad tot 20.000 € om vervanging 13 brandwerende deuren met pompen en inclusief brandwerende wand op 13e verdieping uit te besteden mits voldoende offertes: Resultaat stemming punt 09.01: Voor

Voor: 7.046,00/7.256,00 aandelen - 97,11 %

Tegen: 210,00/7.256,00 aandelen - 2,89 %

Namen tegen: Staes André



1. IDENTIFICATIE PROCEDURE

LE/LEM/7200/A : ASBESTINVENTARIS

2. OMSCHRIJVING

RAPPORT	E-20-029019
PROJECT	31 – M7 – Fruithoflaan 110, Berchem
OPDRACHTGEVER	SOLVIO Syndicus - Beheer
UITVOERING	Laboratorium ECCA

1

GOEDKEURING	Beoordeeld als volledig en correct.
-------------	-------------------------------------

Asbestdeskundige,



Dries Cole

Labmanager,



Stefan De Vriese

3. INHOUD

1. IDENTIFICATIE PROCEDURE	1
2. OMSCHRIJVING	1
3. INHOUD	2
4 INLEIDING	3
4.1 Algemene beschrijving	3
4.2 Reikwijdte van de opdracht.....	4
4.3 Eventueel voorbehoud.....	4
4.4 Toepassingsgebied – Wettelijk kader	5
5 DE ASBESTINVENTARIS.....	6
5.1 Overzicht van de asbestverdachte materialen vastgesteld tijdens de rondgang	7
5.2 Overzichtstabel van de asbesthoudende materialen na analyse	7
5.3 Beschrijvende fiche van de verdachte materialen	8
6 BEHEERSPLAN	11
7 REFERENTIES	13
8 BIJLAGEN	14
8.1 Relevante informatie	14
8.2 Beschrijving van de methode om de inventaris op te stellen: monsternemingen en analyses.....	16
8.3 Plannen en schema's.....	19
8.4 Analyseverslagen	19
8.5 Foto's en waarnemingen.....	19
8.6 Overige info.....	26

4 INLEIDING

4.1 Algemene beschrijving

Adres van de geïnventariseerde site

Fruithoflaan 110,
2600 Berchem

Benaming van het gebouw en/of van de delen van het gebouw waarop de inventaris betrekking heeft

Deze inventaris heeft betrekking op de gemeenschappelijke delen van het hoofdgebouw, te Fruithoflaan 110, zie figuur 1.

Opdracht

Laboratorium ECCA werd door SOLVIO aangesteld voor het opmaken van een niet-destructieve asbestinventaris in het kader van de verplichting voor werkgevers van het opstellen van een asbestinventaris voor de gebouwen waarin personeel te werk gesteld is, zoals beschreven in de federale arbeidswetgeving.

Opdrachtgever

SOLVIO Syndicus - Beheer
Fruithoflaan 17 b18
2600 Berchem

Uitvoering

Dries Cole, Asbestdeskundige
Gert Nuijts, Asbest- en Tracimatdeskundige
(Laboratorium ECCA NV)

Laboratorium

Laboratorium ECCA NV
Ambachtsweg 3
9820 Merelbeke
www.labecca.be

Op de website van de Federale Overheidsdienst Werkgelegenheid, Arbeid en Sociaal overleg (http://www.werk.belgie.be/asbest_in_materialen.aspx) bevindt zich een lijst met erkende laboratoria.

Datum(s) van bezoek(en) ter plaatse

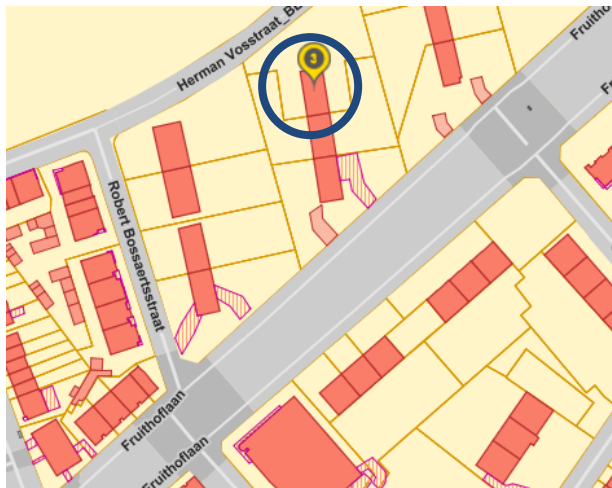
24/06/2020 ; 11:50 – 12:40
26/11/2020

Contactpersoon in het gebouw

Annet Vanvliet

4.2 Reikwijdte van de opdracht

Geografische omvang van de opdracht



Figuur 1: Situering van het gebouw (bron: Geopunt.be).

Voorgeschiedenis van het gebouw

Bouwjaar: 1965

Bouwplannen: Niet beschikbaar.

Overige info:

- Dak vernieuwd 2013
- Gevel visueel beoordeeld

4.3 Eventueel voorbehoud

De asbestinventaris beperkt zich tot gemakkelijk toegankelijke plaatsen. Er worden geen uitspraken gedaan over ondergrondse, niet zichtbare of ontoegankelijke ruimtes, uitgezonderd op specifieke aanvraag waar mogelijk.

Volgende delen van de site werden **niet bezocht**:

- Tussen oppompplaats niet bezocht (niet bereikbaar)
- Gedeelde stookruimte met Fruithoflaan 98-108, is eerder reeds bezocht en bevat geen asbesthoudende materialen.

Dit onderzoek maakt deel uit van een **niet-destructieve asbestinventaris**. Asbestverdachte materialen waarbij geen monsternamen mogelijk zijn, worden beoordeeld als asbestverdacht of asbesthoudend, op basis van de ervaring van de deskundige.

4.4 Toepassingsgebied – Wettelijk kader

Gevaarlijke vrije asbesttoepassingen (zoals bvb. spuitasbest) zijn reeds verboden sinds 1 januari 1980. Sinds 1998 werd een lange lijst met toepassingen verboden door het koninklijk besluit van 3 februari 1998. Met het koninklijk besluit van 23 oktober 2001 werd een algemeen verbod op asbest ingevoerd vanaf 1 januari 2002 (voor een zeer beperkt aantal specifieke industriële toepassingen werd het gebruik van chrysotielasbest echter nog toegelaten tot 1 januari 2005). Veralgemeend kan men stellen dat het gebruik van asbest in België verboden is sinds 1998, uitgebreid tot een totaal verbod in 2001.

De actuele wetgeving inzake asbest staat beschreven in het koninklijk besluit van 16 maart 2006 betreffende de bescherming van de werknemers tegen de risico's van blootstelling aan asbest. Volgens deze bepalingen is de werkgever verplicht een inventaris op te stellen van alle asbesthoudende materialen die aanwezig zijn in alle delen van de gebouwen, machines, installaties, beschermingsmiddelen en andere uitrustingen die zich in de werkplaats bevinden.

In 1991 werd in de arbeidswetgeving bij Koninklijk Besluit (22/07/1991) de verplichting opgenomen dat iedere werkgever een inventaris van alle asbesthoudende producten en andere asbesttoepassingen in het bedrijf moet opstellen. Sedert 1 januari 1995 moet elke werkgever over zo'n inventaris beschikken.

De inventaris geeft een overzicht van alle asbest, asbesthoudende en asbestverdachte materialen aanwezig in het gebouw. Dit houdt in:

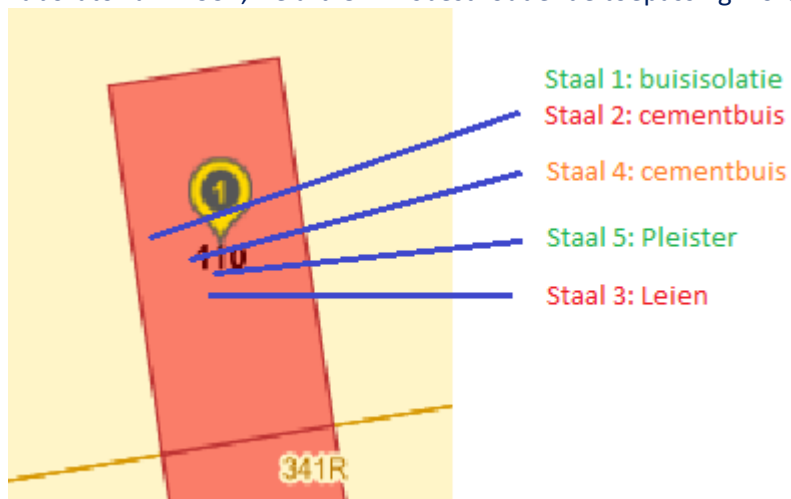
- Een oplijsting van alle asbesthoudende toepassingen per lokaal of installatie.
- Een risicobeoordeling per asbesthoudende toepassing en de werkzaamheden die aanleiding kunnen geven tot blootstelling aan asbestvezels.

Indien asbest aanwezig is, en de werknemers hiermee in contact kunnen komen, dient eveneens een beheersprogramma opgesteld te worden met als doel de blootstelling van de werknemers en onrechtstreeks ook die van bezoekers en klanten aan asbestvezels tot een minimum te beperken. De inventaris moet steeds beschikbaar zijn voor de inspectiediensten en moet worden overgemaakt aan elke onderneming die in opdracht werkzaamheden moet uitvoeren in het bedrijf omdat er blootstelling aan asbestvezels kan zijn.

Indien asbestverdachte materialen niet met een analyse als asbesthoudend kunnen worden bevestigd, moeten in de risicobeoordeling de regels over asbesthoudende materialen gevolgd worden. Bij werkzaamheden (verbouwingen, bouw of sloop) dient deze inventaris steeds voorgelegd te worden aan alle betrokken partijen.

5 DE ASBESTINVENTARIS

Op onderstaande staalnameplan (figuur 2) worden de asbestverdachte materialen aangeduid. Tijdens het controlebezoek werden 5 stalen vastgesteld, opgelijst en beschreven in art. 5.1. Deze stalen worden, indien mogelijk, geanalyseerd op aanwezigheid van asbest door een erkend analyse labo, Laboratorium ECCA, zie art. 5.2. Asbesthoudende toepassing worden vervolgens volledig beschreven in art. 5.3. Beschrijvend fiche.



Figuur 2: Staalnameplan (geen detailplan beschikbaar): asbesthoudende materialen worden rood aangeduid, mogelijk asbesthoudende materialen oranje, asbestvrije materialen in groen.

5.1 Overzicht van de asbestverdachte materialen vastgesteld tijdens de rondgang

REF	LOCATIE	TOEPASSING	BEVESTIGING	TOESTAND	HOEEVEELHEID	FOTO	ANALYSENUMMER
Staal 1	Keldergangen	Buisisolatie	vast	goed	10 m	Fig 3	E-20-029019/02
Staal 2	In de kelder rond leiding, tegenover lift	Cementbuis	vast	beschadigd	1 stuk	Fig 4	E-20-029019/03
Staal 3	Op het dak, tegen muur	Leien	Vast en los	verweerd	200-250 m ²	Fig 9; 10	E-20-029019/04
Staal 4	Keldergangen	Cementbuis	vast	beschadigd	4 stuks	Fig 5; 6; 7	Geen staalname
Staal 5	Trapgang	Pleister	vast	goed	nvt	Fig 12	Geen staalname*

* Geen staalname, resultaten van Fruithoflaan 106 gebruikt, pleisterwerk is identiek.

De stalen met een analysenummer worden naar het labo verstuurd voor een asbestanalyse.

5.2 Overzichtstabel van de asbesthoudende materialen na analyse

REF	LOCATIE	TOEPASSING	BEVESTIGING	TOESTAND	ASBEST?	HOEEVEELHEID	ANALYSENUMMER
Staal 1	Keldergangen	Buisisolatie	vast	goed	Green asbest	10 m	E-20-029019/02
Staal 2	In de kelder rond leiding, tegenover lift	Cementbuis	vast	beschadigd	ASBEST aanwezig	1 stuk	E-20-029019/03
Staal 3	Op het dak, tegen muur	Leien	Vast en los	verweerd	ASBEST aanwezig	200-250 m ²	E-20-029019/04
Staal 4	Keldergangen	Cementbuis	vast	beschadigd	Mogelijk ASBEST	4 stuks	Geen staalname
Staal 5	Trapgang	Pleister	vast	goed	Green asbest	nvt	Geen staalname

Voor de analyseverslagen van deze stalen wordt verwezen naar de bijlage.

5.3 Beschrijvende fiche van de verdachte materialen



Kenmerkenfiche 1: Cementbuis

Nummer(s) van de toepassing en van de eventuele monsters ervan	<i>Staal 2</i>
Type van materiaal	<i>Cementbuis</i>
Exacte plaatsbepaling(en) van het verdachte materiaal	<i>In de kelder rond leiding, tegenover lift.</i>
Aantal monsternemingen van het verdachte materiaal en situering van de monsterneming op het verdachte materiaal	<i>1 staalname: E-20-029019/03</i>
Geschatte hoeveelheid van het verdachte materiaal	<i>1 stuk</i>
Bevestiging	<i>vast</i>
Toestand van degradatie, eventuele beschadigingen en omvang ervan	<i>Beschadigd</i>
Eventuele opmerkingen	
Aanwezigheid of afwezigheid van asbest	ASBEST aanwezig
Staalnummer	E-20-029019/03
Type asbest	5 - 10% Chrysotiel (witte asbest) 5 - 10% Crocidoliet
Hechtgebonden / Losgebonden	hechtgebonden
Blootstellingsrisico	LAAG
Voorgestelde beheersmaatregelen	<i>Laten of verwijderen</i>
Voorgestelde verwijderingswijze	<i>Deze cementbuis is een hechtgebonden asbesttoepassing en mag, in zijn geheel, verwijderd worden als eenvoudige handeling door opgeleid personeel zonder erkenning asbestverwijdering.</i>
3-delige TRACIMATcode	111



Kenmerkenfiche 2: Leien

Nummer(s) van de toepassing en van de eventuele monsters ervan	<i>Staal 3</i>
Type van materiaal	<i>Asbesthoudende gevel-leien</i>
Exakte plaatsbepaling(en) van het verdachte materiaal	<i>Op het dak, tegen gevel</i>
Aantal monsternemingen van het verdachte materiaal en situering van de monsterneming op het verdachte materiaal	<i>1 staalname: E-20-029019/04</i>
Geschatte hoeveelheid van het verdachte materiaal	<i>200-250 m²</i>
Bevestiging	<i>Vast/los</i>
Toestand van degradatie, eventuele beschadigingen en omvang ervan	<i>Verweerd</i>
Eventuele opmerkingen	<i>Enkele leien reeds vervangen bij eerdere dakwerken, grootste deel oude leien.</i>
Aanwezigheid of afwezigheid van asbest	ASBEST aanwezig
Staalnummer	<i>E-20-029019/04</i>
Type asbest	<i>10-15 % chrysotiel (witte asbest)</i>
Hechtgebonden / Losgebonden	<i>hechtgebonden</i>
Blootstellingsrisico	LAAG
Voorgestelde beheersmaatregelen	<i>Verwijderen (brokstuk reeds verwijderd)</i>
Voorgestelde verwijderingswijze	<i>Deze leien zijn een hechtgebonden asbesttoepassing en mag in zijn geheel verwijderd worden als asbesthoudend afval. Dit is een eenvoudige handeling en mag uitgevoerd worden door opgeleid personeel zonder erkenning asbestverwijdering.</i>
3-delige TRACIMATcode	111



Kenmerkenfiche 3: Cementbuizen

Nummer(s) van de toepassing en van de eventuele monsters ervan	<i>Staal 4</i>
Type van materiaal	<i>Cementbuizen</i>
Exakte plaatsbepaling(en) van het verdachte materiaal	<i>Keldergangen</i>
Aantal monsternemingen van het verdachte materiaal en situering van de monsterneming op het verdachte materiaal	<i>Geen staalname mogelijk</i>
Geschatte hoeveelheid van het verdachte materiaal	<i>4 stuks</i>
Bevestiging	<i>Vast</i>
Toestand van degradatie, eventuele beschadigingen en omvang ervan	<i>Goed</i>
Eventuele opmerkingen	
Aanwezigheid of afwezigheid van asbest	Mogelijk ASBEST aanwezig
Staalnummer	<i>nvt</i>
Type asbest	<i>/</i>
Hechtgebonden / Losgebonden	<i>/</i>
Blootstellingsrisico	LAAG
Voorgestelde beheersmaatregelen	<i>Laten of verwijderen</i>
Voorgestelde verwijderingswijze	<i>Deze cementbuis is mogelijk een hechtgebonden asbesttoepassing en mag, in zijn geheel, verwijderd worden als eenvoudige handeling door opgeleid personeel zonder erkenning asbestverwijdering.</i>
3-delige TRACIMATcode	111

6 BEHEERSPLAN

Asbesthoudende of asbestverdachte materialen worden onderworpen aan een risico evaluatie. Op basis van volgende criteria wordt een toepassing beoordeeld als LAAG, BEPERKT of HOOG risico:

- Aard van de toepassing
- Asbestconcentratie in de toepassing
- Aanwezigheid van amfibole asbestvezels
- Staat en hechtgebondenheid van de toepassing
- Kans op mechanisch contact resulterend in vezelvrijgave

Op basis van de risicobeoordeling worden beheersmaatregelen voorgesteld. Algemeen gelden volgende aanbevelingen:

- Laag risico: geen onmiddellijke actie vereist.
- Beperkt risico: actie op lange termijn vereist.
- Hoog risico: onmiddellijke actie vereist.

Volgende aanbevelingen worden gemaakt voor deze inventaris en zijn niet bindend. De code vermeld bij de aanbeveling 'verwijderen' is de 3delige code met betrekking tot verwijdering (zie bijlage 8.1.2):

REF	LOCATIE	TOEPASSING	ASBEST?	RISICO	BEHEERSMAATREGELEN	CONTROLE	VERWIJDERING
Staal 2	In de kelder rond leiding, tegenover lift	Cementbuis	5-10% CHR, 5-10% CRO ; H	LAAG	laten of verwijderen	jaarlijks	111
Staal 3	Op het dak, tegen muur	Leien	10-15% CHR ; H	LAAG	laten of verwijderen	jaarlijks	111
Staal 4	Keldergangen	Cementbuis	Mogelijk asbesthoudend	LAAG	laten of verwijderen	jaarlijks	111

Terminologie: CHR = Chrysotiel (witte asbest) ; CRO = Crocidoliet (blauwe asbest) ; AMO = Amosiet (bruine asbest) ; H = Hechtgebonden ; NH = Niet-hechtgebonden.

Bijkomende toelichting 1: Er zijn geen losgebonden asbesttoepassingen vastgesteld die verwijderd dienen te worden in hermetische zone of met de couveuzesak-methode. **Een erkend asbestverwijderaar is hier niet van toepassing.**

Ter info: Een lijst met erkende asbestverwijderaars kan teruggevonden worden op de website van FOD WASO:

http://www.werk.belgie.be/lijs_t_asbestverwijderaars.aspx

Bijkomende toelichting 2: Staal 2 (cementbuis) en staal 3 (leien) zijn hechtgebonden asbesttoepassingen. Bij deze materialen is er slechts een **LAAG blootstellingsrisico** bij normaal gebruik. Deze toepassingen mogen **verwijderd worden als eenvoudige handeling door opgeleid personeel, zonder erkenning asbestverwijdering**. Opgelet: geen mechanische werktuigen gebruiken voor de verwijdering van deze toepassing zonder bijkomende maatregelen te treffen.

Voor vragen over asbest, asbestverwijdering en asbesthoudend afval, wordt verwezen naar de FAQ van www.alertvoorasbest.be. Asbestverwijdering dient steeds te gebeuren conform KB 16.03.06.

7 REFERENTIES

- KB 16.03.06 betreffende de bescherming van de werknemers tegen de risico's van blootstelling aan asbest, gewijzigd bij KB 08.06.07.
- MB 03.02.17 tot bepaling van de procedure voor opmaak van een sloopopvolgingsplan en controleverslag houdende de uitvoering van artikel 4.3.5,§3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 17 februari 2012 tot vaststelling van het Vlaams reglement betreffende het duurzaam beheer van materiaal-kringlopen en afvalstoffen.
- KB 22.07.91 tot wijziging en aanvulling, wat de bescherming tegen asbest betreft, van het Algemeen Reglement voor de Arbeidsbescherming (ARAB).
- <http://www.werk.belgie.be/>
- <http://www.tracimat.be/info/vakinformatie/>
- <http://www.leefmilieu.brussels/>
- <https://emis.vito.be/nl>
- <http://www.alertvoorasbest.be/#>

8 BIJLAGEN

8.1 Relevante informatie

8.1.1 Over asbest

Asbest is een natuurlijk voorkomend vezelvormig mineraal dat in het verleden in tal van materialen en toepassingen gebruikt werd omwille van zijn eigenschappen: sterk, hittebestendig, warmte-isolerend, elektrisch isolerend, zuurbestendig...

Volgens zijn vezelstructuur kunnen de 6 bekende asbestsoorten in onderverdeeld worden in 2 groepen, serpentijn (wollig) en amfibool (naaldvormig). Chrysotiel, of witte asbest, is de meest gebruikte asbestsoort met ongeveer 90% van alle asbesttoepassingen in België. De overige toepassingen bevatten voornamelijk amosiet en crocidoliet. De andere 3 soorten werden veel minder toegepast.

SERPENTIJN	AMFIBOOL
Chrysotiel (wit)	Amosiet (bruin)
	Crocidoliet (blauw)
	Tremoliet (grijs)
	Actinoliet (groen)
	Anthofylliet (geel)

14

Er zijn enkele duizenden verschillende bekende asbesttoepassingen en -materialen, welke worden onderverdeeld in 2 groepen:

- **Hechtgebonden toepassingen**, bvb. golfplaten, dakleien, schoorsteenbuizen, wand-, gevel- en plafondbedekking, vinylvloeren, ...
- **Niet-hechtgebonden toepassingen**, bvb. spuitasbest, afdichtingskoord, buisisolatie, plaaster, pakkingen, dichtingen, voegen, ...

De afgelopen decennia is de wetgeving inzake asbest, inventarisatieplicht, verbod op gebruik van asbesttoepassingen, blootstellingsnormen aanzienlijk verstrengd. De reden hiervoor is het toenemende inzicht in de risico's op de gezondheid die aan inademing van asbest gekoppeld zijn. Volgens de huidige medische kennis kan blootstelling aan asbest de volgende aandoeningen veroorzaken: asbestose (stoflong t.g.v. asbestvezels), mesothelioom, longkanker en larynxkanker.

8.1.2 De 3-delige TRACIMATcode

Deze code hoort bij de risico-evaluatie van de gevonden asbesthoudende toepassingen, waarop vervolgens het beheersplan kan worden gebaseerd. De 3-delige code omschrijft welke asbestverwijderingstechniek en welk type asbestverwijderaar past bij een asbesthoudende toepassing in een bepaalde toestand.

Het KB van 16 maart 2006 (en 08 juni 2007) is onverkort van toepassing. Dit houdt o.m. in dat steeds minimaal de nodige algemene maatregelen, algemene technische preventiemaatregelen en specifieke technische maatregelen genomen moeten worden zoals opgenomen in dit KB.

Onderstaande 3-delige code voor asbesthoudende toepassingen houdt een verstrenging in van dit KB en dit via de invoeging van een tussencategorie voor toestand ('semi-hechtgebonden') en verwijderingstechniek ('eenvoudige handelingen met bijkomende maatregelen').

	CODE		Omschrijving
Toestand (a)	1	Hechtgebonden	asbestcement, asbesthoudende tegels en vloerbekledingen, asbesthoudende bitumen en roofingproducten en asbesthoudende pakkingen en dichtingen waarvan het bindmiddel bestaat uit cement, bitumen, kunststof of lijm <u>EN in goede staat</u> - geen of erg klein risico op vezelvrijgave (visueel geen beschadigingen vast te stellen)
	2	semi-hechtgebonden	in oorsprong hechtgebonden <u>maar beschadigd of verouderd</u> - risico op vezelvrijgave
	3	Losgebonden	<u>alle andere</u> asbesthoudende materialen, ongeacht beschadiging of degradatie.

Verwijderingstechniek (b)	1	eenvoudige handelingen	verwijderen van niet-beschadigde materialen, zonder deze stuk te maken, waarin de vezels stevig in een matrix gebonden zijn.
			verwijderen van hechtgebonden asbest die niet beschadigd is of waarbij er geen vrije vezels zichtbaar zijn en waarbij de verwijdering geen aanleiding geeft tot wijziging van de toestand
			asbesthoudende remvoeringen en analoge materialen
	2	eenvoudige handelingen met bijkomende maatregelen	verwijderen van hechtgebonden asbest (<u>buitentoepassing</u>) die beschadigd is of waarbij er vrije vezels zichtbaar zijn en waarbij de verwijdering geen aanleiding geeft tot wijziging van de toestand
			losgebonden asbesthoudend plaatmateriaal, asbestkarton, voor zover het asbest gefixeerd is en het eenvoudig gedemonteerd, weggenomen en verpakt kan worden zonder de asbesthoudende materialen te breken of beschadigen
			asbesthoudende dichtingen en pakkingen
			asbesthoudende koorden en gewezen materialen
	3	glovebagmethode	verwijderen van isolatie rond leidingen die losgebonden asbest onder de voorwaarden van het KB van 16 maart 2006 en het KB van 08 juni 2007
	4	hermetische zone	verwijderen van asbesthoudende materialen die niet met een van de bovenvermelde technieken mogen verwijderd worden

type aannemer (c)	1	opgeleid personeel - ook aannemers zonder erkenning asbestverwijdering	opleiding conform het KB van 16 maart 2006
	2	enkel erkende asbestverwijderende bedrijven	bedrijven erkend door de FOD WASO

Een voorbeeld: *een dakbedekking van golfplaten (niet vastgeschroefd): code = 1 1 1*

→ *Een hechtgebonden toepassing (1), te verwijderen met eenvoudige handelingen (1) door opgeleid personeel, ook zonder erkenning asbestverwijdering (1).*

Een voorbeeld: *asbesthoudende buisisolatie (10 m): code = 3 3 2*

→ *Een niet-hechtgebonden toepassing (3), te verwijderen met de glovebagmethode (= couveuzemethode) (3), door een erkend asbestverwijderaar (2).*

8.2 Beschrijving van de methode om de inventaris op te stellen: monsternemingen en analyses

8.2.1 Manier van monsterneming

16

Hier wordt algemeen de techniek en richtlijnen van de monsternemingen beschreven.

Voor richtlijnen wordt verwezen naar de “standaardprocedure opmaak sloopopvolgingsplan en controleverslag” (bron: <http://www.tracimat.be/info/vakinformatie/>)

Ook de onderstaande voorwaarden worden nageleefd (Bron: Gebruiks- en interpretatiegids voor de formulieren die bestemd zijn voor de uitvoering van een asbestinventaris van een te verbouwen of af te breken gebouw; Leefmilieu Brussel; <http://www.leefmilieu.brussels/>):

- De afdichtingen van de doorvoer van de technische aansluitingen, de afwerking aan de gevels, de bescherming van de metalen draagstructuren, de verticale en horizontale scheidingen worden systematisch gecontroleerd.
- De genomen monsters zijn voldoende groot om representatief te zijn. In het algemeen hebben de monsters ten minste een volume van 2 cm³.
- Om representatief te zijn, worden de monsters van broze materialen genomen tot op de drager. De gereedschappen voor deze monsternemingen, moeten handgereedschappen zijn (geen elektrische gereedschappen) en dienen voor eenmalig gebruik, of ze moeten gemakkelijk schoongemaakt kunnen worden om kruisbesmetting te voorkomen.

- Om de verspreiding van vezels te beperken en afhankelijk van hun aard, worden de materialen waarvan monsters moeten worden genomen, natgemaakt voorafgaand aan de monsterneming.
- De uitvoerder ziet er op toe dat personen die niet aanwezig moeten zijn bij de monsterneming, op een afstand worden gehouden. De uitvoerder draagt het nodige materiaal voor ademhalingsbescherming. Afhankelijk van de aard van het materiaal en de staat van degradatie ervan, kan hij een plastic folie uitspreiden onder de zone waar de monsters worden genomen, om deze niet te besmetten, hij draagt dan ook een beschermende wegwerpoverall. Na de monsterneming wordt het puin opgeraapt en wordt de drager schoongemaakt met een vochtige doek. De gaten worden gedicht.
- Specifiek geval van warmte-isolerend materiaal: om representatieve monsters te hebben, is het noodzakelijk dat men de opeenvolging van de lagen kent, van de buitenkant tot op de metalen buis.
- Materiaal dat niet bij het warmte-isolerend materiaal mag worden gevoegd: de minerale wol die men zeer vaak aantreft tussen de buis en de asbesthoudende isolatie. Wanneer dit materiaal bij een monster wordt gevoegd, bemoeilijken de stijve vezels van de glaswol het opsporen van kleine hoeveelheden amosite in de rest van het monster.
- Specifiek geval van spuitasbest: de monsters worden eveneens genomen over de hele dikte. De monsterneming van spuitasbest dient voorzichtig te gebeuren.
- Specifiek geval van de verlaagde plafonds: de inspecteur moet zich informeren over de aard van de platen, de aard van het plafond dat erboven zit (beton, metaal, hout, ...), de aard van de draagstructuur (betonnen zuil, metalen balken, draagmuren, ...), het bestaan van leidingen boven deze verlaagde plafonds (toevoer- en afvoerkokers van de verluchting, warm- en koudwaterleidingen, ...), en of deze met isolatiemateriaal zijn bekleed. Hij moet ook weten op welke manier deze platen aan het plafond zijn bevestigd (asbesttouw ter hoogte van de hangstaven) en of er brandwerende elementen aanwezig zijn (platen van het "Pical"-type).
- De toegang tot de moeilijk toegankelijke plaatsen moet worden vergemakkelijkt door het gebruik van geschikte technieken, zoals de demontage van decoratieve elementen of door gebruik te maken van meer geavanceerde gereedschappen zoals een endoscoop.
- In dit stadium is het nodig om, het aantal en de plaats van de destructieve sonderingen die nodig zijn om de studie uit te voeren, te evalueren.
- Wanneer een gebouw nog in gebruik is, moeten de sonderingen plaatsvinden buiten de bezettingen en moet het materiaal in oorspronkelijke staat worden hersteld.
- De gebruikte techniek mag niet tot gevolg hebben dat het aantal asbestvezels dat eventueel in het lucht aanwezig is, toeneemt.

8.2.2 Werkmiddelen waarover de onderzoeker beschikt

Op basis van een risicobeoordeling van de inventarist werden volgende werkmiddelen aangewend voor de inventarisatie en monsterneming:

- PBM's: stofmasker type P3, handschoenen, ~~oogbescherming~~, ~~wegwerpoverall~~, veiligheidsschoenen, veiligheidshelm, ~~oordopjes~~. (geschrap = niet van toepassing)

- Handgereedschappen (geen mechanische werktuigen)
- Waterspuitfles met verstuiver, vochtige doekjes
- Afsluitbare zakjes en emmer, asbestlabels
- Digitale afstandsmeter
- LED verlichting, Fototoestel
- Ladder, ~~Hoogtewerker~~

8.2.3 Markering en opsporing op het terrein

Onderstaande richtlijnen worden in rekening gebracht:

- Elke locatie waar een monster genomen werd, wordt aangeduid op het terrein en in het verslag.
- Een foto van de plaats waar het monster werd genomen, wordt in het verslag opgenomen. De uitvoerder dient er bij het nemen van de foto op te letten dat de plaats waar het monster werd genomen, kan worden herkend.
- Een foto van de andere toepassingen die de deskundige tijdens zijn bezoek herkent als asbesthoudend (type asbestcement, gekend asbesthoudend industrieel materiaal, ...) worden eveneens bij deze inventaris gevoegd.
- De plaats van de monsternemingen en van de herkende asbesthoudende toepassingen, worden aangeduid op de bestaande plannen of schema's.

8.2.4 Aantal te nemen monsters

De richtlijnen zoals opgenomen in de "standaardprocedure voor opmaak van een sloopopvolgingsplan en controleverslag" worden nageleefd.

8.2.5 Analyse in het laboratorium

Elk monster moet overeenkomen met een analyse, tenzij een monsterneming onmogelijk is. De monsters mogen in geen geval worden vermengd voordat de analyse werd uitgevoerd. De asbestanalyse dient uitgevoerd te worden door een door FOD WASO erkend laboratorium:

Laboratorium ECCA NV

(zie lijst erkende laboratoria: http://www.werk.belgie.be/asbest_in_materialen.aspx)

De norm die door Laboratorium ECCA wordt gehanteerd voor de identificatie van asbesttypes in materialen, NEN5896 (interne methodereferentie: LE/LEM/7000/A), beschrijft de analysemethode: visuele beoordeling, beoordeling met stereomicroscopie en bevestiging met polarisatiemicroscopie.

De aan- of afwezigheid van 1 of meerdere van de 6 asbestsoorten wordt gerapporteerd onder erkenning door FOD WASO. De percentageschattingen van de aanwezige asbestsoort(en) en de hechtgebondenheid vallen niet onder erkenning en worden informatief mee gerapporteerd. Deze extra informatie van de concentratie en hechtgebondenheid zijn ook van belang bij de risicobeoordeling bij elk asbesthoudend materiaal in deze inventaris.

8.3 Plannen en schema's

Niet van toepassing

8.4 Analyseverslagen

Zie rapport E-20-029019/01-04 van laboratorium ECCA. **Dit rapport met de analyseresultaten dient te allen tijde als bijlage bij deze inventaris gevoegd te blijven.**

8.5 Foto's en waarnemingen

Omranding foto's kleurencodes: **groen** = geen asbest ; **oranje** = mogelijk asbesthoudend ; **rood** = asbesthoudend.

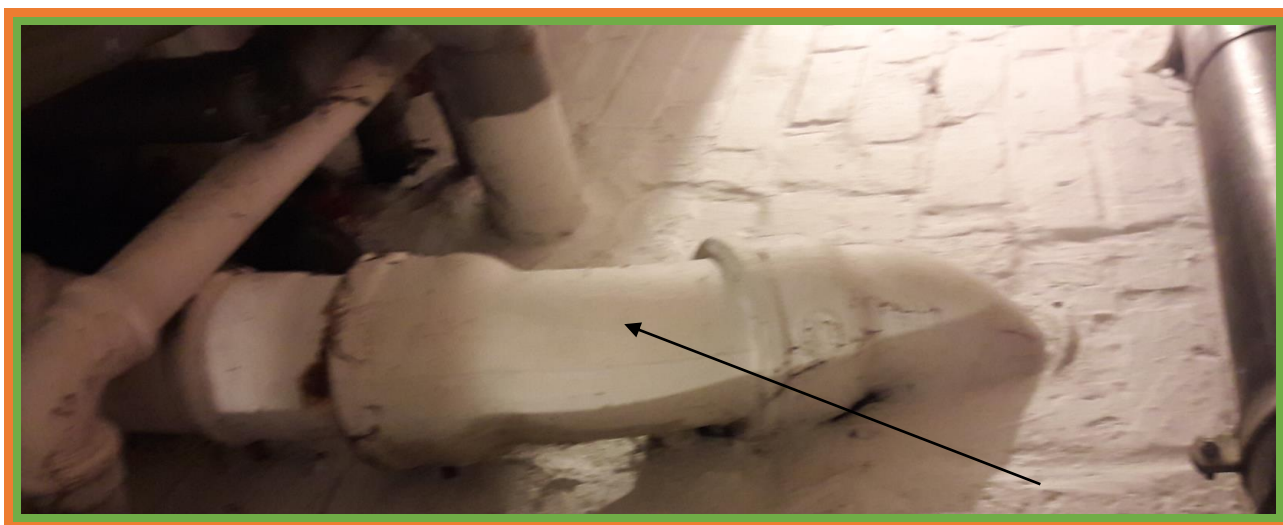
Volgende vaststellingen werden gedaan tijdens het controlebezoek ter plaatse:



Figuur 3: Buisisolatie in de kelder: geen asbest aanwezig.



Figuur 4: Cementbuis rond leiding in de kelder, tegenover de lift: asbest aanwezig.



Figuur 5: Cementbuis in de kelder: mogelijk asbest aanwezig.



Figuur 6: Cementbuis in de kelder: mogelijk asbest aanwezig.



Figuur 7: Cementbuis in de kelder: mogelijk asbest aanwezig.



Figuur 8: Liftmachinekamer: geen asbest (zie attest van regularisatie in bijlage).



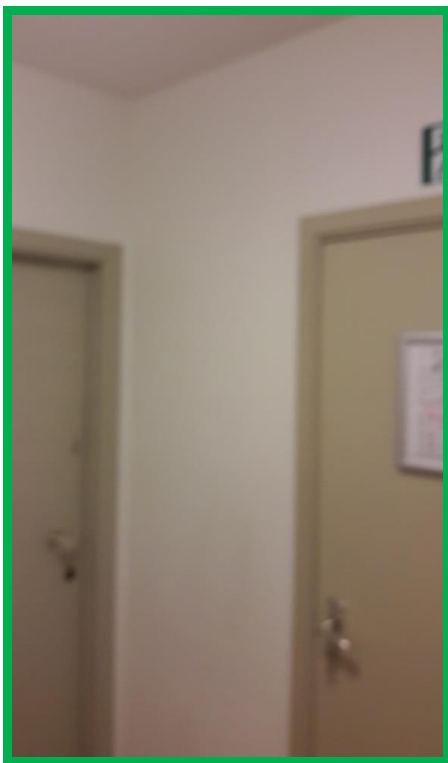
Figuur 9: Leien op dak tegen muur: asbest aanwezig.



Figuur 10: Leien op dak tegen muur: asbest aanwezig.



Figuur 11: Roofing, vernieuwd in 2013: geen asbest aanwezig



Figuur 12: Bezetting van de muren in de trapgang met pleister: geen asbest aanwezig.



Figuur 13: Geen verdachte materialen waar te nemen aan de gevel: geen asbest aanwezig

8.6 Overige info

Ref. 674.930
Dat. 28/04/2016

kon hef

KONTOLEDIENST VAN HEFWERKTUIGEN v.z.w.
Externe dienst voor technische controle van hefwerktuigen
Certifice-instelling voor producten en systemen
Aangemelde instelling bij EG (2005)

GIJZELAARSSTRAAT 7-9-11
2000 ANTWERPEN

TEL 03 238 99 81
FAX 03 216 92 10
MAIL info@konhef.be
BTW BE 0404.305.797
IBAN BE37 3200 7955 5228
BIC BRUBEB33

VME Res. W. De Brouwer
p/a Solvio Syndicus - Beheer
Fruithoflaan 17 bus 18
2600 Berchem

ATTEST VAN REGULARISATIE LIFT
(K.B. 09/03/2003 - 17/03/2005 - 10/12/2012 Beveiliging Liften art. 6.1 Dec FOD 20/08/2005)

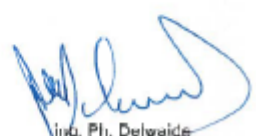
1. Identificatiegegevens :
Plaats van de installatie : Fruithoflaan 110 - Berchem

2. Kenmerken : Lift 2 (onpaar)

Aard : Elektrisch freintie	Mark : Jaspar	Type : Freq. S3
Fabr. nr. : 9933	Last : 4 pers. - 320 kg	Bouwjaar : -1984
Snelheid : 0,63 m/s	Onderhoud : Hugo De Jongh	Stoppl. : 8

Voorgelegde attesten : nihil
KB 12/12/1984 : aangepast - zie P.V. van keuring van omvorming van 14/06/1989.
KB 10/08/1998 : niet van toepassing.
KB 09/03/03-17/03/05-10/12/12 art. 4.1 : volgende risicoanalyse uit te voeren voor : 31/12/2021.
KB 09/03/03-17/03/05-10/12/12 art. 4.1 : risicoanalyse uitgevoerd op : 3/10/2006
KB 09/03/03-17/03/05-10/12/12 art. 4.2 : keuring van omvormingswerken : 17/03/2009
KB 09/03/03-17/03/05-10/12/12 art. 5.4 : attest van regularisatie : 28/04/2016

3. Verklaring :
Op basis van de uitgevoerde controles en proeven (onderzoek voor herindienststelling na omvormingswerken van 28/04/2016) blijkt dat de lift :
* conform is met het KB 09/03/2003-17/03/2005-10/12/2012 bijlage I.
* geen ernstige zichtbare tekortkomingen vertoont.


Ling. Ph. Delwaide
Technisch directeur.

Afschrift : Hugo De Jongh

26

Figuur 14: Kopie van attest van regularisatie van de lift.

REGIONALE KANTOREN

Aalst - Anderlecht - Eke - Geel - Hasselt - Leuven
www.allintankservice.be

Aalst, 16 juli 2013

Onze Ref: KLANTNUMMER: K639333

**VVM RES. FRUITHOFLAAN
FRUITHOFLAAN, 26 BUS 15
2600 Berchem (Antwerpen)**

Geachte,

Wij danken u voor de vlotte samenwerking, en hebben het genoeg u het buitengebruikstelling attest te overhandigen:

ATTEST**VLAREM-II wetgeving: Art. 5.17.2.12 & Art. 5.17.3.30 & Art. 6.5.5.5**

§. Bij definitieve buitengebruikstelling van houders, al dan niet wegens lekken, dient de houder geledigd, gereinigd en verwijderd te worden binnen een termijn van 36 maanden of zolang het conformiteitsattest geldig is, onverminderd de bepalingen van het decreet van 2 juli 1981 betreffende de voorkoming en het beheer van afvalstoffen en zijn uitvoeringsbesluiten.

Wanneer het onmogelijk is om de houder te verwijderen dient binnen dezelfde termijn, in overleg met een milieudeskundige erkend in de discipline houders voor gassen of gevaarlijke stoffen of met een bevoegd deskundige of voor de opslag van P3- en/of P4-producten bestemd voor de verwarming van gebouwen met een erkend technicus, de houder te worden geledigd, gereinigd en gevuld met zand, schuim of een gelijkwaardig inert materiaal. Hierbij dienen de nodige maatregelen getroffen te worden voor explosiebeveiliging en om bodem- en grondwaterverontreiniging te voorkomen.

Hierbij verklaart firma **All-in Tank Service NV**, dat de twee stookolietanks, gelegen te :

**FRUITHOFLAAN, 98-110
2600 Berchem (Antwerpen)**

met een inhoud van **20.000** liter

werden gereinigd conform de huidige VLAREM-II wetgeving.

werden buitengebruik gesteld met een inert materiaal, conform de huidige VLAREM-II wetgeving.

Datum van uitvoering: **15/07/13**

Onder leiding van een **erkend technicus**: SV04738

Erkend ophaler afvalstoffen: 25212/E/2944

Aarzel niet ons te contacteren voor alle verdere inlichtingen die u wenst.

Met vriendelijke groeten,



Stefaan Verschuere
All-in Tank Service NV
Directeur

BEHANDELD 13 AUG. 2013



Bijzondere voorwaarden van uw contract Comfort thuis speciaal

Contractnummer: 816 970 929
producentrekening: 0135025
Vlootnummer: 095850000000
Datum van opmaak: 30/08/2019

De partijen bij het verzekeringscontract

Verzekeringnemer

VME
RESIDENTIE FRUITHOFLAAN 110
Vertegenwoordigd door
BVBA HEYLEN & BLOCKHUYS
FRUITHOFLAAN 17 BUS 18
2600 BERCHEM
NEON code: 0850.371.086

Verzekeringsmaatschappij

AXA BELGIUM
TROONPLEIN 1
1000 BRUSSEL

De beschrijving van het risico

Ligging van het risico

FRUITHOFLAAN 110
2600 BERCHEM (ANTWERPEN)

Hoedanigheid van de verzekeringnemer: Eigenaar

Uw gebouw

verzekerd

Type gebouw:	Gebouw uitsluitend gebruikt als woning.
Bouwwijze:	De structuur van de constructie (muren, niveaus en trappen) is onbrandbaar.
Bouwdatum:	1965
Evaluatiesysteem:	expertise AXA
Aantal verdiepingen:	13
Aantal eenheden:	052
Verzekerde waarde:	9 527 967,07 € ABEX-index 789

De duur van uw verzekeringscontract is 1 jaar.

De jaarlijkse vervalddag staat verder in deze bijzondere voorwaarden.

Op die vervalddag wordt het contract stilzwijgend verlengd met telkens 1 jaar, tenzij u of wij het contract opzeggen.

Hoe zegt u het contract op?

3 mogelijkheden: u verzendt een opzeggingsbrief aangetekend aan de verzekeringmaatschappij, of u laat hem betekenen bij deurwaardersexploot, of geeft hem af tegen ontvangstbewijs. Ten laatste 3 maanden en 1 dag vóór de jaarlijkse vervalddag moet u uw brief op de post afgeven. Dezelfde termijn geldt voor de betekening van een deurwaardersexploot of als u de brief afgeeft tegen ontvangstbewijs.

Bijzondere voorwaarden van uw contract

Comfort thuis speciaal

Contractnummer:

816 970 929

Vlootnummer:

09585000000

Datum van opmaak:

30/08/2019

De segmentatiecriteria

Wij delen u de segmentatiecriteria mee aan de hand van dewelke de dekking en de premie worden bepaald. Deze criteria kunnen worden aangepast in geval van een wijziging in de loop van het verzekeringscontract van één of meerdere elementen die u ons hebt meegedeeld in het kader van dit contract. De criteria zijn de volgende:

Betreffende de dekking gebouw

De ligging van het gebouw, het evaluatiesysteem, het bouwjaar van het gebouw, de datum van renovatie van het gebouw, het niveau van brandbaarheid, het aantal niveaus, de wooneenheden op kelderniveau, het schadeverleden.

De waarborgen in detail

Jaarlijkse vervaldag	01/01
Betaling van de premie	Jaarlijks
Formule:	Buildimax pack premium

Bedragen op jaarbasis uitgedrukt in €	Aanvangs- datum	Handels premie **	Splitsings kosten	Taksen en bijdragen	Totaalpremie
Woning					
Basisdekking gebouw *	01/01/2019	5 042,19		794,16	5 836,35
Onrechtstreekse verliezen gebouw *	01/01/2019				
Premie					5 042,19
Taksen en bijdragen					794,16
Totale premie					5 836,35

De dekkingen die niet uitdrukkelijk worden vermeld in deze bijzondere voorwaarden, werden niet onderschreven.

* aan ABEX-index : 789

** Dit bedrag omvat de geraamde acquisitiekosten voor een bedrag van € 1 376,09 en de geraamde administratiekosten voor een bedrag van € 547,01 voor alle dekkingen in uw contract. In de bedragen van de geraamde acquisitie- en administratiekosten wordt geen rekening gehouden met specifieke contractuele situaties. Bijkomende informatie over deze ramingen is verkrijgbaar bij uw verzekeringstussenpersoon of de bovenvermelde klantendienst. Merk op dat als u verschillende verzekeringsovereenkomsten gaat vergelijken, u niet enkel de geraamde kosten en lasten van de overeenkomsten met elkaar mag vergelijken, maar ook andere elementen in aanmerking moet nemen, zoals de reikwijdte van de waarborgen, het bedrag van eventuele franchises of de uitsluitingsclausules. De hierboven opgegeven ramingen geven een beter zicht op het premiegedeelte dat wordt aangewend voor de dekking van het risico dat door de verzekeringsovereenkomst wordt gedekt. Het saldo van de premie, na aftrek van de taksen en bijdragen alsook van de acquisitie- en administratiekosten, bestaat immers uit het gedeelte van de premie dat wordt aangewend om de contractueel vastgelegde prestaties te verrichten en uit de andere kosten dan hierboven vermeld (waaronder de samengevoegde en onderling gedeelde kosten van de schadegevallen en het beheer ervan). Deze ramingen zijn berekend op grond van de boekhoudkundige gegevens van het laatste boekjaar van de verzekeringsonderneming, als goedgekeurd door haar algemene vergadering.

De bijzondere clausules die van toepassing zijn op uw contract

Technische installaties

U hebt de optionele verzekering "Technische installaties" onderschreven, die laat u toe de materiele schade veroorzaakt aan de technische installaties van het gebouw (personenlift, goederenlift, verwarmings- of waterfilteringsapparaat...) te verzekeren, ten belope van maximum 25 000 €.

Bijzondere voorwaarden van uw contract

Comfort thuis speciaal

Contractnummer:

816 970 929

Vlootnummer:

09585000000

Datum van opmaak:

30/08/2019

Toepassingsveld Building

Het verzekerde goed is een appartementsgebouw met meer dan 3 appartementen, uitsluitend gebruikt als woning of gemengd gebruik woning en kantoor/commerciële activiteiten.

Het mag niet gaan om een kasteel, gebouw gebruikt door een ontspanningsvereniging.

Behoudens andersluidende bepaling, mag het geen sociale woningen, noch studentenkamers bevatten.

Bovendien herinneren wij u eraan dat u ons elke wijziging van gebruik van het gebouw of van de aard van de handelszaak moet aangeven, op straffe van toepassing van een evenredigheidsregel van premies of weigering van tussenkomst als wij aantonen dat wij in geen geval het nieuwe risico verzekerd zouden hebben, of het risico wel verzekerd zouden hebben mits andere voorwaarden en/of preventiemaatregelen.

Buildimax

U hebt gekozen voor onze uitgebreide formule buildimax.

Bijgevolg geniet u van de uitdrukkelijk voorziene uitbreidingen in de algemene voorwaarden i.v.m. de waarborgen die u hebt afgesloten.

Expertise

De waarde van het gebouw werd vastgesteld door een expert erkend door de Maatschappij.

Bijgevolg verzekeren wij het risico in nieuwbouwwaarde, zonder toepassing van de evenredigheidsregel.

Pack Premium

U geniet de voordelen van het pack Premium die uw algemene voorwaarden aanvult - Addendum n° 4800950-01.2017.

Customer Protection

AXA zorgt voor bescherming van uw rechten als consument. U kan daarvoor bij verschillende instanties terecht:

- De verzekeringstussenpersoon is een specialist die u bijstaat. Hij licht u in over uw contract en de prestaties die eruit voortvloeien. Verder onderneemt hij voor u alle nodige stappen tegenover AXA. Hij zal u ook bijstaan mocht er tussen u en AXA een probleem rijzen.

- U kan onze centrale klantendienst bereiken via:

AXA Belgium Customer Protection

Troonplein 1

1000 Brussel

tel 02 678 61 11

www.axa.be/ab/NL/contact/

- Indien u vindt dat u op die manier nog steeds niet de beste oplossing heeft verkregen, kan u terecht bij de: OMBUDSDIENST Verzekeringen

De Meeûsplantsoen 35

1000 Brussel

info@ombudsman.as

- U heeft ook nog altijd de mogelijkheid een rechtsvordering in te stellen.

De gevolgen van misbruik

We zien er nauwlettend op toe dat pogingen tot oplichting worden opgespoord. Om niet onnodig voor anderen te moeten betalen, help ons om misbruiken te voorkomen.

Wat zijn de gevolgen van (poging tot) oplichting van een verzekeringmaatschappij?

- Opzegging van de verzekeringsovereenkomst

- Strafrechtelijke vervolging op grond van artikel 496 van het Strafwetboek

De verzekeringsmaatschappij zal bij oplichting uw persoonsgegevens mogen meedelen aan GIE Datassur. Dat gebeurt enkel om de risico's te beoordelen, en voor het beheer van de betrokken contracten en schadegevallen.

Iedereen heeft het recht op mededeling en mag bij oplichting die gegevens verbeteren bij Datassur. Dat doet u door een gedateerd en ondertekend verzoek te sturen, vergezeld van een kopie van uw identiteitskaart, naar dit adres:

Datassur

de Meeûsplantsoen 29

1000 Brussel

Bijzondere voorwaarden van uw contract

Comfort thuis speciaal

Contractnummer:

816 970 929

Vlootnummer:

09585000000

Datum van opmaak:

30/08/2019

Bescherming van het privé-leven

De verwerking van uw persoonsgegevens

• Over welke gegevens gaat het?

Het betreft de persoonsgegevens die door de betrokkene worden meegedeeld of die op een legitieme wijze door AXA Belgium, dat verantwoordelijk is voor de verwerking ervan, worden ontvangen.

• Welk gebruik kan AXA ervan maken?

De persoonsgegevens kunnen door de maatschappij verwerkt worden met het oog op het beheer van het personenbestand, het beheer van de verzekeringsovereenkomsten en schadegevallen, de dienstverlening aan de klant, het beheer van de relatie met de verzekeringstussenpersoon, direct marketing, op het opsporen, voorkomen en bestrijden van fraude, op het bestrijden van het witwassen van geld en van het financieren van terrorisme, het aanvaarden van de risico's, het toezicht houden op de portefeuille, statistische studies. Deze verwerking is noodzakelijk voor het uitvoeren van het verzekeringscontract en voor het naleven van een wettelijke verplichting of voor het behartigen van de gerechtvaardigde belangen van AXA Belgium.

• Aan wie mogen deze gegevens worden meegedeeld?

In zoverre het meedelen van de persoonsgegevens noodzakelijk is om het realiseren van de hierboven opgesomde doelstellingen mogelijk te maken, kunnen deze gegevens meegedeeld worden aan andere ondernemingen die lid zijn van de groep AXA, aan ondernemingen en/of personen die er verband mee houden alsook aan de bevoegde publieke autoriteiten. De betrokkene kan toegang, verbetering, wissing of overdraagbaarheid van zijn persoonsgegevens vragen, kan ervoor kiezen om het gebruik ervan te beperken of kan zich verzetten tegen de verwerking ervan. Indien de betrokkene een speciale en uitdrukkelijke toestemming heeft gegeven om sommige van zijn gegevens te gebruiken, kan hij deze te allen tijde intrekken op voorwaarde dat het geen informatie betreft die een invloed heeft op de uitvoering van zijn contract en het beheer van de schadegevallen.

AXA Belgium waakt erover een gepast beschermingsniveau te waarborgen wanneer de persoonsgegevens worden overgedragen buiten de Europese Unie.

• Meer informatie?

De betrokkene kan meer informatie bekomen en zijn rechten uitoefenen ofwel via zijn klantenruimte MyAXA, ofwel via de website www.axa.be of ook via briefwisseling op het volgende adres: AXA Belgium - Data Protection Officer (TR1/884), Troonplein, 1, 1000 Brussel.

De wettelijke en contractuele bepalingen

Dit contract wordt beheerst door de Belgische wetgeving en door de algemene voorwaarden hier van toepassing, die ik aanvaard en waarvan ik kennis heb kunnen nemen. De algemene voorwaarden van toepassing hebben de volgende referentie(s).

Benaming

Comfort thuis speciaal

Referentienummer

4800855 (05/2018)

U kunt ze raadplegen bij uw verzekeringstussenpersoon of op onze website www.axa.be.

Opgemaakt in tweevoud in Berchem, op 30 augustus 2019.

De verzekeringnemer,

De maatschappij,



Jean-Philippe Vandenschrick
Chief Retail Officer

Reinigingsattest / Verbrandingsattest

☐ onderhoud ☐ keuring voor eerste ingebruikname

FIRMA (ook invullen indien zelfstandige):		Volgnummer attest:	
Naam: <i>Com Tan Service</i>		☐ ERKEND TECHNICUS ☐ SCHOORSTEENVEGER	
Straat + nr.: <i>Dijkveld 40</i>		Voornaam: <i>Ylke</i>	
Postcode + gemeente: <i>9200 Herestraat</i>		Achternaam: <i>Goel/Boer</i>	
Tel.: <i>0900 7200</i>		Erkenningsnummer: GV <i>65347</i> / TV <i>6</i>	
E-mail: <i></i>		Datum reinigings-/verbrandingscontrole: <i>9 - 6 - 2025</i>	
Ondernemingsnummer: <i></i>		Arbeidsduur van <i></i> tot <i></i>	

KLANT:	(adres stooktoestel indien verschillend van adres klant)
Voornaam en achternaam: <i>Mercator Paul</i>	
Straat + nr.: <i>Frankrijk 98-208</i>	
Postcode + gemeente: <i>9200 Berdals</i>	
Tel.: <i></i>	
E-mail: <i></i>	

KENMERKEN VAN HET STOOKTOESTEL: (kruis aan wat van toepassing is) * indeling volgens NBN CR 1749

☒ Centraal* ☒ aangesloten als type B (open) ☐ aangesloten als type C (gesloten)

☒ Gasvormige brandstof: ☒ aardgas ☐ LPG ☐ andere, namelijk:

☐ niet-premix (GI) ☐ premix (GI) ☒ gasketel met ventilatorbrander (GIL)

☐ Vloeibare brandstof

☐ Vaste brandstof ☐ houtpellets ☐ houtblokken ☐ andere, namelijk:

TOESTEL	BRANDER (enkel CV)
Merk: <i>GE</i>	Merk: <i>Wesinghoff</i>
Type: <i>675-577-660</i>	Type: <i>W4-670/4-2</i>
Bouwjaar: <i>2012</i>	Bouwjaar: <i>2012</i>
Fabricatienummer: <i>9330-237-000003-63770006</i>	Fabricatienummer: <i>407-5330</i>
Nominaal vermogen (kW): <i>66.0 kW</i>	Debiet (kW of kg/h of l/h of m³/h (gas)): <i>220-7250 HCL</i>

Goede staat van werking	Eenheid	Brandstof 1: vloeibaar 2: gasvormig 3: vast *	Proef I: Initiële meting	Proef II: Eindmeting**		OK	Niet OK
				Laaglast	Hooglast		
De afdruk(-ken) van het elektronische meettoestel moeten aan dit attest worden bevestigd.							
Keteltemperatuur	°C	1,2		<i>50</i>	<i>55</i>		
Sproeier: merk en type		1					
Sproeier: debiet		1					
Sproeier: hoek	graden	1					
Pompdruk	bar	1					
Gasdruk teller	mbar	2		<i>25</i>	<i>25</i>		
gasblok	mbar	2					
branderbed	mbar	2					
Rookindex	Bacharach	1				☐	☐
Zuurstof (O ₂)	%	1, 2		<i>49,55</i>	<i>3,4</i>		
Koolstofdioxide (CO ₂)	%	1, 2		<i>93</i>	<i>5,85</i>		
Koolstofmonoxide (CO)	mg/kWh	1, 2		<i>93</i>	<i>3,4</i>	☒	☐
Rookgastemperatuur (t _g)	°C	1, 2		<i>303,7</i>	<i>287,9</i>		
Temperatuur verbrandingslucht (t _a)	°C	1, 2		<i>64,8</i>	<i>76,5</i>		
Nettotemperatuur (t _g - t _a)	°C	1, 2		<i>238,9</i>	<i>211,4</i>		
Verbrandingsrendement (Hs)	%	1, 2		<i>87,7</i>	<i>83,4</i>		
Verbrandingsrendement (Hi)	%	1, 2		<i>87,7</i>	<i>83,4</i>	☒	☐
Geen zichtbaar oliespoor bij rookindexbepaling		1		☐ OK		☐ NIET OK	
Geen ongewenste condensvorming in rookgasafvoerkanaal (aangesloten als type B)		1, 2		☒ OK		☐ NIET OK	
Zelden hinderlijke en milieuverontreinigende rook		3		☐ OK		☐ NIET OK	
Veilige staat van werking							
Druk rookgasafvoerkanaal (aangesloten als type B, natuurlijke trek)	Pa	1, 2, 3		☐ OK		☐ NIET OK	
Verluchting en ventilatie stooklokaal		1, 2, 3		☒ OK		☐ NIET OK	
Dichtheid rookgasafvoerkanaal (aangesloten als type C)		1, 2		☐ OK		☐ NIET OK	
Dichtheid brandstoftoevoerleiding (gasmeter tot stooktoestel)		2		☒ OK		☐ NIET OK	

* Geeft het type toestel aan waarvoor de parameter moet worden berekend of gemeten

** Aanduiden welke meetreeksen van toepassing zijn

EINDBEOORDELING:	Het stooktoestel werkt:	De eerstvolgende verbrandingscontrole moet gebeuren vóór
(kruis aan wat van toepassing is)	☒ goed ☐ niet goed	<i>9 - 6 - 2025</i>
	☒ veilig ☐ niet veilig	

REINIGING EN CONTROLE VAN HET ROOKGASAFVOERKANAAL (erkend technicus of schoorsteenveger) (aankruisen)

☐ vegen van het rookgasafvoerkanaal en verbindingstukken ☐ Nazicht van de goede werking ☐ Controle van de terugslag door middel van een terugslagmelder

REINIGING VAN HET STOOKTOESTEL

Voor alle toestellen:

☐ andere, namelijk:

☐ controle van de verluchting van het stooklokaal

☐ controle van de rookgaszijdige dichtheid

Gasvormige brandstof: (erkend technicus)

☐ ontstopping

☐ reiniging van de branderbedden en de warmtewisselaar (GI) of reinigen van de ketel (GIL)

☐ reiniging van de ventilator en de brander

Vloeibare brandstof: (erkend technicus)

☐ reiniging van de filters

☐ reiniging van de ketel

☐ reiniging van de brander

Vaste brandstof: (geschoolde vakman)

☐ nazicht algemene staat

☐ reiniging inwendige delen warmtebron

GEBREKEN EN MAATREGELEN

Gebreken die niet door de reinigingsbeurt kunnen worden weggewerkt:

Te treffen maatregelen om deze gebreken weg te werken:

Andere opmerkingen:

De eerstvolgende reiniging van het stooktoestel moet gebeuren vóór

De eerstvolgende reiniging en controle van het rookgasafvoerkanaal moet gebeuren vóór

(Handtekening geschoolde vakman / erkende technicus): Voor kennisname, (Handtekening klant):

Een volledige onderhoudsbeurt van een centraal stooktoestel bestaat uit een reinigingsbeurt van het rookgasafvoerkanaal en het stooktoestel en een verbrandingscontrole. Nadien ontvangt u een reinigingsattest van het rookgasafvoerkanaal en het stooktoestel en een verbrandingsattest. De attesten van minstens de laatste twee onderhoudsbeurten moeten ter beschikking gehouden worden van de toezichthouders. Attest uitgereikt met toepassing van het besluit van de Vlaamse Regering van 8 december 2006 betreffende het onderhoud en het nazicht van centrale stooktoestellen voor de verwarming van gebouwen of voor de aanmaak van warm water. Meer informatie op www.ine.be/themes/erkenningen/verwarming en www.veiligverwarmen.be.

Reinigingsattest / Verbrandingsattest

☐ onderhoud ☐ keuring voor eerste ingebruikname

FIRMA (ook invullen indien zelfstandige):

Naam: *Comptex Services*
 Straat + nr.: *Buylherd 40*
 Postcode + gemeente: *2200 Herentals*
 Tel.: E-mail:
 Ondernemingsnummer:

Volgnummer attest:

☒ ERKEND TECHNICUS ☐ SCHOORSTEENVEGER

Voornaam: *Yvonne*
 Achternaam: *Goldberg*
 Erkenningsnummer: GV *05347* / TV
 Datum reinigings-/verbrandingscontrole: *9* - *6* - *2023*
 Arbeidsduur van tot

KLANT:

Voornaam en achternaam: *Mercator Paul*
 Straat + nr.: *Prunthoflaan 78-768*
 Postcode + gemeente: *2606 Berchem*
 Tel.: E-mail:

(adres stooktoestel indien verschillend van adres klant)

KENMERKEN VAN HET STOOKTOESTEL: (kruis aan wat van toepassing is)

* indeling volgens NBN CR 1749

☒ Centraal*: ☒ aangesloten als type B (open) ☐ aangesloten als type C (gesloten)

☒ Gasvormige brandstof: ☐ aardgas ☐ LPG ☐ andere, namelijk:
☐ niet-premix (GI) ☐ premix (GI) ☒ gasketel met ventilatorbrander (GIL)

☐ Vloeibare brandstof

☐ Vaste brandstof ☐ houtpellets ☐ houtblokken ☐ andere, namelijk:

TOESTEL

Merk: *Buderus*
 Type: *GE 675 7777-7200*
 Bouwjaar: *9977*
 Fabricatienummer: *2330-777-0000 60-637700-78*
 Nominaal vermogen (kW): *2200 kW*

BRANDER (enkel CV)

Merk: *Weishaupt*
 Type: *W4 G90/12A*
 Bouwjaar: *9977*
 Fabricatienummer: *60745075*
 Debiet (kW of kg/h of l/h of m³/h (gas)): *750 - 9200 kWh*

Goede staat van werking	Eenheid	Brandstof 1: vloeibaar 2: gasvormig 3: vast *	Proef I: Initiële meting	Proef II: Eindmeting**		OK	Niet OK
				Laaglast	Hooglast		
De afdruk(-ken) van het elektronische meettoestel moeten aan dit attest worden bevestigd.							
Keteltemperatuur	°C	1,2		<i>45</i>	<i>55</i>		
Sproeier: merk en type		1					
Sproeier: debiet		1					
Sproeier: hoek	graden	1					
Pompdruk	bar	1					
Gasdruk teller	mbar	2		<i>95</i>	<i>95</i>		
gasblok	mbar	2					
branderbed	mbar	2					
Rookindex	Bacharach	1				☐	☐
Zuurstof (O ₂)	%	1,2		<i>15,3</i>	<i>14,5</i>		
Koolstofdioxide (CO ₂)	%	1,2		<i>9,95</i>	<i>9,97</i>		
Koolstofmonoxide (CO)	mg/kWh	1,2		<i>26,3</i>	<i>26,7</i>	☒	☐
Rookgastemperatuur (t _g)	°C	1,2		<i>735,2</i>	<i>768,7</i>		
Temperatuur verbrandingslucht (t _a)	°C	1,2		<i>32,7</i>	<i>37,5</i>		
Nettotemperatuur (t _g - t _a)	°C	1,2		<i>702,5</i>	<i>731,2</i>		
Verbrandingsrendement (Hs)	%	1,2		<i>85,5</i>	<i>88,8</i>		
Verbrandingsrendement (Hi)	%	1,2		<i>94,5</i>	<i>95,7</i>	☒	☐
Geen zichtbaar oliespoor bij rookindexbepaling		1		☐ OK		☐ NIET OK	
Geen ongewenste condensvorming in rookgasafvoerkanaal (aangesloten als type B)		1,2		☒ OK		☐ NIET OK	
Zelden hinderlijke en milieuverontreinigende rook		3		☐ OK		☐ NIET OK	
Veilige staat van werking							
Druk rookgasafvoerkanaal (aangesloten als type B, natuurlijke trek)	Pa	1, 2, 3		☐ OK		☐ NIET OK	
Verluchting en ventilatie stooklokaal		1, 2, 3		☒ OK		☐ NIET OK	
Dichtheid rookgasafvoerkanaal (aangesloten als type C)		1, 2		☐ OK		☐ NIET OK	
Dichtheid brandstoftoevoerleiding (gasmeter tot stooktoestel)		2		☒ OK		☐ NIET OK	

* Geeft het type toestel aan waarvoor de parameter moet worden berekend of gemeten

** Aanduiden welke meetreeksen van toepassing zijn

EINDBEOORDELING:

Het stooktoestel werkt:
 (kruis aan wat van toepassing is) ☒ goed ☐ niet goed
☒ veilig ☐ niet veilig

De eerstvolgende verbrandingscontrole moet gebeuren vóór

9 - 6 - 2025

REINIGING EN CONTROLE VAN HET ROOKGASAFVOERKANAAL (erkend technicus of schoorsteenveger)

(aankruisen)

☐ vegen van het rookgasafvoerkanaal en verbindingstukken ☐ Nazicht van de goede werking ☐ Controle van de terugslag door middel van een terugslagmelder

REINIGING VAN HET STOOKTOESTEL

Voor alle toestellen:

☐ andere, namelijk:
☐ controle van de verluchting van het stooklokaal
☐ controle van de rookgaszijdige dichtheid

Gasvormige brandstof: (erkend technicus)

☐ ontstopping
☐ reiniging van de branderbedden en de warmtewisselaar (GI) of reinigen van de ketel (GIL)
☐ reiniging van de ventilator en de brander

Vloeibare brandstof: (erkend technicus)

☐ reiniging van de filters
☐ reiniging van de ketel
☐ reiniging van de brander

Vaste brandstof: (geschoolde vakman)

☐ nazicht algemene staat
☐ reiniging inwendige delen warmtebron

GEBREKEN EN MAATREGELEN

Gebreken die niet door de reinigingsbeurt kunnen worden weggewerkt:

Te treffen maatregelen om deze gebreken weg te werken:

Andere opmerkingen:

De eerstvolgende reiniging van het stooktoestel moet gebeuren vóór

De eerstvolgende reiniging en controle van het rookgasafvoerkanaal moet gebeuren vóór

(Handtekening geschoolde vakman / erkende technicus):

Voor kennisname, (Handtekening klant):

Een volledige onderhoudsbeurt van een centraal stooktoestel bestaat uit een reinigingsbeurt van het rookgasafvoerkanaal en het stooktoestel en een verbrandingscontrole. Indien ontvangt u een reinigingsattest van het rookgasafvoerkanaal en het stooktoestel en een verbrandingsattest. De attesten van minstens de laatste twee onderhoudsbeurten moeten ter beschikking gehouden worden van de toezichthouders. Attest uitgereikt met toepassing van het besluit van de Vlaamse Regering van 8 december 2006 betreffende het onderhoud en het nazicht van centrale stooktoestellen voor de verwarming van gebouwen of voor de aanmaak van warm verbruikswater. Meer informatie op www.lne.be/themes/erkenningen/verwarming en www.veiligverwarmen.be.

reinigingsattest / Verbrandingsattest

☐ onderhoud

☐ keuring voor eerste ingebruikname

FIRMA (ook invullen indien zelfstandige):

Naam: Com To Service
 Straat + nr.: Dijkberd 40
 Postcode + gemeente: 9200 Kersbeke
 Tel.: E-mail:
 Ondernemingsnummer:

Volgnummer attest:

☐ ERKEND TECHNICUS ☐ SCHOORSTEENVEGER
 Voornaam: Jeffrey
 Achternaam: Goldberg
 Erkenningsnummer: GV. 05347 / TV
 Datum reinigings-/verbrandingscontrole: 2 - 6 - 2023
 Arbeidsduur van tot

KLANT:

Voornaam en achternaam: Mercatorpark
 Straat + nr.: Kruiswalle 98-100
 Postcode + gemeente: 2600 Berchem
 Tel.: E-mail:

(adres stooktoestel indien verschillend van adres klant)

KENMERKEN VAN HET STOOKTOESTEL: (kruis aan wat van toepassing is)

* indeling volgens NBN CR 1749

☒ Centraal*: ☐ aangesloten als type B (open) ☐ aangesloten als type C (gesloten)

☒ Gasvormige brandstof: ☒ aardgas ☐ LPG ☐ andere, namelijk:
☐ niet-premix (GI) ☐ premix (GI) ☒ gasketel met ventilatorbrander (GIL)

☐ Vloeibare brandstof

☐ Vaste brandstof ☐ houtpellets ☐ houtblokken ☐ andere, namelijk:

TOESTEL

Merk: Buderus
 Type: GE 675 577-660
 Bouwjaar: 2022
 Fabricatienummer: 9530-301-00000 3-63740006
 Nominaal vermogen (kW): 66.6 kW

BRANDER (enkel CV)

Merk: Wien hou?
 Type: WM-670 14-A
 Bouwjaar: 2024
 Fabricatienummer: 602 60 372
 Debiet (kW of kg/h of l/h of m³/h (gas)): 720-7250 kW

Goede staat van werking	Eenheid	Brandstof 1: vloeibaar 2: gasvormig 3: vast *	Proef I: Initiële meting	Proef II: Eindmeting**		OK	Niet OK
				Laaglast	Hooglast		
Keteltemperatuur	°C	1,2		65	70		
Sproeier: merk en type		1					
Sproeier: debiet		1					
Sproeier: hoek	graden	1					
Pompdruk	bar	1					
Gasdruk teller	mbar	2		25	25		
gasblok	mbar	2					
branderbed	mbar	2					
Rookindex	Bacharach	1				☐	☐
Zuurstof (O ₂)	%	1, 2		6.2	6.12		
Koolstofdioxide (CO ₂)	%	1, 2		70.47	91.47		
Koolstofmonoxide (CO)	mg/kWh	1, 2		75	71.8	☒	☐
Rookgastemperatuur (t _g)	°C	1, 2		740.4	780.8		
Temperatuur verbrandingslucht (t _a)	°C	1, 2		72.5	95.4		
Nettotemperatuur (t _g - t _a)	°C	1, 2		729.9	756.4		
Verbrandingsrendement (Hs)	%	1, 2		82.5	82.9		
Verbrandingsrendement (Hi)	%	1, 2		83.5	82.7	☒	☐
Geen zichtbaar oliespoor bij rookindexbepaling		1		☐ OK		☐ NIET OK	
Geen ongewenste condensvorming in rookgasafvoerkanaal (aangesloten als type B)		1, 2		☒ OK		☐ NIET OK	
Zelden hinderlijke en milieuverontreinigende rook		3		☐ OK		☐ NIET OK	
Veilige staat van werking							
Druk rookgasafvoerkanaal (aangesloten als type B, natuurlijke trek)	Pa	1, 2, 3		☐ OK		☐ NIET OK	
Verluchting en ventilatie stooklokaal		1, 2, 3		☒ OK		☐ NIET OK	
Dichtheid rookgasafvoerkanaal (aangesloten als type C)		1, 2		☐ OK		☐ NIET OK	
Dichtheid brandstoftoevoerleiding (gasmeter tot stooktoestel)		2		☒ OK		☐ NIET OK	

* Geeft het type toestel aan waarvoor de parameter moet worden berekend of gemeten

** Aanduiden welke meetreeksen van toepassing zijn

EINDBEOORDELING: Het stooktoestel werkt:
 (kruis aan wat van toepassing is) ☒ goed ☐ niet goed
☒ veilig ☐ niet veilig

De eerstvolgende verbrandingscontrole moet gebeuren vóór

2 - 6 - 2025

REINIGING EN CONTROLE VAN HET ROOKGASAFVOERKANAAL (erkend technicus of schoorsteenveger)

(aankruisen)

☐ vegen van het rookgasafvoerkanaal en verbindingstukken ☐ Nazicht van de goede werking ☐ Controle van de terugslag door middel van een terugslagmelder

REINIGING VAN HET STOOKTOESTEL

Voor alle toestellen:

☐ andere, namelijk:
☐ controle van de verluchting van het stooklokaal
☐ controle van de rookgaszijdige dichtheid

Gasvormige brandstof: (erkend technicus)

☐ ontstopping
☐ reiniging van de branderbedden en de warmtewisselaar (GI) of reinigen van de ketel (GIL)
☐ reiniging van de ventilator en de brander

Vloeibare brandstof: (erkend technicus)

☐ reiniging van de filters
☐ reiniging van de ketel
☐ reiniging van de brander

Vaste brandstof: (geschoolde vakman)

☐ nazicht algemene staat
☐ reiniging inwendige delen warmtebron

GEBREKEN EN MAATREGELEN

Gebreken die niet door de reinigingsbeurt kunnen worden weggewerkt:

Te treffen maatregelen om deze gebreken weg te werken:

Andere opmerkingen:

De eerstvolgende reiniging van het stooktoestel moet gebeuren vóór

De eerstvolgende reiniging en controle van het rookgasafvoerkanaal moet gebeuren vóór

(Handtekening geschoolde vakman / erkende technicus):

Voor kennisname, (Handtekening klant):

Een volledige onderhoudsbeurt van een centraal stooktoestel bestaat uit een reinigingsbeurt van het rookgasafvoerkanaal en het stooktoestel en een verbrandingscontrole. Nadien ontvangt u een reinigingsattest van het rookgasafvoerkanaal en het stooktoestel en een verbrandingsattest. De attesten van minstens de laatste twee onderhoudsbeurten moeten ter beschikking gehouden worden van de toezichthouders. Attest uitgereikt met toepassing van het besluit van de Vlaamse Regering van 8 december 2006 betreffende het onderhoud en het nazicht van centrale stooktoestellen voor de verwarming van gebouwen of voor de aanmaak van warm verbruikswater. Meer informatie op www.lne.be/themas/erkenningen/verwarming en www.veiligverwarmen.be.

Energieprestatiecertificaat

Gemeenschappelijke delen



Fruithoflaan 110, 2600 Antwerpen

certificaatnummer: 20220320-0002520042-GD-1

Daken

U = 0,94 W/(m²K)

Doelstelling: 0,24 W/(m²K)

Muren

U = 2,33 W/(m²K)

Doelstelling: 0,24 W/(m²K)

Vensters (beglazing en profiel)

U = 5,73 W/(m²K)

Doelstelling: 1,5 W/(m²K)

Beglazing

U = 5,80 W/(m²K)

Doelstelling: 1 W/(m²K)

Deuren, poorten en panelen

U = 3,64 W/(m²K)

Doelstelling: 2 W/(m²K)

Vloeren

U = 1,36 W/(m²K)

Doelstelling: 0,24 W/(m²K)



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: 20-03-2022

Handtekening:

Parisis
Daniel

Digitaal
ondertekend
door Parisis
Daniel
Datum:
2022.03.20
09:22:49 +01'00'

eXpartise
SCHATTING VASTGOED & EPC

Expertise
Vlootstraat 7 bus 3.3
2050 Boom
TEL 0495 22 69 71
MAIL paris@expartise.be
WWW www.expartise.be
FAX 03 457 24 41
BTW 0806.158.804

EXPARTISE COMMV PARISIS

EXPARTISE
EP09296

Dit certificaat is geldig tot en met 20 maart 2032.

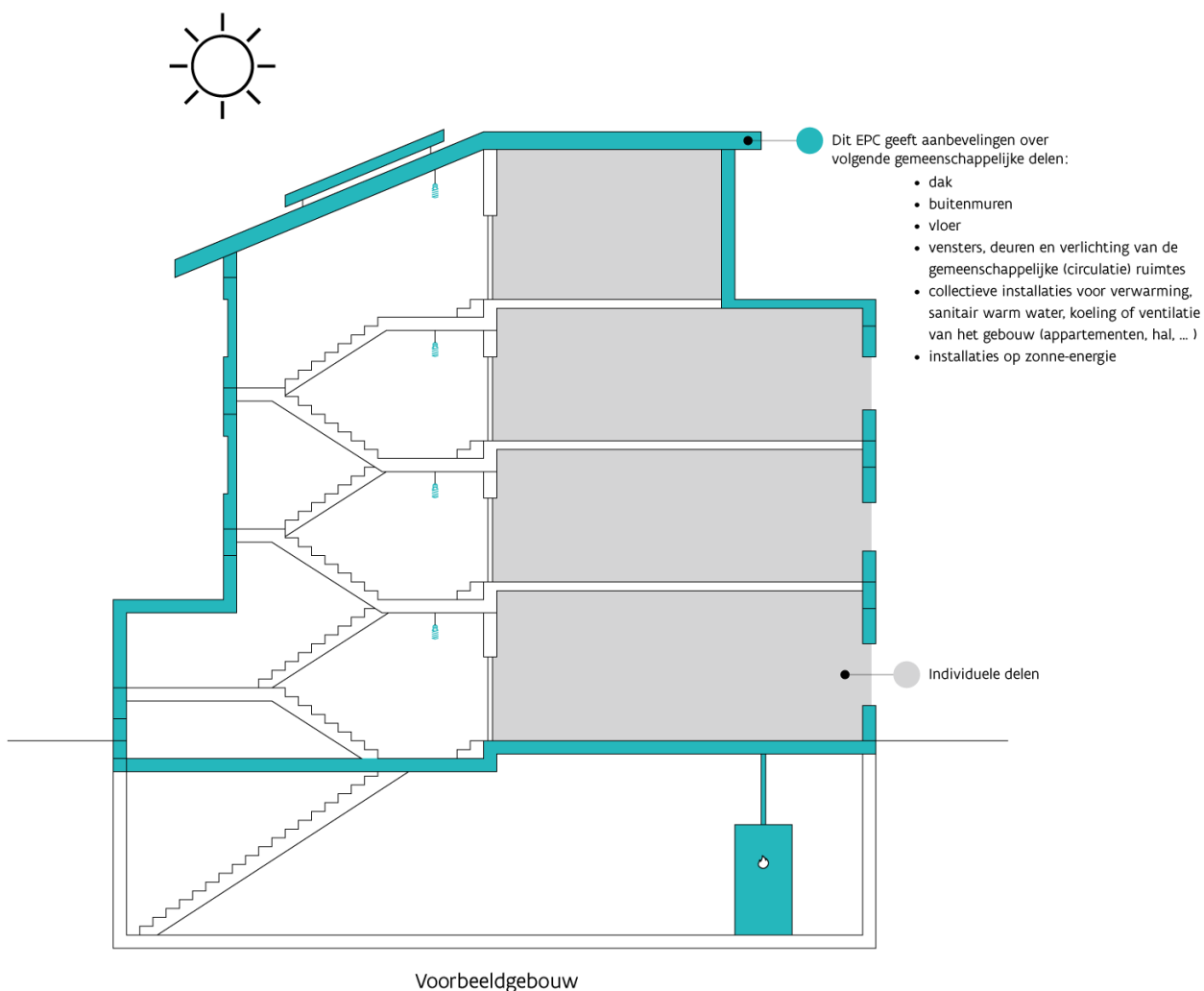
Wat bevat dit EPC?

Wat bevat dit EPC?

Dit EPC bevat de eigenschappen van de gemeenschappelijke delen van het gebouw, namelijk het dak, de buitenmuren en de vloer. Dit omvat ook de vensters, deuren en verlichting van de gemeenschappelijke (circulatie)ruimtes en de eventueel aanwezige collectieve installaties.

Wat bevat dit EPC niet?

De eigenschappen van de individuele delen van de wooneenheden of niet residentiële eenheden van het gebouw zijn niet opgenomen in dit EPC. De vensters, deuren en individuele installaties van de aparte (woon)eenheden maken dus geen deel uit van dit EPC.



Waarvoor dient dit EPC?

Dit EPC geeft de energieprestatie van de gemeenschappelijke delen van het gebouw weer en is een aanvulling op de afzonderlijke EPC's van de appartementen of niet-residentiële eenheden in dit gebouw. Bij verkoop of verhuur van een appartement of niet-residentiële eenheid binnen dit gebouw moet een afzonderlijk EPC van deze (woon)eenheden opgemaakt worden.

Overzicht aanbevelingen

In deze tabel vindt u aanbevelingen om de gemeenschappelijke delen van uw gebouw energiezuiniger te maken. De uitvoering van deze aanbevelingen zal ook een impact hebben op de energieprestatie van de afzonderlijke (woon)eenheden in het gebouw. Een energetische renovatie kadert best in een totaalaanpak waarbij al deze gemeenschappelijke delen zoveel als mogelijk gezamenlijk gerenoveerd worden. U zal hier mogelijks samen met de mede-eigenaars van het gebouw over moeten beslissen.

De aanbevelingen zijn gebaseerd op de energiedoelstelling 2050 die maximaal inzet op isolatie en verwarming. Dit betekent het isoleren van alle daken, muren, vensters en vloeren tot de doelstelling én het efficiënt verwarmen (opwekker = condensatieketel, warmtepomp, (micro-)WKK, efficiënt warmtenet of decentrale toestellen met een totaal maximaal vermogen van 15 W/m²).

Vraag advies aan een specialist voordat u met de renovatiewerken start. De volgorde in deze tabel is automatisch bepaald en is niet noodzakelijk de juiste volgorde om aan de slag te gaan. Het is louter een eerste indicatie op basis van de energieprestatie.

	HUDIGE SITUATIE	AANBEVELING	GEMIDDELTE PRIJSINDICATIE ★
	Plat dak 61 m ² van het platte dak is vermoedelijk niet geïsoleerd.	Isoleer het platte dak.	
	Vensters 9,5 m ² van de vensters in de gemeenschappelijke ruimtes heeft enkele beglazing. Dat is niet energiezuinig. Ook de raamprofielen zijn thermisch weinig performant.	Vervang de vensters door nieuwe vensters met hoogrendementsbeglazing en energieperformante raamprofielen.	
	Dakvensters en koepels 1,2 m ² van de dakvlakvensters of koepels in de gemeenschappelijke ruimtes heeft enkele beglazing. Dat is niet energiezuinig. Ook de profielen zijn thermisch weinig performant.	Plaats nieuwe dakvlakvensters of koepels met hoogrendementsbeglazing en energieperformante raamprofielen	
	Muur 1333 m ² van de muren is (vermoedelijk) niet geïsoleerd.	Plaats isolatie.	
	Vloer boven kelder of buiten 333 m ² van de vloer is vermoedelijk niet geïsoleerd.	Plaats isolatie.	
	Deuren en poorten 1,3 m ² van de deuren of poorten in de gemeenschappelijke ruimtes is onvoldoende geïsoleerd.	Vervang de weinig energiezuinige deuren of poorten door een energiezuinig alternatief met sterk isolerende profielen.	

	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.
	Plat dak 271 m ² van het platte dak is redelijk goed geïsoleerd, maar voldoet nog niet aan de energiedoelstelling.	Overweeg bij een grondige renovatie het platte dak bijkomend te isoleren.
	Proficiat! De collectieve verwarmingsinstallatie met condenserende ketel voldoet aan de energiedoelstelling.	
	Proficiat! De gemeenschappelijke ruimtes worden verlicht door efficiënte LED-verlichting. Ook is er een automatische regeling ifv aan- of afwezigheidsdetectie aanwezig.	

● Energetisch helemaal niet in orde ● Energetisch niet in orde ● Zonne-energie ● Energetisch redelijk in orde ● Energetisch helemaal in orde



Let op! Het EPC doet geen uitspraak over het al dan niet voldoen aan de Vlaamse Wooncode en evalueert het gebouw uitsluitend op energetisch vlak. De energiedoelstellingen zijn strenger dan de eisen van de Vlaamse Wooncode.



Aandachtspunten

Hou rekening met de volgende aspecten als u uw gebouw energiezuinig en comfortabeler wilt maken.



Luchtdichtheid: De luchtdichtheid van het gebouw is niet gemeten. Een goede luchtdichtheid is nodig om de warmte niet via spleten en kieren te laten ontsnappen.

Let er bij de renovatie op dat de werken luchtdicht uitgevoerd worden. U kunt nadien de luchtdichtheid laten meten om eventueel overblijvende lekken op te sporen en de energieprestatie mogelijk nog te verbeteren.



Ventilatie: Het gebouw beschikt 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
 2850 Boom
 EP09296

Premies

Informatie over energiewinsten, subsidies of andere financiële voordelen vindt u op www.energiesparen.be.

Energieprestatiecertificaat (EPC) in detail

Elk gebouw bestaat uit verschillende onderdelen die met elkaar verbonden zijn. Als u renoveert, kunt u het best al rekening houden met de werken die u later nog gaat uitvoeren.

Dit deel van het energieprestatiecertificaat gaat dieper in op de aanbevelingen van uw gebouw. Samen met uw architect of andere vakman kunt u op basis hiervan een renovatieplan opstellen.

Inhoudstafel

Daken	8
Vensters en deuren	9
Muren	11
Vloeren	12
Ruimteverwarming (collectief)	13
Verlichting	14
Installaties voor zonne-energie	15
Overige installaties (collectief)	16
Bewijsstukken gebruikt in dit EPC	17

10 goede redenen om nu al te BENOveren

BENOveren is BETER reNOveren dan gebruikelijk is, met hogere ambities op het vlak van energieprestaties, goed gepland en met deskundig advies, zodat ook latere renovatiestappen haalbaar blijven (zie ook www.energiesparen.be/ikbenoveer). Een geBENOverd gebouw biedt veel voordelen:

-  1. Een lagere energiefactuur
-  2. Meer comfort
-  3. Een gezonder binnenklimaat
-  4. Esthetische meerwaarde
-  5. Financiële meerwaarde
-  6. Nodig voor ons klimaat
-  7. Uw gebouw is klaar voor uw oude dag
-  8. Minder onderhoud
-  9. Vandaag al haalbaar
-  10. De overheid betaalt mee

Renoveren? Let op voor asbest!

Asbest is een schadelijke stof die nog regelmatig aanwezig is in gebouwen. In veel gevallen kunnen asbesttoepassingen op een eenvoudige en vooral veilige manier verwijderd worden. Deze werken en eventuele bijhorende kosten zijn niet inbegrepen in het EPC. Voor meer informatie over (het herkennen van) asbest en asbestverwijdering kunt u terecht op www.ovam.be.

Hoe wordt het EPC opgemaakt?

De eigenschappen van uw gebouw zijn door de energiedeskundige ingevoerd in software die door de Vlaamse overheid is opgelegd. De energiedeskundige mag zich alleen baseren op zijn vaststellingen tijdens het plaatsbezoek en op bewijsstukken die voldoen aan de voorwaarden die de Vlaamse overheid heeft opgelegd. Op basis van de invoergegevens berekent de software het energielabel en genereert automatisch aanbevelingen en eventueel ook prijsindicaties. Bij onbekende invoergegevens gaat de software uit van veronderstellingen, onder meer op basis van het (ver)bouw- of fabricagejaar. Om zeker te zijn van de werkelijke samenstelling van uw muur, dak of vloer kunt u ervoor kiezen om verder (destructief) onderzoek uit te voeren (losschroeven stopcontact, gaatje boren in een voeg, binnenaferwerking tijdelijk verwijderen ...).

Voor meer informatie over de werkwijze, de bewijsstukken en de voorwaarden kunt u terecht op www.energiesparen.be.

De bewijsstukken die gebruikt zijn voor dit EPC, kan u terugvinden op pagina 17.

Algemene gegevens

Gebouw id / Gebouweenheid id	19867767 / 19867820
Datum plaatsbezoek	14/01/2022
Referentiejaar bouw	1964
Beschermd volume (m ³)	12.418
Ruimten niet opgenomen in het beschermd volume	Kelderverdieping / garage
Infiltratiedebiet (m ³ /(m ² h))	Onbekend
Gemiddelde U-waarde gebouwschil (W/(m ² K))	1,96

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 61 m ² van het platte dak is vermoedelijk niet geïsoleerd. Isoleer het platte dak.
	Plat dak 271 m ² van het platte dak is redelijk goed geïsoleerd, maar voldoet nog niet aan de energiedoelstelling. Overweeg bij een grondige renovatie het platte dak bijkomend te isoleren.

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 12e verdieping	-	271	-	-	100mm PUR/PIR ($\lambda = 0,027$ W/(mK)) zonder regelwerk onder dakafdichting	-	3,70	onbekend	a	0,25
● Plat dak 13e verdieping - dakverdieping	-	61	-	-	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

9,5 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

1,2 m² van de dakvlakvensters of koepels in de gemeenschappelijke ruimtes heeft enkele beglazing. Dat is niet energiezuinig. Ook de profielen zijn thermisch weinig performant.

Plaats nieuwe dakvlakvensters of koepels met hoogrendementsbeglazing en energieperformante raamprofielen



Deuren en poorten

1,3 m² van de deuren of poorten in de gemeenschappelijke ruimtes is onvoldoende geïsoleerd.

Vervang de weinig energiezuinige deuren of poorten door een energiezuinig alternatief met sterk isolerende profielen.

De kwaliteit van zowel de beglazing als de profielen bepaalt de energieprestatie van uw vensters. Kies altijd voor dubbele hoogrendementsbeglazing of drievoudige beglazing met een U-waarde van maximaal 1,0 W/(m²K). Bij de renovatie van vensters kunt u het best streven naar een U-waarde van maximaal 1,5 W/(m²K) voor de vensters (glas + profielen). Naast de vensters in de gevel verdienen ook dakvlakvensters, koepels, lichtstraten, polycarbonaatplaten en glasbouwstenen de nodige aandacht.

Bij de vervanging van uw deuren, poorten of panelen kunt u het best streven naar een U-waarde van maximaal 2 W/(m²K). Kies daarom voor een deur of poort met sterk isolerende profielen en panelen. Als de deur glas bevat, kunt u het best kiezen voor dubbele hoogrendementsbeglazing of drievoudige beglazing met een U-waarde van maximaal 1,0 W/(m²K).

Hoogstwaarschijnlijk vervangt u uw buitenschrijnwerk maar één keer. Kies daarom meteen voor de meest energie-efficiënte oplossing.

Technische fiche van de vensters

De energiedeskundige heeft de onderstaande gegevens ingevoerd. Bezorg die gegevens aan uw vakman.

Beschrijving	Oriëntatie	Helling	Oppervlakte (m ²)	U-waarde bekend (W/(m ² K))	Beglazing	Buitenzonwering	Profiel	Berekende U-waarde (W/(m ² K))
In voorgevel								
• Raam in deur 13e v erdieping	W	verticaal	0,5	-	enkel glas	-	hout	5,08
• Inkomdeur met glas	W	verticaal	2,1	-	enkel glas	-	metaal niet therm	5,83
• Ramen naast inkomdeur	W	verticaal	4,6	-	enkel glas	-	metaal niet therm	5,83
Buitenschrijnwerk	W	verticaal	520	-		-	-	-
In achtergevel								
• Raam 2 droogkamer dakverdieping	O	verticaal	0,8	-	enkel glas	-	metaal niet therm	5,83
• Raam 1 droogkamer dakverdieping	O	verticaal	1,5	-	enkel glas	-	metaal niet therm	5,83
Buitenschrijnwerk	O	verticaal	525	-		-	-	-
In linkergevel								
Buitenschrijnwerk	N	verticaal	30	-		-	-	-
In plat dak								
• Koepel traphal	-	horizontaal	1,2	-	enkel glas	-	kunst 1?k	5,22

Legende glastypes

enkel glas Enkelvoudige beglazing

Legende profieltypes

kunst 1?k Kunststof profiel, 1 kamer of geen informatie hout Houten profiel
metaal niet Metalen profiel, niet thermisch
therm onderbroken

Technische fiche van de deuren, poorten en panelen

De energiedeskundige heeft de onderstaande gegevens ingevoerd. Bezorg die gegevens aan uw vakman.

Beschrijving	Oriëntatie	Oppervlakte (m ²)	U-waarde bekend (W/(m ² K))	R-waarde bekend (m ² K/W)	Isolatie	Ref.jaar renovatie	Luchtdraag	Deur/paneeltype	Profiel	Berekende U-waarde (W/(m ² K))
Deuren/poorten										
In voorgevel										
• Deur 13e verdieping naar dak	W	1,3	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	b	hout	3,64

Legende deur/paneeltypes

b deur/paneel niet in metaal

Legende profieltypes

hout Houten profiel

Muren



Muur

1333 m² van de muren is (vermoedelijk) niet geïsoleerd. Plaats isolatie.

Bij de isolatie van de muren kunt u het best streven naar een U-waarde van maximaal 0,24 W/(m²K). Dat komt overeen met een isolatielaag van ongeveer 14 cm minerale wol, EPS of XPS ($\lambda_d = 0,035$ W/(mK)) of 10 cm PUR of PIR ($\lambda_d = 0,023$ W/(mK)). Als u de isolatie tussen regelwerk plaatst, breng dan minstens 6 cm extra isolatie aan.

Hoogstwaarschijnlijk renoveert u uw muren maar één keer grondig. Isoleer daarom meteen maximaal. De energiedoelstelling van 0,24 W/(m²K) vormt de basis, maar u kunt altijd streven naar beter.

Technische fiche van de muren

De energiedeskundige heeft de onderstaande gegevens ingevoerd. Bezorg die gegevens aan uw vakman.

Beschrijving	Oriëntatie	Netto-oppervlakte (m ²)	Diepte onder maaiveld (m)	U-waarde bekend (W/(m ² K))	R-waarde bekend (m ² K/W)	Isolatie	Ref jaar renovatie	Luchtdaag	Muurtype	Berekende U-waarde (W/(m ² K))
Buitenmuur										
Voorgevel										
• Voorgevel	W	395	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	2,33
• Voorgevel dakverdieping gekleed met schalies	W	36	-	-	-	isolatie afwezig	-	afwezig	a	2,33
Achtergevel										
• Achtergevel	O	397	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	2,33
• Achtergevel dakverdieping bekleed met schalies	O	35	-	-	-	isolatie afwezig	-	afwezig	a	2,33
Linkergevel										
• Linkergevel	N	459	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	2,33
• Linkergevel dakverdieping bekleed met schalies	N	10,2	-	-	-	isolatie afwezig	-	afwezig	a	2,33
Muur in contact met verwarmde ruimte										
Voorgevel										
Tussenmuren	W	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	1,92
Rechtergevel										
Rechtergevel aangebouwd	Z	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	1,92

Legende

a muur niet in isolerende snelbouwsteen of cellenbeton

Vloeren



Vloer boven kelder of buiten

333 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	Luchtdraag	Vloertype	Berekende U-waarde (W/(m ² K))
Vloer boven (kruip)kelder											
• Vloer	333	-	-	-	-	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 bederus ge615 - cv fruithoflaan 98-100-102-104-106-108-110			
	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		
	-	-		
	660	660		
	-	-		
	364	364		
	-	-		
	2012	2012		
CE	CE			
buiten beschermd volume	buiten beschermd volume			
Distributie				
Externe stookplaats	ja		-	
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. Ook is er een automatische regeling ifv aan- of afwezigheidsdetectie aanwezig.

Technische fiche van de verlichtingsinstallaties

De energiedeskundige heeft de onderstaande gegevens ingevoerd. Bezorg die gegevens aan uw vakman.

	Z1	
		
Aandeel in oppervlak (%)	%	
Lichtbron en regeling		
Type lichtbron	LED-verlichting	
Aan- of afwezigheidsregeling	Automatische aan- of afwezigheidsdetectie	
Daglichtregeling	Geen of onbekend type	

Installaties voor zonne-energie

	Zonneboiler Er is geen zonneboiler aanwezig.	Onderzoek de mogelijkheid om een zonneboiler te plaatsen. Raadpleeg hiervoor de zonnekaart of vraag raad aan een vakman.
	Zonnepanelen Er zijn geen zonnepanelen aanwezig.	Onderzoek de mogelijkheid om zonnepanelen te plaatsen. Raadpleeg hiervoor de zonnekaart of vraag raad aan een vakman.

De zonnekaart berekent automatisch het zonnepotentieel voor uw gebouw en geeft een indicatie van het aantal zonnepanelen of zonnecollectoren dat u op het dak zou kunnen plaatsen.

Let op: de zonnekaart gaat uit van het elektriciteits- en watergebruik van een standaardgezin. Hou er bij de bepaling van de grootte van de te plaatsen installatie rekening mee dat het elektriciteits- en watergebruik van uw gebouw kan afwijken.

Voor meer informatie over de berekening van het zonnepotentieel kunt u terecht op de zonnekaart via www.energiesparen.be/zonnekaart.

Technische fiche van de installaties op zonne-energie

Geen installaties op zonne-energie aanwezig.

Overige installaties (collectief)

Sanitair warm water



Het gebouw beschikt 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	2		
Aantal (woon)eenheden	364		
Volume (l)	- / -		
Omtrek (m)	3,5m / 3,5m		
Hoogte (m)	2,0m / 2,0m		
Isolatie	aanwezig / aanwezig		
Label	- / -		
Opwekker en voorraadvat één geheel	neen / neen		
Distributie			
Type leidingen	circulatieleiding		
Lengte leidingen (m)	-		
Isolatie leidingen	aanwezig		
Aantal (woon)eenheden op leidingen	52		

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
------------------------	---------

Bewijsstukken gebruikt voor dit EPC

Welke bewijsstukken kan een energiedeskundige gebruiken?



De energiedeskundige gebruikt de informatie die hij ter plaatse ziet, aangevuld met de informatie uit bewijsstukken. Alleen documenten die voldoen aan de voorwaarden van het inspectieprotocol worden aanvaard. Ze moeten bijvoorbeeld duidelijk gelinkt kunnen worden aan de woning/het gebouw en de nodige detailinformatie bevatten.

Let op!

Mondelinge informatie en verklaringen van architect, aannemer, eigenaar, ... worden niet aanvaard als bewijs.

In onderstaande lijst heeft de energiedeskundige aangeduid welke geldige bewijsstukken hij gebruikt heeft om dit EPC op te maken.

✓	Plannen: plannen bij stedenbouwkundige aanvraag, stedenbouwkundige plannen (goedgekeurd door de gemeente), technische plannen, uitvoeringsplannen of –details, asbuilt-plannen
	Lastenboeken, meetstaten of aanbestedingsplannen die deel uitmaken van een (aannemings)contract
	Aannemingsovereenkomsten
✓	Offertes of bestelbonnen
	Informatie uit algemene vergadering van mede-eigenaars: verslag of proces-verbaal
	Informatie uit werfverslagen, vorderingsstaten of processen-verbalen van voorlopige of definitieve oplevering
	Facturen van bouwmaterialen of leveringsbonnen
✓	Facturen van aannemers
	Verklaring van overeenkomstigheid met STS of ATG, opgemaakt en ondertekend door de aannemer
	Foto's waarop de samenstelling van het schildeel of de installatie te herkennen is (detailfoto's) en foto's waarmee aangetoond kan worden dat het schildeel of de installatie geplaatst is (overzichtsfoto's)
	EPB-aangiften, zoals het transmissieformulier en het EPW-formulier
	Informatie uit subsidieaanvragen bij de Vlaamse overheid of de netbeheerder
	Verslag van destructief onderzoek derde/expert
	Eerder opgemaakte EPC's, zoals het EPC van de Gemeenschappelijke Delen
	Technische documentatie met productinformatie
	Luchtdichtheidsmeting
	WKK-certificaten of milieuvergunningen
	Elektriciteitskeuring
	Verwarmingsauditrapport, keuringsrapport of reinigings- en verbrandingsattest ketel
	Ventilatieprestatieverslag
	Verslag energetische keuring koelsysteem
	Verlichtingsstudie en eventuele relightingpremie
	Aanvullende bewijsstukken: uittreksel van de kadastrale legger of het vergunningenregister, notariële akte, ontvangst- of volledigheidsbewijs van de stedenbouwkundige aanvraag, verkavelingsvergunning, ...

Solvio Beheer
Frans Beckersstraat 21
2600 Berchem
Tel: +32 3 239 04 09
Fax: +32 3 239 94 09
syndicus@solvio.be

Res. Willem De Brouwer

(0850.371.086)

Fruithoflaan 110

BERCHEM (ANTWERPEN)

(1/04/2022 - 31/03/2023)

Oudermans Anna

Res. Willem De Brouwer
Fruihoflaan 110
2600 BERCHEM (ANTWERPEN)
0850.371.086

Mevr.

Oudermans Anna

Groenenborgerlaan 185 bus 1001
2610 WILRIJK (ANTWERPEN)

Afrekening - Periode: 2022/2023 (1/04/2022 - 31/03/2023)

Privatief A37

PER 10000STEN ALLE APP.+GAR. (210,00/10 000,00)

	<u>Totaal</u>	<u>Uw aandeel</u>	<u>Btw</u>
610000 Brandblussers onderhoudscontract	383,26	8,05	1,40
610040 Brandveiligheid	139,15	2,92	0,51
610100 Liftkosten keuring	1 060,98	22,28	3,87
610110 Liftkosten volgens contract	2 055,74	43,17	2,44
610120 Liftkosten buiten onderhoud	1 256,55	26,39	1,49
610220 Onderhoud elektrische installatie	124,66	2,62	0,45
610320 Onderhoud en herstellingen stookplaats	3 946,35	82,87	4,69
610360 Onderhoud waterleidingen	328,60	6,90	0,39
610370 Ledigen aalputten	1 185,13	24,89	4,32
610371 Onderhoud afvoeren, riolering	53,00	1,11	0,00
610390 Onderhoud en herstellen sanitair en cv	2 162,40	45,41	2,57
610500 Onderhoud gebouw	11 536,33	242,26	34,59
610520 Onderhoudscontract	1 746,32	36,67	6,36
610560 Producten huisvuil	2 530,06	53,13	1,19
610610 Onderhoud tuin	4 765,77	100,08	17,37
610630 Onderhoud & herstellingen parking	2 362,02	49,60	1,57
610760 Onderhoud en herstelling inkom	1 176,09	24,70	1,40
610810 Onderhoud schuifdeuren	1 430,26	30,04	1,70
610900 Diversen	-438,00	-9,20	0,00
610940 Huurlasten	1 123,86	23,60	0,00
611100 Renovatiewerken	7 535,01	158,24	8,96
612000 Water	17 927,28	376,47	21,31
612100 Elektriciteit gemene delen (3094)	2 395,75	50,31	8,73
612110 Elektriciteit lift (EAN 3063)	1 611,51	33,84	5,87
612210 Gas vaste kosten	5 326,61	111,86	6,33
613000 Beheersvergoeding	10 688,96	224,47	0,00
613030 Ereloon deskundige	3 932,50	82,58	14,33
613100 Raad van mede eigendom	1 200,00	25,20	0,00
614000 Verzekering brand	7 498,79	157,47	0,00
614100 Verzekering BA rvme	204,00	4,28	0,00
614600 Verzekering rechtsbijstand	945,33	19,85	0,00
614800 Verzekering-vrijstelling-vergoeding	-26,36	-0,55	1,72
615600 Kosten conciërgewoning	-1 520,61	-31,93	0,00
616000 Administratiekosten	25,00	0,53	0,00
616100 Algemene vergadering huur	387,20	8,13	1,41
616600 Diverse kosten beheer	85,00	1,79	0,00
650000 Bankkosten	432,15	9,08	0,00
660000 Uitzonderlijke kosten	500,00	10,50	0,00
759100 Opname reserve	-9 975,29	-209,48	-20,03

88 101,36 1 850,13 134,95

ALLE APPARTEMENTEN (210,00/9 650,00)

660000 Uitzonderlijke kosten 36 745,30 799,64 45,26

36 745,30 799,64 45,26

CALORIMETERS (8,00/315,00)

612500 Calorimeters 4 987,47 126,67 21,98

		4 987,47	126,67	21,98
VERWARMING 2022-2023 (122 504,40/2 539 661,11)				
612200 Gas		20 668,59	996,98	56,43
		20 668,59	996,98	56,43
VERWARMING 2022-2023 (122 504,40/2 168 042,65)				
612200 Gas		868,70	49,09	2,78
		868,70	49,09	2,78
WARM WATER 2022-2023 (19,33/769,75)				
612201 Gas warm water		4 775,53	119,92	6,79
		4 775,53	119,92	6,79
	Kosten	156 146,95	3 942,43	268,20
INDIVIDUELE KOSTEN (1,00/1,00)				
Rappelkost		8,00	8,00	0,00
Rappelkost		8,00	8,00	0,00
		16,00	16,00	0,00
	INDIVIDUELE KOSTEN	16,00	16,00	0,00
Totaal kosten		156 162,95	3 958,43	268,20
BETALINGEN (1,00/1,00)				
01/04/2011-31/03/2022		334,90	334,90	0,00
19/04/2022 M7 Provisie april/mei/juni 2022		-558,60	-558,60	0,00
22/07/2022 M7 Provisie juli/aug./sept. 2022		-558,60	-558,60	0,00
18/11/2022 01/04/2011-31/03/2022		-334,90	-334,90	0,00
18/11/2022 M7 Provisie okt./nov./dec. 2022		-558,60	-558,60	0,00
01/12/2022 M7 Extra energie provisie nov./dec. 2022		-329,91	-329,91	0,00
02/03/2023 Rappelkost		-8,00	-8,00	0,00
02/03/2023 M7 Provisie jan./feb./maart 2023		-558,60	-558,60	0,00
02/03/2023 M7 Extra energie jan./feb./maart 2023		-479,78	-479,78	0,00
02/03/2023 M7 Extra energie jan./feb./maart 2023		-31,87	-31,87	0,00
02/03/2023 Rappelkost		-8,00	-8,00	0,00
		-3 091,96	-3 091,96	0,00
	BETALINGEN	-3 091,96	-3 091,96	0,00

Totaal privaatief A37		866,47	268,20
-----------------------	--	--------	--------

Privatief G11

PER 10000STEN ALLE APP.+GAR. (12,00/10 000,00)

		<u>Totaal</u>	<u>Uw aandeel</u>	<u>Btw</u>
610000	Brandblussers onderhoudscontract	383,26	0,46	0,08
610040	Brandveiligheid	139,15	0,17	0,03
610100	Liftkosten keuring	1 060,98	1,27	0,22
610110	Liftkosten volgens contract	2 055,74	2,47	0,14
610120	Liftkosten buiten onderhoud	1 256,55	1,51	0,09
610220	Onderhoud elektrische installatie	124,66	0,15	0,03
610320	Onderhoud en herstellingen stookplaats	3 946,35	4,74	0,27
610360	Onderhoud waterleidingen	328,60	0,39	0,02
610370	Ledigen aalputten	1 185,13	1,42	0,25
610371	Onderhoud afvoeren, riolering	53,00	0,06	0,00
610390	Onderhoud en herstellen sanitair en cv	2 162,40	2,59	0,15
610500	Onderhoud gebouw	11 536,33	13,84	1,98
610520	Onderhoudscontract	1 746,32	2,10	0,36
610560	Producten huisvuil	2 530,06	3,04	0,07
610610	Onderhoud tuin	4 765,77	5,72	0,99
610630	Onderhoud & herstellingen parking	2 362,02	2,83	0,09
610760	Onderhoud en herstelling inkom	1 176,09	1,41	0,08
610810	Onderhoud schuifdeuren	1 430,26	1,72	0,10
610900	Diversen	-438,00	-0,53	0,00
610940	Huurlasten	1 123,86	1,35	0,00
611100	Renovatiewerken	7 535,01	9,04	0,51
612000	Water	17 927,28	21,51	1,22

612100	Elektriciteit gemene delen (3094)	2 395,75	2,87	0,50
612110	Elektriciteit lift (EAN 3063)	1 611,51	1,93	0,34
612210	Gas vaste kosten	5 326,61	6,39	0,36
613000	Beheersvergoeding	10 688,96	12,83	0,00
613030	Ereloon deskundige	3 932,50	4,72	0,82
613100	Raad van mede eigendom	1 200,00	1,44	0,00
614000	Verzekering brand	7 498,79	9,00	0,00
614100	Verzekering BA rvme	204,00	0,24	0,00
614600	Verzekering rechtsbijstand	945,33	1,13	0,00
614800	Verzekering-vrijstelling-vergoeding	-26,36	-0,03	0,10
615600	Kosten conciërgewoning	-1 520,61	-1,82	0,00
616000	Administratiekosten	25,00	0,03	0,00
616100	Algemene vergadering huur	387,20	0,46	0,08
616600	Diverse kosten beheer	85,00	0,10	0,00
650000	Bankkosten	432,15	0,52	0,00
660000	Uitzonderlijke kosten	500,00	0,60	0,00
759100	Opname reserve	-9 975,29	-11,97	-1,14
		88 101,36	105,72	7,71
Kosten		88 101,36	105,72	7,71
BETALINGEN (1,00/1,00)				
01/04/2011-31/03/2022		-24,20	-24,20	0,00
19/04/2022 M7 Provisie april/mei/juni 2022		-31,92	-31,92	0,00
22/07/2022 M7 Provisie juli/aug./sept. 2022		-31,92	-31,92	0,00
18/11/2022 01/04/2011-31/03/2022		24,20	24,20	0,00
18/11/2022 M7 Provisie okt./nov./dec. 2022		-31,92	-31,92	0,00
01/12/2022 M7 Extra energie provisie nov./dec. 2022		-18,85	-18,85	0,00
02/03/2023 M7 Provisie jan./feb./maart 2023		-31,92	-31,92	0,00
02/03/2023 M7 Extra energie jan./feb./maart 2023		-1,82	-1,82	0,00
		-148,35	-148,35	0,00
BETALINGEN		-148,35	-148,35	0,00
Totaal privaatief G11			-42,63	7,71
Totaal			823,84	275,91
Te betalen			823,84	
<u>Situatie op 31/03/2023</u>		<u>Totaal</u>	<u>Betaald</u>	<u>Te betalen</u>
Aandeel in reservefonds		11 024,22	11 024,22	
Aandeel in werkkapitaal		444,00	444,00	

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
1.0 PER 10000STEN ALLE APP.+GAR.				(10 000,00 - 10 000,00)	
610000 - Brandblussers onderhoudscontract	17/07/2022	IF 0022/00027	Sicli - Onderhoud 2022/2023	383,26	66,52
			Brandblussers onderhoudscontract	383,26	66,52
610040 - Brandveiligheid	15/06/2022	IF 0022/00017	Edifix Construct BV - Controle rookmelders	139,15	24,15
			Brandveiligheid	139,15	24,15
			Brandbeveiliging	522,41	90,67
610100 - Liftkosten keuring	19/05/2022	IF 0022/00011	Konhef - 2 risicoanalyses liftinstallatie	329,12	57,12
	24/01/2023	IF 0022/00086	Konhef - Wettelijke controle 2023	731,86	127,02
			Liftkosten keuring	1 060,98	184,14
610110 - Liftkosten volgens contract	01/03/2023	IF 0022/00096	Ora liften BV - Jaarcontract 2023-2024	2 055,74	116,36
			Liftkosten volgens contract	2 055,74	116,36
610120 - Liftkosten buiten onderhoud	18/01/2023	IF 0022/00082	Ora liften BV - Vernieuwen van de 2 hoofdcontactoren	725,34	41,06
	23/03/2023	IF 0022/00108	Ora liften BV - Plaatsen deursluiters	531,21	30,07
			Liftkosten buiten onderhoud	1 256,55	71,13
			Liften	4 373,27	371,63
610220 - Onderhoud elektrische installatie	09/06/2022	IF 0022/00015	Edifix - Herstel lamp	4,96	0,86
	21/10/2022	IF 0022/00057	Edifix - Noodverlichting defect 3/10	6,69	1,16
	29/12/2022	IF 0022/00077	Edifix Construct BV - Plaatsen noodverlichting led	113,01	19,61
			Onderhoud elektrische installatie	124,66	21,64
			Elektrische installaties	124,66	21,64
610320 - Onderhoud en herstellingen stookplaats	20/10/2022	IF 0022/00056	ComTIS Services - Nazicht warm water	291,50	16,50
	31/03/2023	MB 0022/00040	Kosten CR 1/7 22-23	3 654,85	206,88
			Onderhoud en herstellingen stookplaats	3 946,35	223,38
610360 - Onderhoud waterleidingen	19/01/2023	IF 0022/00085	ComTIS Services - Vervangen spoelkraan	328,60	18,60
			Onderhoud waterleidingen	328,60	18,60
610370 - Ledigen aalputten	22/08/2022	IF 0022/00032	Roefs Ruimingsdienst - Ruiming dd 12/08/2022	484,03	84,01
	13/03/2023	IF 0022/00116	Roefs Ruimingsdienst - Ruiming dd 10/02/2023	701,10	121,68
			Ledigen aalputten	1 185,13	205,68
610371 - Onderhoud afvoeren, riolering	04/10/2022	IF 0022/00045	Beyers Ruimingsdienst bvba - Ontstoppen putjes brandweg	53,00	0,00
			Onderhoud afvoeren, riolering	53,00	0,00
610390 - Onderhoud en herstellen sanitair en cv	23/05/2022	IF 0022/00012	ComTIS Services - Ontluchten A43	111,30	6,30
	29/07/2022	IF 0022/00030	ComTIS Services - Aflaten/opvullen en ontluchten	1 250,80	70,80
	18/11/2022	IF 0022/00061	ComTIS Services - Interventie 28/9 A47	439,90	24,90
	21/11/2022	IF 0022/00060	ComTIS Services - Ontluchten radiatoren	217,30	12,30
	25/11/2022	IF 0022/00063	ComTIS Services - Ontluchten 11e Verd.	143,10	8,10
			Onderhoud en herstellen sanitair en cv	2 162,40	122,40
			Sanitair en verwarming	7 675,48	570,06
610500 - Onderhoud gebouw	01/04/2022	B5 0022/00018	April 2022	150,00	0,00
	30/04/2022	IF 0022/00009	GF Cleaning & Facility Services - April 2022	752,57	130,61
	01/05/2022	B5 0022/00086	April 2022	150,00	0,00
	31/05/2022	IF 0022/00016	GF Cleaning & Facility Services - Mei 2022	752,57	130,61
	01/06/2022	B5 0022/00122	Juni 2022	150,00	0,00
	30/06/2022	IF 0022/00026	GF Cleaning & Facility Services - Juni 2022	752,57	130,61
	01/07/2022	B5 0022/00180	Juli 2022	150,00	0,00
	31/07/2022	IF 0022/00031	GF Cleaning & Facility Services - Juli 2022	805,33	139,77
	01/08/2022	B5 0022/00236	Augustus 2022	150,00	0,00
	31/08/2022	IF 0022/00035	GF Cleaning & Facility Services - Augustus 2022	805,33	139,77
	01/09/2022	B5 0022/00250	September 2022	150,00	0,00

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
	14/09/2022	IF 0022/00047	GF Cleaning & Facility Services - Correctie facturatie	-181,50	-31,50
	30/09/2022	IF 0022/00048	GF Cleaning & Facility Services - September 2022	805,33	139,77
	01/10/2022	B5 0022/00297	Oktober 2022	150,00	0,00
	04/10/2022	IF 0022/00044	Van Vliet Anna - Schoonmaak garage gallerij 5/6/7	740,00	0,00
	05/10/2022	B5 0022/00313	Aandeel M5 onderhoud gallerij	-246,66	0,00
	17/10/2022	B5 0022/00389	Aandeel M6 garage gallerij	-246,67	0,00
	31/10/2022	IF 0022/00058	GF Cleaning & Facility Services - Oktober 2022	805,33	139,77
	01/11/2022	B5 0022/00436	November 2022	150,00	0,00
	30/11/2022	IF 0022/00066	GF Cleaning & Facility Services - November 2022	805,33	139,77
	01/12/2022	B5 0022/00527	December 2022	150,00	0,00
	31/12/2022	IF 0022/00079	GF Cleaning & Facility Services - December 2022	805,33	139,77
	01/01/2023	B5 0022/00610	Januari 2023	150,00	0,00
	31/01/2023	IF 0022/00089	GF Cleaning & Facility Services - Januari 2023	860,49	149,34
	01/02/2023	B5 0022/00792	Februari 2023	150,00	0,00
	28/02/2023	IF 0022/00097	GF Cleaning & Facility Services - Februari 2023	860,49	149,34
	01/03/2023	B5 0022/00827	Maart 2023	150,00	0,00
	31/03/2023	IF 0022/00110	GF Cleaning & Facility Services - Maart 2023	860,49	149,34
			Onderhoud gebouw	11 536,33	1 646,97
610520 - Onderhoudscontract					
	16/04/2022	IF 0022/00006	Edifix - Onderhoudscontract	424,89	73,74
	16/07/2022	IF 0022/00028	Edifix - Onderhoudscontract	424,89	73,74
	16/10/2022	IF 0022/00051	Edifix - Onderhoudscontract	424,89	73,74
	16/01/2023	IF 0022/00088	Edifix - Onderhoudscontract	471,65	81,86
			Onderhoudscontract	1 746,32	303,08
610560 - Producten huisvuil					
	30/09/2022	IF 0022/00049	Do It Centrum - Aankoop Pmd zakken+vuilzakken	144,00	24,99
	04/10/2022	IF 0022/00043	Engels Logistics nv/Norah Plastics - Aankoop containers	182,71	31,71
	24/02/2023	IF 0022/00094	Stad Antwerpen - Aankoop afvalstickers 2023 (1PMD+9 rest)	2 203,35	0,00
			Producten huisvuil	2 530,06	56,70
			Schoonmaak en huisvuilverwerking	15 812,71	2 006,75
610610 - Onderhoud tuin					
	31/03/2023	MB 0022/00048	Kosten tuin CR 1/10	4 765,77	827,12
			Onderhoud tuin	4 765,77	827,12
610630 - Onderhoud & herstellingen parking					
	12/10/2022	IF 0022/00050	Meiren BV - Voorschot plaatsen kubussen	1 321,46	74,80
	28/11/2022	IF 0022/00062	Meiren BV - Herstellingen inrit garage	1 040,56	0,00
			Onderhoud & herstellingen parking	2 362,02	74,80
			Tuinen, parkings en wegen	7 127,79	901,92
610760 - Onderhoud en herstelling inkom					
	06/04/2022	IF 0022/00005	Sleutelcentrale BV - Plaatsen veiligheidscilinders	582,49	32,97
	11/01/2023	IF 0022/00081	Sleutelcentrale BV - Plaatsen slotsysteem	434,60	24,60
	01/03/2023	IF 0022/00100	D-Jobs - Herstellen van verbindingsdeur gebouw->garage	159,00	9,00
			Onderhoud en herstelling inkom	1 176,09	66,57
			Onderhoud bouwwerken	1 176,09	66,57
610810 - Onderhoud schuifdeuren					
	03/02/2023	IF 0022/00091	F-Projects / FAAC Benelux NV - Onderhoudscontract	1 186,43	67,16
	13/03/2023	IF 0022/00104	F-Projects / FAAC Benelux NV - Herstelling nav waterschade 2022-0420	208,81	11,82
	28/03/2023	IF 0022/00112	F-Projects / FAAC Benelux NV - Vervangen defecte voeding	706,17	39,97
	08/05/2023	IF 0022/00119	F-Projects / FAAC Benelux NV - Correctie facturatie	-671,15	-37,99
			Onderhoud schuifdeuren	1 430,26	80,96
			Schuifdeuren	1 430,26	80,96
610900 - Diversen					
	11/05/2022	MB 0022/00004	Aankoop sleutel	-45,00	0,00
	11/05/2022	MB 0022/00004	Aankoop sleutel	-90,00	0,00
	11/05/2022	MB 0022/00004	Aankoop sleutel	-45,00	0,00
	11/05/2022	MB 0022/00004	Aankoop sleutel	-90,00	0,00
	11/05/2022	MB 0022/00004	Aankoop sleutel	-45,00	0,00
	11/05/2022	MB 0022/00004	Aankoop sleutel	-90,00	0,00
	11/05/2022	MB 0022/00004	Aankoop sleutel	-33,00	0,00
			Diversen	-438,00	0,00
610940 - Huurlasten					
	09/04/2022	B5 0022/00026	April 2022	91,45	0,00
	09/05/2022	B5 0022/00105	Mei 2022	91,45	0,00

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
	09/06/2022	B5	0022/00127 Juni 2022	91,45	0,00
	09/07/2022	B5	0022/00166 Juli 2022	91,45	0,00
	09/08/2022	B5	0022/00245 Augustus 2022	91,45	0,00
	09/09/2022	B5	0022/00275 September 2022	91,45	0,00
	09/10/2022	B5	0022/00330 Oktober 2022	91,45	0,00
	09/11/2022	B5	0022/00473 November 2022	91,45	0,00
	13/12/2022	B5	0022/00561 December 2022	91,45	0,00
	01/01/2023	B5	0022/00611 Januari 2023	100,27	0,00
	01/02/2023	B5	0022/00793 Februari 2023	100,27	0,00
	01/03/2023	B5	0022/00828 Maart 2023	100,27	0,00
			Huurlasten	1 123,86	0,00
			Diversen	685,86	0,00
611100 - Renovatiewerken					
	06/03/2023	IF	0022/00099 Edifix Construct BV - Vervangen lampen, herstellingen	651,90	36,90
	06/03/2023	IF	0022/00099 Edifix Construct BV - Herstellen vloerputten	235,32	13,32
	21/03/2023	IF	0022/00107 Deweco - Voorschot renovatie keldervloer	5 200,00	294,34
	04/04/2023	IF	0022/00111 Deweco - Renovatie keldervloer	1 447,79	81,95
			Renovatiewerken	7 535,01	426,51
			Renovatie	7 535,01	426,51
612000 - Water					
	31/03/2023	MB	0022/00040 Kosten CR 1/7 22-23	17 927,28	1 014,75
			Water	17 927,28	1 014,75
			Water	17 927,28	1 014,75
612100 - Elektriciteit gemene delen (3094)					
	14/06/2022	IF	0022/00020 ELECTRABEL NV/SA - Periode 01/04/2022-30/06/2022	533,00	92,50
	14/09/2022	IF	0022/00037 ELECTRABEL NV/SA - Periode 01/07/2022-30/09/2022	533,00	92,50
	05/12/2022	IF	0022/00068 ELECTRABEL NV/SA - Afrekening 16/12/2021-30/11/2022	781,75	135,68
	14/03/2023	IF	0022/00105 ELECTRABEL NV/SA - Periode 01/01/2023-31/03/2023	548,00	95,11
			Elektriciteit gemene delen (3094)	2 395,75	415,79
612110 - Elektriciteit lift (EAN 3063)					
	14/06/2022	IF	0022/00019 ELECTRABEL NV/SA - Periode 01/04/2022-30/06/2022	290,00	50,33
	14/09/2022	IF	0022/00036 ELECTRABEL NV/SA - Periode 01/07/2022-30/09/2022	290,00	50,33
	05/12/2022	IF	0022/00067 ELECTRABEL NV/SA - Afrekening 16/12/2021-30/11/2022	680,51	118,11
	14/03/2023	IF	0022/00106 ELECTRABEL NV/SA - Periode 01/01/2023-31/03/2023	351,00	60,92
			Elektriciteit lift (EAN 3063)	1 611,51	279,68
			Elektriciteit	4 007,26	695,47
612210 - Gas vaste kosten					
	31/03/2023	MB	0022/00039 Warmteverlies 2022/2023	5 326,61	301,51
			Gas vaste kosten	5 326,61	301,51
			Gas	5 326,61	301,51
613000 - Beheersvergoeding					
	25/04/2022	IF	0022/00007 Solvio Beheer - April 2022	840,76	0,00
	27/05/2022	IF	0022/00013 Solvio Beheer - Mei 2022	840,76	0,00
	21/06/2022	IF	0022/00018 Solvio Beheer - Juni 2022	840,76	0,00
	27/07/2022	IF	0022/00029 Solvio Beheer - Juli 2022	840,76	0,00
	26/08/2022	IF	0022/00033 Solvio Beheer - Augustus 2022	840,76	0,00
	26/09/2022	IF	0022/00038 Solvio Beheer - September 2022	840,76	0,00
	27/10/2022	IF	0022/00055 Solvio Beheer - Oktober 2022	840,76	0,00
	29/11/2022	IF	0022/00064 Solvio Beheer - November 2022	917,00	0,00
	22/12/2022	IF	0022/00074 Solvio Beheer - December 2022	917,00	0,00
	30/01/2023	IF	0022/00087 Solvio Beheer - Januari 2023	989,88	0,00
	28/02/2023	IF	0022/00101 Solvio Beheer - Februari 2023	989,88	0,00
	31/03/2023	IF	0022/00115 Solvio Beheer - Maart 2023	989,88	0,00
			Beheersvergoeding	10 688,96	0,00
613030 - Erelon deskundige					
	15/12/2022	IF	0022/00065 Stroohm - Voorstudie plaatsing laadinfrastructuur voor elektrische wage	605,00	105,00
	10/03/2023	IF	0022/00103 Trema-projects - Voorschot meetstaat	3 327,50	577,50
			Erelon deskundige	3 932,50	682,50
			Erelonen	14 621,46	682,50
613100 - Raad van mede eigendom					
	28/03/2022	IF	0022/00002 Van Vliet Anna - April/mei/juni 2022	150,00	0,00

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
	28/03/2022	IF 0022/00003	Jacobs Dora - April/mei/juni 2022	150,00	0,00
	01/07/2022	IF 0022/00022	Van Vliet Anna - Juli/aug./sept. 2022	150,00	0,00
	01/07/2022	IF 0022/00023	Jacobs Dora - Juli/aug./sept. 2022	150,00	0,00
	04/10/2022	IF 0022/00041	Van Vliet Anna - Okt./nov./dec. 2022	150,00	0,00
	04/10/2022	IF 0022/00042	Jacobs Dora - Okt./nov./dec. 2022	150,00	0,00
	24/01/2023	IF 0022/00083	Van Vliet Anna - Jan./feb./maart 2023	150,00	0,00
	24/01/2023	IF 0022/00084	Jacobs Dora - Jan./feb./maart 2023	150,00	0,00
			Raad van mede eigendom	1 200,00	0,00
			Kosten raadsleden (raad van mede-eigendom) en interne commissaris rekeningen	1 200,00	0,00
614000 - Verzekering brand					
	07/12/2022	IF 0022/00071	AXA Belgium - Premie 2023	7 498,79	0,00
			Verzekering brand	7 498,79	0,00
			Brandverzekering	7 498,79	0,00
614100 - Verzekering BA rvme					
	07/12/2022	IF 0022/00070	AXA Belgium - Premie 2023	204,00	0,00
			Verzekering BA rvme	204,00	0,00
			Burgerlijke aansprakelijkheid	204,00	0,00
614600 - Verzekering rechtsbijstand					
	17/10/2022	IF 0022/00053	DAS Antwerpen - Premie 14/11/2022-14/11/2023	945,33	0,00
			Verzekering rechtsbijstand	945,33	0,00
			Rechtsbijstand	945,33	0,00
614800 - Verzekering-vrijstelling-vergoeding					
	28/04/2022	IF 0022/00008	DDC - Vochtschade woonkamer A10	471,90	81,90
	04/05/2022	MB 0022/00001	Verg. 2022-0148	-471,90	0,00
	19/07/2022	MB 0022/00010	OV 2022-0221	-26,36	0,00
			Verzekering-vrijstelling-vergoeding	-26,36	81,90
			Andere	-26,36	81,90
615600 - Kosten conciërgewoning					
	29/08/2022	MB 0022/00011	Kosten 2021/2022	-726,62	0,00
	31/03/2023	MB 0022/00049	Aandeel kosten huurder conciërgerie	-793,99	0,00
			Kosten conciërgewoning	-1 520,61	0,00
			Kosten	-1 520,61	0,00
616000 - Administratiekosten					
	02/03/2023	IF 0022/00095	Solvio (AZ) - Aangetekende zending Comtis	25,00	0,00
	31/03/2023	IF 0022/00109	Solvio (AZ) - Individuele rappelkosten	247,00	0,00
	31/03/2023	MB 0022/00031	Individuele rappelkosten	-247,00	0,00
			Administratiekosten	25,00	0,00
			Administratiekosten syndicus	25,00	0,00
616100 - Algemene vergadering huur					
	15/11/2022	IF 0022/00059	Bluepoint Antwerpen - AV dd 09/11/2022	387,20	67,20
			Algemene vergadering huur	387,20	67,20
			Kosten vergaderingen	387,20	67,20
616600 - Diverse kosten beheer					
	23/12/2022	IF 0022/00076	Solvio (BVB) - Prestaties onderzoek energiebudget	85,00	0,00
			Diverse kosten beheer	85,00	0,00
			Diverse kosten beheer	85,00	0,00
650000 - Bankkosten					
	07/04/2022	B5 0022/00022	Bankkosten	30,00	0,00
	07/07/2022	B5 0022/00163	Bankkosten	30,00	0,00
	05/08/2022	B5 0022/00241	Bankkosten	0,03	0,00
	07/10/2022	B5 0022/00325	Bankkosten	30,00	0,00
	06/01/2023	B5 0022/00639	Bankkosten	30,00	0,00
	28/02/2023	IF 0022/00113	Solvio (BVB) - 2022	312,12	0,00
			Bankkosten	432,15	0,00
			Bankkosten	432,15	0,00
660000 - Uitzonderlijke kosten					
	31/03/2023	MB 0022/00048	Kosten tuin CR 1/10	500,00	0,00

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
			Uitzonderlijke kosten	500,00	0,00
			Uitzonderlijke kosten	500,00	0,00
759100 - Opname reserve					
31/03/2023	MB	0022/00044	Opname reservefonds - Trme Projects	-3 327,50	-577,50
31/03/2023	MB	0022/00044	Opname reservefonds - Deweco	-6 647,79	-376,29
			Opname reserve	-9 975,29	-953,79
			Opname reserve	-9 975,29	-953,79
PER 10000STEN ALLE APP.+GAR.				88 101,36	6 426,24
1.1 ALLE APPARTEMENTEN (9 650,00 - 9 650,00)					
660000 - Uitzonderlijke kosten					
31/03/2023	MB	0022/00042	Overdracht energie provisie 2023/2024	36 745,30	2 079,92
			Uitzonderlijke kosten	36 745,30	2 079,92
			Uitzonderlijke kosten	36 745,30	2 079,92
ALLE APPARTEMENTEN				36 745,30	2 079,92
10.7.7.7 CALORIMETERS (315,00 - 315,00)					
612500 - Calorimeters					
18/04/2023	IF	0022/00117	ISTA - 6220143 Afrek.warmwaterteller radio AMM in huur	4 987,47	865,59
			Calorimeters	4 987,47	865,59
			Andere leveringen	4 987,47	865,59
CALORIMETERS				4 987,47	865,59
10.8 VERWARMING 2022-2023 (2 539 661,11 - 2 539 661,11)					
612200 - Gas					
31/03/2023	MB	0022/00037	Verwarming 2022/2023	20 668,59	1 169,92
			Gas	20 668,59	1 169,92
			Gas	20 668,59	1 169,92
VERWARMING 2022-2023				20 668,59	1 169,92
10.8- VERWARMING 2022-2023 (2 168 042,65 - 2 168 042,65)					
612200 - Gas					
31/03/2023	MB	0022/00036	Kortingen 2022/2023	868,70	49,17
			Gas	868,70	49,17
			Gas	868,70	49,17
VERWARMING 2022-2023				868,70	49,17
10.8.8 WARM WATER 2022-2023 (769,75 - 769,75)					
612201 - Gas warm water					
31/03/2023	MB	0022/00038	Warm water 2022/2023	4 775,53	270,31
			Gas warm water	4 775,53	270,31
			Gas	4 775,53	270,31
WARM WATER 2022-2023				4 775,53	270,31
Algemeen totaal				156 146,95	10 861,16

ACTIEF			PASSIEF		
280000	Waarborg	-1 000,00	410000	Werkkapitaal	20 000,00
		-1 000,00	411000	Reservefonds	496 586,76
					516 586,76
Vaste activa & vorderingen op meer den 1 jaar		-1 000,00	440	Leveranciers	12 839,07
400000	Klanten	5 115,57	444000	Te ontvangen facturen	309,06
		5 115,57			13 148,13
490000	Cr 1/7	1 486,69	489050	Energiebudget	14 698,12
490001	Cr 1/10	-1 765,95			14 698,12
496000	Afrondingen	-0,66			
499001	Wachtrekening verzekering	-1 000,00			
		-1 279,92	Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar		544 433,01
Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar		3 835,65			
552800	Zichtrekening Fortis	35 722,00			
552900	Spaarrekening Fortis	505 875,36			
		541 597,36			
Geldbeleggingen en liquide middelen		541 597,36			
Totaal:		544 433,01	Totaal:		544 433,01

Parte Antwerpen
Frans Beckersstraat 21
2600 Berchem
Tel: +32 3 239 04 09
Fax: +32 3 239 94 09
syndicus@solvio.be

Res. Willem De Brouwer

(0864.950.483)

Fruithoflaan 110

BERCHEM (ANTWERPEN)

(1/04/2023 - 31/03/2024)

Oudermans Anna

Res. Willem De Brouwer
Fruihoflaan 110
2600 BERCHEM (ANTWERPEN)
0864.950.483

Mevr.

Oudermans Anna

Groenenborgerlaan 185 bus 1001
2610 WILRIJK (ANTWERPEN)

Afrekening - Periode: 2023/2024 (1/04/2023 - 31/03/2024)

Privatief A37

PER 10000STEN ALLE APP.+GAR. (210,00/10.000,00)

		<u>Totaal</u>	<u>Uw aandeel</u>	<u>Btw</u>
610000	Brandblussers onderhoudscontract	405,43	8,51	1,48
610040	Brandveiligheid	162,14	3,40	0,59
610100	Liftkosten keuring	1.102,60	23,15	4,02
610110	Liftkosten volgens contract	2.155,23	45,26	2,56
610120	Liftkosten buiten onderhoud	531,21	11,16	0,63
610140	Aanpassingswerken liften	26.603,46	558,67	31,62
610220	Onderhoud elektrische installatie	91,63	1,92	0,33
610322	Kosten stookplaats	10.796,42	226,72	12,83
610370	Ledigen aalputten	615,02	12,92	2,24
610391	Privatieve werken VME	607,38	12,75	0,72
610500	Onderhoud gebouw	12.252,66	257,31	38,10
610510	Ongedieptebestrijding	435,60	9,15	1,59
610520	Onderhoudscontract	2.408,85	50,59	7,50
610560	Producten huisvuil	2.350,05	49,35	0,53
610610	Onderhoud tuin	6.597,97	138,56	24,05
610630	Onderhoud & herstellingen parking	874,50	18,36	3,12
610720	Onderhoud terrassen	225,62	4,74	0,82
610900	Diversen	58,44	1,23	0,00
610940	Huurlasten	902,43	18,95	0,00
611100	Renovatiewerken	119.275,92	2.504,79	141,78
612000	Water	12.440,47	261,25	14,79
612100	Elektriciteit gemene delen (3094)	1.378,61	28,95	3,76
612110	Elektriciteit lift (EAN 3063)	991,77	20,83	2,57
612210	Gas vaste kosten	5.216,51	109,55	6,20
613000	Beheersvergoeding	11.918,79	250,29	0,00
613010	Ereloon advocaat	498,82	10,48	1,82
613030	Ereloon deskundige	5.445,00	114,35	19,85
613100	Raad van mede eigendom	1.200,00	25,20	0,00
613120	Onkosten rvme	297,15	6,24	0,00
614000	Verzekering brand	7.307,00	153,45	0,00
614600	Verzekering rechtsbijstand	1.364,52	28,65	0,00
614800	Verzekering-vrijstelling-vergoeding	-2.166,62	-45,50	1,72
616000	Administratiekosten	425,00	8,93	0,00
616100	Algemene vergadering huur	1.076,90	22,61	3,92
616600	Diverse kosten beheer	150,00	3,15	0,00
650000	Bankkosten	120,00	2,52	0,00
660000	Uitzonderlijke kosten	-36.245,30	-761,15	-43,68
751400	Intresten	-729,76	-15,32	0,00
759100	Opname reserve	-139.620,93	-2.932,04	-179,34
		59.520,49	1.249,93	106,12
VERWARMING 2023-2024 (111.867,08/3.000.086,97)				
612200	Gas	18.262,70	680,98	38,55
		18.262,70	680,98	38,55
VERWARMING 2023-2024 (111.867,08/2.462.136,16)				
612200	Gas	974,45	44,27	2,51

		974,45	44,27	2,51
WARM WATER 2023/2024 (19,65/836,08)				
612201	Gas warm water	6.240,50	146,67	8,30
		6.240,50	146,67	8,30
CALORIMETERS 2023/2024 (8,00/316,00)				
612500	Calorimeters	5.224,70	132,27	22,96
		5.224,70	132,27	22,96
	Kosten	90.222,84	2.254,12	178,43
INDIVIDUELE KOSTEN (1,00/1,00)				
Rappelkost		10,00	10,00	0,00
Postkosten 2023		50,00	50,00	0,00
Notarisinlichting		420,00	420,00	0,00
		480,00	480,00	0,00
	INDIVIDUELE KOSTEN	480,00	480,00	0,00
	Totaal kosten	90.702,84	2.734,12	178,43
BETALINGEN (1,00/1,00)				
01/04/2022-31/03/2023		866,47	866,47	0,00
09/06/2023 M7 Provisie april/mei/juni 2023		-558,60	-558,60	0,00
18/07/2023 M7 Provisie juli/aug./sept. 2023		-558,60	-558,60	0,00
16/10/2023 M7 Provisie okt./nov./dec. 2023		-558,60	-558,60	0,00
19/12/2023 01/04/2022-31/03/2023		-866,47	-866,47	0,00
05/01/2024 M7 Provisie jan./feb./maart 2024		-558,60	-558,60	0,00
		-2.234,40	-2.234,40	0,00
	BETALINGEN	-2.234,40	-2.234,40	0,00
Totaal privaatief A37			499,72	178,43

Privatief G11

		<u>Totaal</u>	<u>Uw aandeel</u>	<u>Btw</u>
PER 10000STEN ALLE APP.+GAR. (12,00/10.000,00)				
610000	Brandblussers onderhoudscontract	405,43	0,49	0,08
610040	Brandveiligheid	162,14	0,19	0,03
610100	Liftkosten keuring	1.102,60	1,32	0,23
610110	Liftkosten volgens contract	2.155,23	2,59	0,15
610120	Liftkosten buiten onderhoud	531,21	0,64	0,04
610140	Aanpassingswerken liften	26.603,46	31,92	1,81
610220	Onderhoud elektrische installatie	91,63	0,11	0,02
610322	Kosten stookplaats	10.796,42	12,96	0,73
610370	Ledigen aalputten	615,02	0,74	0,13
610391	Privatieve werken VME	607,38	0,73	0,04
610500	Onderhoud gebouw	12.252,66	14,70	2,18
610510	Ongediertebestrijding	435,60	0,52	0,09
610520	Onderhoudscontract	2.408,85	2,89	0,43
610560	Producten huisvuil	2.350,05	2,82	0,03
610610	Onderhoud tuin	6.597,97	7,92	1,37
610630	Onderhoud & herstellingen parking	874,50	1,05	0,18
610720	Onderhoud terrassen	225,62	0,27	0,05
610900	Diversen	58,44	0,07	0,00
610940	Huurlasten	902,43	1,08	0,00
611100	Renovatiewerken	119.275,92	143,13	8,10
612000	Water	12.440,47	14,93	0,85
612100	Elektriciteit gemene delen (3094)	1.378,61	1,65	0,21
612110	Elektriciteit lift (EAN 3063)	991,77	1,19	0,15
612210	Gas vaste kosten	5.216,51	6,26	0,35
613000	Beheersvergoeding	11.918,79	14,30	0,00
613010	Ereloon advocaat	498,82	0,60	0,10
613030	Ereloon deskundige	5.445,00	6,53	1,13
613100	Raad van mede eigendom	1.200,00	1,44	0,00
613120	Onkosten rvme	297,15	0,36	0,00
614000	Verzekering brand	7.307,00	8,77	0,00

614600	Verzekering rechtsbijstand	1.364,52	1,64	0,00
614800	Verzekering-vrijstelling-vergoeding	-2.166,62	-2,60	0,10
616000	Administratiekosten	425,00	0,51	0,00
616100	Algemene vergadering huur	1.076,90	1,29	0,22
616600	Diverse kosten beheer	150,00	0,18	0,00
650000	Bankkosten	120,00	0,14	0,00
660000	Uitzonderlijke kosten	-36.245,30	-43,49	-2,50
751400	Intresten	-729,76	-0,88	0,00
759100	Opname reserve	-139.620,93	-167,55	-10,25
		59.520,49	71,42	6,06
Kosten		59.520,49	71,42	6,06
BETALINGEN (1,00/1,00)				
01/04/2022-31/03/2023		-42,63	-42,63	0,00
09/06/2023 M7 Provisie april/mei/juni 2023		-31,92	-31,92	0,00
18/07/2023 M7 Provisie juli/aug./sept. 2023		-31,92	-31,92	0,00
16/10/2023 M7 Provisie okt./nov./dec. 2023		-31,92	-31,92	0,00
19/12/2023 01/04/2022-31/03/2023		42,63	42,63	0,00
05/01/2024 M7 Provisie jan./feb./maart 2024		-31,92	-31,92	0,00
		-127,68	-127,68	0,00
BETALINGEN		-127,68	-127,68	0,00
Totaal privaatief G11			-56,26	6,06
Totaal			443,46	184,50
Te betalen			443,46	
Situatie op 31/03/2024		Totaal	Betaald	Te betalen
Aandeel in reservefonds		8.961,70	8.961,70	
Aandeel in werkkapitaal		444,00	444,00	

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
1.0 PER 10000STEN ALLE APP.+GAR.				(10.000,00 - 10.000,00)	
610000 - Brandblussers onderhoudscontract	16/07/2023	IF 0023/00031	Sicli - Onderhoud 2023/2024	405,43	70,36
			Brandblussers onderhoudscontract	405,43	70,36
610040 - Brandveiligheid	30/05/2023	IF 0023/00011	Edifix - Vervanging batterij rookmelder	34,79	6,04
	30/05/2023	IF 0023/00012	Edifix - Correctie facturatie	-34,79	-6,04
	04/07/2023	IF 0023/00025	Edifix - Controle rookmelders	162,14	28,14
			Brandveiligheid	162,14	28,14
			Brandbeveiliging	567,57	98,50
610100 - Liftkosten keuring	21/09/2023	IF 0023/00043	Konhef - Keuring na omvormingswerken	537,24	93,24
	20/02/2024	IF 0023/00094	Konhef - Wettelijke controle 2024	565,36	98,12
			Liftkosten keuring	1.102,60	191,36
610110 - Liftkosten volgens contract	01/03/2024	IF 0023/00097	Ora liften BV - Jaarcontract 2024-2025	2.155,23	121,99
			Liftkosten volgens contract	2.155,23	121,99
610120 - Liftkosten buiten onderhoud	07/07/2023	IF 0023/00029	Ora liften BV - Plaatsen deursluiser	531,21	30,07
			Liftkosten buiten onderhoud	531,21	30,07
610140 - Aanpassingswerken liften	29/06/2023	IF 0023/00024	Ora liften BV - Aanpassing van de liftinstallatie voor KB 09/03/2003	14.900,01	843,40
	07/12/2023	IF 0023/00064	Ora liften BV - Vernieuwen van de liftmachine 30%	3.511,04	198,74
	27/12/2023	IF 0023/00073	Ora liften BV - Vernieuwen van de liftmachine 70%	8.192,41	463,72
			Aanpassingswerken liften	26.603,46	1.505,86
			Liften	30.392,50	1.849,28
610220 - Onderhoud elektrische installatie	23/01/2024	IF 0023/00083	Edifix Construct BV - Nazicht en herstellen lampen	91,63	15,90
			Onderhoud elektrische installatie	91,63	15,90
			Elektrische installaties	91,63	15,90
610322 - Kosten stookplaats	31/03/2024	MB 0023/00076	Kosten CR1/7	10.796,42	611,12
			Kosten stookplaats	10.796,42	611,12
610370 - Ledigen aalputten	16/11/2023	IF 0023/00059	Roefs Ruimingsdienst - Ruiming dd 30/08/2023	615,02	106,74
			Ledigen aalputten	615,02	106,74
610391 - Privatieve werken VME	28/07/2023	IF 0023/00033	ComTIS Services - Aflaten en vullen zomerwerken 2023	607,38	34,38
			Privatieve werken VME	607,38	34,38
			Sanitair en verwarming	12.018,82	752,24
610500 - Onderhoud gebouw	01/04/2023	B5 0023/00001	April 2023	150,00	0,00
	30/04/2023	IF 0023/00008	GF Cleaning & Facility Services - April 2023	860,49	149,34
	01/05/2023	B5 0023/00070	Mei 2023	150,00	0,00
	31/05/2023	IF 0023/00014	GF Cleaning & Facility Services - Mei 2023	860,49	149,34
	01/06/2023	B5 0023/00097	Juni 2023	150,00	0,00
	30/06/2023	IF 0023/00026	GF Cleaning & Facility Services - Juni 2023	860,49	149,34
	01/07/2023	B5 0023/00118	Juli 2023	150,00	0,00
	31/07/2023	IF 0023/00035	GF Cleaning & Facility Services - Juli 2023	867,72	150,60
	01/08/2023	B5 0023/00200	Augustus 2023	150,00	0,00
	31/08/2023	IF 0023/00039	GF Cleaning & Facility Services - Augustus 2023	867,72	150,60
	01/09/2023	B5 0023/00215	September 2023	150,00	0,00
	30/09/2023	IF 0023/00046	GF Cleaning & Facility Services - September 2023	867,72	150,60
	01/10/2023	B5 0023/00259	Oktober 2023	150,00	0,00
	31/10/2023	IF 0023/00055	GF Cleaning & Facility Services - Oktober 2023	867,72	150,60
	01/11/2023	B5 0023/00384	November 2023	150,00	0,00
	30/11/2023	IF 0023/00067	GF Cleaning & Facility Services - November 2023	867,72	150,60
	01/12/2023	B5 0023/00415	December 2023	150,00	0,00
	31/12/2023	IF 0023/00076	GF Cleaning & Facility Services - December 2023	867,72	150,60
	01/01/2024	B5 0023/00436	Januari 2024	150,00	0,00

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
	31/01/2024	IF 0023/00091	GF Cleaning & Facility Services - Januari 2024	888,29	154,17
	01/02/2024	B5 0023/00505	Februari 2024	150,00	0,00
	29/02/2024	IF 0023/00098	GF Cleaning & Facility Services - Februari 2024	888,29	154,17
	01/03/2024	B5 0023/00534	Maart 2024	150,00	0,00
	31/03/2024	IF 0023/00105	GF Cleaning & Facility Services - Maart 2024	888,29	154,17
			Onderhoud gebouw	12.252,66	1.814,10
610510 - Ongediertebestrijding					
	09/02/2024	IF 0023/00089	Algemene Antwerpse Ontsmettingen - Ongediertebestrijding	435,60	75,60
			Ongediertebestrijding	435,60	75,60
610520 - Onderhoudscontract					
	16/04/2023	IF 0023/00006	Edifix - Onderhoudscontract	471,65	81,86
	16/07/2023	IF 0023/00032	Edifix - Onderhoudscontract	471,65	81,86
	16/10/2023	IF 0023/00060	Edifix - Onderhoudscontract	471,65	81,86
	16/01/2024	IF 0023/00092	Edifix - Onderhoudscontract	471,65	81,86
	22/01/2024	IF 0023/00084	F-Projects / FAAC Benelux NV - Onderhoudscontract	522,25	29,56
			Onderhoudscontract	2.408,85	356,99
610560 - Producten huisvuil					
	23/11/2023	IF 0023/00061	Stad Antwerpen - Aankoop afvalstickers 2024 (9 rest+1 pmd)	2.203,35	0,00
	28/12/2023	IF 0023/00072	Do It Centrum - Aankoop container	146,70	25,46
			Producten huisvuil	2.350,05	25,46
			Schoonmaak en huisvuilverwerking	17.447,16	2.272,15
610610 - Onderhoud tuin					
	31/03/2024	MB 0023/00078	Kosten CR1/10	6.597,97	1.145,10
			Onderhoud tuin	6.597,97	1.145,10
610630 - Onderhoud & herstellingen parking					
	29/08/2023	IF 0023/00036	Meiren BV - Voorschot 50%	1.311,75	74,25
	30/08/2023	B5 0023/00210	Aandeel M7 F Meiren	-437,25	0,00
	22/09/2023	IF 0023/00045	Meiren BV - Saldo 50%	1.311,75	74,25
	10/10/2023	B5 0023/00335	Aandeel M5	-437,25	0,00
	27/12/2023	B5 0023/00428	Aandeel M6	-874,50	0,00
			Onderhoud & herstellingen parking	874,50	148,50
			Tuinen, parkings en wegen	7.472,47	1.293,60
610720 - Onderhoud terrassen					
	12/06/2023	IF 0023/00016	Edifix - Herstellen deksteen A26	225,62	39,16
			Onderhoud terrassen	225,62	39,16
			Onderhoud bouwwerken	225,62	39,16
610900 - Diversen					
	01/04/2023	IF 0023/00002	CR 1/10 - Opvraging buitengewone kosten tuin 2022/2023	706,00	0,00
	14/11/2023	MB 0023/00014	Aankoop sleutel	-45,00	0,00
	31/03/2024	MB 0023/00080	Aandeel huurder	-602,56	0,00
			Diversen	58,44	0,00
610940 - Huurlasten					
	01/04/2023	B5 0023/00002	April 2023	100,27	0,00
	01/05/2023	B5 0023/00071	Mei 2023	100,27	0,00
	01/06/2023	B5 0023/00098	Juni 2023	100,27	0,00
	01/07/2023	B5 0023/00119	Juli 2023	100,27	0,00
	01/08/2023	B5 0023/00201	Augustus 2023	100,27	0,00
	01/09/2023	B5 0023/00216	September 2023	100,27	0,00
	01/10/2023	B5 0023/00260	Oktober 2023	100,27	0,00
	01/11/2023	B5 0023/00385	November 2023	100,27	0,00
	01/12/2023	B5 0023/00416	December 2023	100,27	0,00
			Huurlasten	902,43	0,00
			Diversen	960,87	0,00
611100 - Renovatiewerken					
	31/12/2023	IF 0023/00093	Peter Cox NV - Proefboring cfr. overeenkomst RvM 13/12/2023	477,00	27,00
	31/01/2024	IF 0023/00088	Peter Cox NV - Voorschot renovatie kopse gevel en retours	118.798,92	6.724,47
			Renovatiewerken	119.275,92	6.751,47
			Renovatie	119.275,92	6.751,47
612000 - Water					
	31/03/2024	MB 0023/00076	Kosten CR1/7	12.440,47	704,18

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
			Water	12.440,47	704,18
			Water	12.440,47	704,18
612100 - Elektriciteit gemene delen (3094)					
14/06/2023	IF	0023/00017	ELECTRABEL NV/SA - April/mei/juni 2023	548,00	95,11
14/09/2023	IF	0023/00041	ELECTRABEL NV/SA - Aug./sept. 2023	315,00	54,67
10/12/2023	IF	0023/00066	ELECTRABEL NV/SA - Afrekening 01/12/2022-28/11/2023	176,61	10,00
14/03/2024	IF	0023/00101	ELECTRABEL NV/SA - Jan./feb./maart 2024	339,00	19,19
			Elektriciteit gemene delen (3094)	1.378,61	178,96
612110 - Elektriciteit lift (EAN 3063)					
14/06/2023	IF	0023/00018	ELECTRABEL NV/SA - April/mei/juni 2023	351,00	60,92
14/09/2023	IF	0023/00042	ELECTRABEL NV/SA - Aug./sept. 2023	214,00	37,14
10/12/2023	IF	0023/00065	ELECTRABEL NV/SA - Afrekening 01/12/2022-28/11/2023	156,77	8,87
14/03/2024	IF	0023/00100	ELECTRABEL NV/SA - Jan./feb./maart 2024	270,00	15,28
			Elektriciteit lift (EAN 3063)	991,77	122,21
			Elektriciteit	2.370,38	301,18
612210 - Gas vaste kosten					
31/03/2024	MB	0023/00075	Warmteverlies 2023/2024	5.216,51	295,27
			Gas vaste kosten	5.216,51	295,27
			Gas	5.216,51	295,27
613000 - Beheersvergoeding					
01/04/2023	IF	0023/00007	Solvio Beheer - April 2023	989,88	0,00
01/05/2023	IF	0023/00010	Solvio Beheer - Mei 2023	989,88	0,00
01/06/2023	IF	0023/00021	Solvio Beheer - Juni 2023	989,88	0,00
01/07/2023	IF	0023/00030	Solvio Beheer - Juli 2023	989,88	0,00
02/08/2023	IF	0023/00034	Solvio Beheer - Augustus 2023	989,88	0,00
01/09/2023	IF	0023/00040	Solvio Beheer - September 2023	989,88	0,00
01/10/2023	IF	0023/00047	Solvio Beheer - Oktober 2023	989,88	0,00
01/11/2023	IF	0023/00056	Solvio Beheer - November 2023	989,88	0,00
01/12/2023	IF	0023/00063	Solvio Beheer - December 2023	989,88	0,00
01/01/2024	IF	0023/00081	Solvio Beheer - Januari 2024	1.003,29	0,00
01/02/2024	IF	0023/00086	Solvio Beheer - Februari 2024	1.003,29	0,00
01/03/2024	IF	0023/00096	Solvio Beheer - Maart 2024	1.003,29	0,00
			Beheersvergoeding	11.918,79	0,00
613010 - Ereloon advocaat					
06/11/2023	IF	0023/00054	Advocatenkantoor Tom Rombouts - Advies Mercatorpark	498,82	86,57
			Ereloon advocaat	498,82	86,57
613030 - Ereloon deskundige					
31/08/2023	IF	0023/00038	Trema-projects - Opmaak lastenboek	4.537,50	787,50
26/10/2023	IF	0023/00053	Trema-projects - Opvragen en vergelijken offertes	907,50	157,50
			Ereloon deskundige	5.445,00	945,00
			Erelonen	17.862,61	1.031,57
613100 - Raad van mede eigendom					
04/04/2023	IF	0023/00003	Jacobs Dora - April/mei/juni 2023	150,00	0,00
04/04/2023	IF	0023/00004	Van Vliet Anna - April/mei/juni 2023	150,00	0,00
10/07/2023	IF	0023/00027	Van Vliet Anna - Juli/aug./sept. 2023	150,00	0,00
10/07/2023	IF	0023/00028	Jacobs Dora - Juli/aug./sept. 2023	150,00	0,00
16/10/2023	IF	0023/00048	Van Vliet Anna - Okt./nov./dec. 2023	150,00	0,00
16/10/2023	IF	0023/00049	Jacobs Dora - Okt./nov./dec. 2023	150,00	0,00
05/01/2024	IF	0023/00074	Van Vliet Anna - Jan./feb./maart 2024	150,00	0,00
05/01/2024	IF	0023/00075	Jacobs Dora - Jan./feb./maart 2024	150,00	0,00
			Raad van mede eigendom	1.200,00	0,00
613120 - Onkosten rvme					
16/10/2023	B5	0023/00343	Aandeel M5	-133,33	0,00
16/10/2023	IF	0023/00050	Van Vliet Anna - Onkosten	163,81	0,00
16/10/2023	IF	0023/00051	Van Vliet Anna - Onderhoud garagegallerij	400,00	0,00
14/11/2023	B5	0023/00398	Aandeel M6	-133,33	0,00
			Onkosten rvme	297,15	0,00
			Kosten raadsleden (raad van mede-eigendom) en interne commissaris rekeningen	1.497,15	0,00
614000 - Verzekering brand					
05/01/2024	IF	0023/00080	B.D.M. - Premie 2024	7.307,00	0,00
			Verzekering brand	7.307,00	0,00

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
			Brandverzekering	7.307,00	0,00
614600 - Verzekering rechtsbijstand					
17/01/2024	IF	0023/00082	Arag se - Premie 14/11/2023-14/11/2024	1.364,52	0,00
				Verzekering rechtsbijstand	1.364,52
				Rechtsbijstand	1.364,52
614800 - Verzekering-vrijstelling-vergoeding					
15/06/2023	B5	0023/00106	Correctie facturatie Comtis 2022	-3.027,36	0,00
21/06/2023	IF	0023/00019	DDC - Waterschade keuken A46	471,90	81,90
03/07/2023	MB	0023/00008	Verg. 2023-0195 AH	-471,90	0,00
05/07/2023	MB	0023/00009	Vrijstelling 2022-0319 AH	900,48	0,00
05/07/2023	MB	0023/00010	OV 2022-0319 AH	-22,79	0,00
05/10/2023	MB	0023/00012	OV 2022-0319 AH	-16,95	0,00
				Verzekering-vrijstelling-vergoeding	-2.166,62
				Andere	-2.166,62
616000 - Administratiekosten					
31/10/2023	IF	0023/00057	Solvio Beheer - BAV 16/05/2023	212,50	0,00
20/12/2023	IF	0023/00070	Solvio Beheer - Postkosten 2023	100,00	0,00
21/12/2023	IF	0023/00077	Solvio Beheer - Controle geldigheid AREI	42,50	0,00
21/12/2023	IF	0023/00078	Solvio Beheer - Voorbereiding en samenstelling/ update PID	170,00	0,00
22/03/2024	IF	0023/00102	Solvio Beheer - Postkosten 2023 correctie	-100,00	0,00
22/03/2024	IF	0023/00103	Solvio Beheer - Individuele rappelkosten	280,00	0,00
31/03/2024	MB	0023/00077	Individuele rappelkosten	-280,00	0,00
				Administratiekosten	425,00
				Administratiekosten syndicus	425,00
616100 - Algemene vergadering huur					
31/05/2023	IF	0023/00013	Bluepoint Antwerpen - BAV dd 16/05/2023	568,70	98,70
24/11/2023	IF	0023/00062	Bluepoint Antwerpen - AV dd 08/11/2023	508,20	88,20
				Algemene vergadering huur	1.076,90
				Kosten vergaderingen	1.076,90
616600 - Diverse kosten beheer					
01/06/2023	IF	0023/00021	Solvio Beheer - BAV 16/05/2023	150,00	0,00
				Diverse kosten beheer	150,00
				Diverse kosten beheer	150,00
650000 - Bankkosten					
07/04/2023	B5	0023/00017	Bankkosten	30,00	0,00
07/07/2023	B5	0023/00143	Bankkosten	30,00	0,00
06/10/2023	B5	0023/00317	Bankkosten	30,00	0,00
06/01/2024	B5	0023/00450	Bankkosten	30,00	0,00
				Bankkosten	120,00
				Bankkosten	120,00
660000 - Uitzonderlijke kosten					
21/03/2024	MB	0023/00028	Teruggave energie budget	-36.745,30	-2.079,92
31/03/2024	MB	0023/00078	Kosten CR1/10 - Reservefonds	500,00	0,00
				Uitzonderlijke kosten	-36.245,30
				Uitzonderlijke kosten	-36.245,30
751400 - Intresten					
01/07/2023	B6	0023/00065	Intresten	-4,86	0,00
01/10/2023	B6	0023/00122	Intresten	-16,19	0,00
01/01/2024	B6	0023/00192	Intresten	-708,71	0,00
				Intresten	-729,76
				Bankintresten	-729,76
759100 - Opname reserve					
20/12/2023	MB	0023/00019	Opname reservefonds - Liftrenovatie	-14.900,01	-843,40
20/12/2023	MB	0023/00019	Opname reservefonds - Erelonen Trema	-5.445,00	-945,00
20/12/2023	MB	0023/00019	Opname reservefonds - Peter Cox	-119.275,92	-6.751,47
				Opname reserve	-139.620,93
				Opname reserve	-139.620,93

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
PER 10000STEN ALLE APP.+GAR.				59.520,49	5.053,51
10.9 VERWARMING 2023-2024				(3.000.086,97 - 3.000.086,97)	
612200 - Gas					
31/03/2024	MB	0023/00073	Verwarming 2023/2024	18.262,70	1.033,74
			Gas	18.262,70	1.033,74
			Gas	18.262,70	1.033,74
VERWARMING 2023-2024				18.262,70	1.033,74
10.9.. VERWARMING 2023-2024				(2.462.136,16 - 2.462.136,16)	
612200 - Gas					
31/03/2024	MB	0023/00079	Verrekeningen kortingen	974,45	55,16
			Gas	974,45	55,16
			Gas	974,45	55,16
VERWARMING 2023-2024				974,45	55,16
10.9.9 WARM WATER 2023/2024				(836,08 - 836,08)	
612201 - Gas warm water					
31/03/2024	MB	0023/00074	Warm water 2023/2024	6.240,50	353,24
			Gas warm water	6.240,50	353,24
			Gas	6.240,50	353,24
WARM WATER 2023/2024				6.240,50	353,24
10.9.9. CALORIMETERS 2023/2024				(316,00 - 316,00)	
612500 - Calorimeters					
05/04/2024	IF	0023/00104	ISTA - Afrek.warmwaterteller radio AMM in huur	5.224,70	906,77
			Calorimeters	5.224,70	906,77
			Andere leveringen	5.224,70	906,77
CALORIMETERS 2023/2024				5.224,70	906,77
950 UITGESTELDE KOSTEN				(0,00 - 0,00)	
693000 - Over te dragen middelen					
01/04/2023	IF	0023/00001	CR 1/10 - April/mei/juni 2023	1.250,00	0,00
04/04/2023	IF	0023/00005	CR 1/7 - April/mei/juni 2023	9.785,50	0,00
06/06/2023	IF	0023/00015	CR 1/10 - Juli/aug./sept. 2023	1.250,00	0,00
26/06/2023	IF	0023/00020	CR 1/7 - Provisie juli/aug./sept. 2023	9.785,50	0,00
07/08/2023	IF	0023/00037	CR 1/10 - Extra provisie vast werkkapitaal 2023/2024	1.000,00	0,00
03/10/2023	IF	0023/00044	CR 1/7 - Okt./nov./dec. 2023	11.860,00	0,00
14/11/2023	IF	0023/00058	CR 1/10 - Provisie okt./nov./dec. 2023	1.250,00	0,00
01/01/2024	IF	0023/00085	CR 1/7 - Jan./feb./maart 2024	1.250,00	0,00
08/03/2024	IF	0023/00099	CR 1/7 - Provisie jan./feb./maart 2024	11.860,00	0,00
21/03/2024	MB	0023/00027	CR1/7-1/10	-43.291,00	0,00
21/03/2024	MB	0023/00027	CR1/7-1/10	-6.000,00	0,00
21/03/2024	MB	0023/00027	CR1/7-1/10	-1.445,00	0,00
01/04/2024	IF	0023/00106	CR 1/10 - Vernieuwen verlichtingspalen deel I/II	1.445,00	0,00
			Over te dragen middelen	0,00	0,00
				0,00	0,00
UITGESTELDE KOSTEN				0,00	0,00
Algemeen totaal				90.222,84	7.402,41

ACTIEF			PASSIEF		
280000	Waarborg	-2.000,00	410000	Werkkapitaal	20.000,00
		-2.000,00	411000	Reservefonds	403.680,16
					423.680,16
Vaste activa & vorderingen op meer den 1 jaar		-2.000,00	440	Leveranciers	8.499,49
400000	Klanten	-21.450,09			8.499,49
		-21.450,09	Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar 432.179,65		
490000	Cr 1/7	12.381,60			
490001	Cr 1/10	346,85			
496000	Afrondingen	-0,61			
499001	Wachtrekening verzekering	-1.000,00			
499009	Wachtrekening eigenaars	1.519,92			
		13.247,76			
Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar		-8.202,33			
552800	Zichtrekening Fortis	41.729,62			
552900	Spaarrekening Fortis	400.652,36			
		442.381,98			
Geldbeleggingen en liquide middelen		442.381,98			
Totaal:		432.179,65	Totaal:		432.179,65

REGLEMENT VAN INTERNE ORDE

DEEL 1 - REGELS INZAKE DE LEEFBAARHEID VAN HET GEBOUW

Onderhavig reglement heeft betrekking op de vereniging van mede-eigenaars Res. Willem De Brouwer gelegen te Fruithoflaan 110 in 2600 Berchem met KBO nummer 0850371086.

Dit reglement is een aanvulling op de bepalingen in de basisakte of het reglement van mede-eigendom, zonder daarbij evenwel te kunnen afwijken van hetgeen in de statuten is bedongen; bij tegenstrijdigheid gaan de statuten voor.

1. BEKENDMAKING EN TEGENSTELBAARHEID

Het reglement van interne orde betreft een onderhandse akte, die door de syndicus wordt aangepast telkens wanneer de algemene vergadering overgaat tot een wijziging ervan.

Wanneer er aanpassingen vereist zijn omwille van wetwijzigingen, dan zal de syndicus deze wijzigingen doorvoeren zonder dat er hiervoor een voorafgaande beslissing vereist is van de algemene vergadering.

Iedere bepaling van het reglement van interne orde is bindend voor elke titularis van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel die stemrecht heeft of uitoefent in de algemene vergadering op het tijdstip van de goedkeuring ervan. Zij kunnen worden tegengeworpen aan de andere titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel, en wel onder de volgende voorwaarden:

- met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen vóór de vestiging van het zakelijk of persoonlijk recht: door de kennisgeving die hem verplicht wordt gedaan door de persoon die het recht vestigt, op zijn kosten, op het ogenblik van de vestiging van het recht, van het bestaan van het reglement van interne orde, of bij gebreke daaraan, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij aangetekende zending; de persoon die het recht vestigt is als enige aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars en de titularis van het zakelijk of persoonlijk recht, voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving
- met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen na de vestiging van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel: door de kennisgeving die hem bij aangetekende zending wordt gedaan binnen dertig dagen na ontvangst van het verslag van de algemene vergadering, op initiatief van degene die dat verslag heeft ontvangen
- De syndicus, de leden van de beheerraad of iedere houder van een zakelijk of persoonlijk recht brengt de regels van het reglement van interne orde ter kennis aan iedere externe dienstverlener die ze aanstellen of aan iedere (andere) persoon aan wie ze toegang verschaffen tot de gemene delen en/of een privaat deel.

De eigenaar zal indien hij verhuurder is in elke huurovereenkomst een clause inlassen waaruit blijkt dat de huurder kennis genomen heeft van dit reglement en er zorg voor dragen dat de huurder deze voorschriften strikt naleeft.

2. TOEGANG TOT HET GEBOUW

Elke bewoner zorgt ervoor dat alle toegangswegen tot het gebouw zoals voordeur van de inkomhal(len), de kelderdeuren, de garagepoorten,...uit veiligheidsoverwegingen terug gesloten worden.

Het is echter verboden deze deuren slotvast te draaien omdat dit voor problemen kan zorgen bij het verlenen van toegang aan hulpdiensten (brandweer, politie, dokter, enz.) Dit is niet van toepassing in geval er een automatisch motorslot is.

Iedere bewoner zal er op toezien de sasdeur/inkomdeur enkel te openen voor personen die het recht hebben op toegang tot het gebouw, en eventueel de identiteit van de bezoeker verifiëren.

De bewoners moeten toegang verlenen tot hun privaatve lokalen indien er aan de gemeenschappelijke delen (zoals leidingen) dient gewerkt te worden of de privaatve delen die nadelige invloed hebben op de gemene delen.

Bij langdurige afwezigheid van de bewoners moeten de privaatve lokalen in geval van nood steeds toegankelijk blijven. Dit geldt ook wanneer blijkt dat werken van algemeen nut via het appartement, garage, berging, ... dienen te gebeuren. Het is aan de eigenaar om in voorkomend geval de toegang te organiseren, en dit geheel op zijn last..

Sleutels die gekoppeld zijn aan een codekaart of sluitplan kunnen bijgemaakt worden met toestemming van de eigenaar en na aanvraag bij de syndicus. De kosten voor bijmaken van de sleutels zijn privaatve en worden aangerekend via de kostenafrekening aan de eigenaar, die desgevallend doorrekent aan zijn huurder. Dit geldt eveneens voor badges of andere toegangssystemen.

3. GEBRUIK VAN DE GEMENE DELEN

3.1 ALGEMEEN

In de inkom, de trapzaal, op de overlopen en de gangen mogen geen fietsen, steps, kindervagens, kasten of om het even welke andere voorwerpen geplaatst worden. De gemene delen van het gebouw moeten altijd vrij blijven. De vluchtwegen mogen nooit versperd zijn. Dit geldt eveneens voor tussenschotten aan de terrassen in geval die als vluchtweg dienen bij brandgevaar.

Iedereen moet het nodige doen om de inkom -en trappenhallen proper en ordelijk te houden. De brievenbussen dienen tijdig gelicht te worden. Elke bewoner dient er zelf voor te zorgen dat overtollig en/of ongewenst reclamedrukwerk opgeruimd wordt. Het drukwerk op de grond gooien is verboden.

Wie de gemene delen bevuilt, wordt verzocht deze onmiddellijk zelf schoon te maken. Indien hieraan niet wordt voldaan, zullen kosten hiervoor aangerekend worden aan de betreffende eigenaar of bij ontstentenis daarvan aan de gemeenschap.

De meterlokalen moeten te allen tijde volledig vrij blijven en mogen niet gebruikt worden voor enig ander doeleinde.

In de gemene delen (inkomhal, lift, trapzaal, gang, kelder, zolder) mag er niet gerookt worden.

Het dak is niet toegankelijk zonder voorafgaande toestemming van de syndicus.

3.2 GEBRUIK VAN DE TERRASSEN

Het is verboden hinderlijke / ontplofbare / brandbare of slecht ruikende producten zoals vuilnis op de terrassen te stockeren.

Tapijten, tafellakens, beddengoed, e.a. mogen over de balustrades niet uitgeklopt worden. Er moet steeds vermeden worden bij het reinigen van de terrassen of balustrades de onderliggende panden niet te bevuilen. Het is eveneens verboden sigarettenpeuken over de balustrades te werpen.

De afvoerputjes moeten regelmatig geruimd worden terwijl de afloop ervan dient verzekerd te blijven. De terrasbevloering waaronder het voegwerk moet regelmatig onderhouden worden.

Het is verboden linnengoed of was uit te hangen of wat ook te doen dat het uitzicht van het gebouw zou kunnen beïnvloeden.

Het is niet toegelaten eten te voeren aan vogels of dieren.

Wegens brandgevaar alsook o.w.v. geur - en rookhinder is het verboden om te barbecueën op de terrassen, zowel met kolen, op gas als elektrisch.

3.3 GEBRUIK VAN DE LIFT

Elke gebruiker zorgt ervoor dat de lift netjes blijft. De lift mag niet gebruikt worden door niet vergezelde kinderen jonger dan 12 jaar. Een personenlift mag niet gebruikt worden om te verhuizen of goederen te transporteren.

De schade die aan de lift aangebracht wordt, zal verhaald worden op de eigenaar, die zal moeten verhalen op de veroorzaker.

De liftdeuren mogen niet geblokkeerd worden en de liften moeten zo snel mogelijk ontruimd worden. Gebruik nooit de lift bij brand.

Als de (auto)lift blokkeert, gebruik de noodbel. Bij gebrekkige werking van de lift, verwittigt men zo snel mogelijk de syndicus op kantoonnummer 03/239.04.09.

3.4 GEBRUIK VAN DE GROENZONE

In de groene zone rond het gebouw dienen de volgende bepalingen in acht genomen:

- Niet lopen over de grasperken,
- De beplantingen en bloemenperken eerbiedigen,
- Honden of andere huisdieren zijn niet toegelaten, ook niet aan de leiband,
- De grasperken, noch de beplantingen, mogen als speelplaats gebruikt worden

3.5 NAAMPLAATJES

De bewoners dienen zich op korte termijn (binnen de maand na start van de bewoning) reglementair in orde stellen met de vermelding van naam en appartement nummer en dit op brievenbus en bellenbord, volgens de norm en

standaardafmetingen die te bekomen zijn bij de syndicus via solutions@solvio.be. Het uniform uitzicht dient ten allen tijde bewaard te worden. Indien hieraan niet wordt voldaan, zullen de nodige naamplaatjes worden vervangen en aangebracht op kosten van de eigenaar.

3.6 PUBLICITEIT

Het is niet toegelaten om publiciteit onder welke vorm dan ook (reclame, affiches, ...) aan de terrassen, gevels, balustrades of achter de ruiten te hangen.

Aankondigingen van verkoop of verhuur mogen enkel aangebracht worden in de daartoe bestemde informatieborden en moeten onmiddellijk na de voltooiing van de verhuur of verkoop verwijderd worden.

3.7 OPEN HAARDEN

Het gebruik van open haarden is niet toegestaan.

3.8 GEBRUIK VAN DE GARAGE

Het is enkel toegelaten om voertuigen te parkeren op de daarvoor voorziene staanplaatsen of garageboxen. Enkel bewoners die een staanplaats of garage hebben of huren in de ondergrondse parking mogen hun voertuig stationeren op de voor hen voorziene parkeerplaats.

Het bovengronds parkeerterrein:

- Mag niet voortdurend bezet blijven: een maximum van 24 u. is toegelaten.
- Enkel personenwagens mogen gebruik maken van deze parking.
- Alle andere voertuigen mogen enkel gebruik maken van deze parking voor het laden, het lossen en tijdens uitvoering der werken.
- De voertuigen dienen steeds ordelijk naast elkaar geparkeerd te worden binnen de afgebakende parkeerruimte.
- Om nutteloos geluidshinder van motoren en autoradio's te voorkomen is het verboden de motor van de voertuigen langdurig stilstaand te laten draaien.
- Om de veiligheid van wandelaars en voetgangers te bevorderen wordt het maximum snelheid bepaald op 20 km/u.
- Indien er wordt vastgesteld dat er foutief en/of slordig geparkeerd wordt zullen er eerst waarschuwingsstickers gekleefd worden op het ruiten van het in overtreding verkerende voertuig.
- De syndicus zal persoonlijk toezicht houden op het uitvoeren van voornoemde art 6 en 7, en zelf de nodige maatregelen treffen in verband met het wegslepen.
- De voertuigen niet voorzien van een geldig nummerplaat, alsook caravans, aanhangwagens en wrakken zijn niet toegelaten op de parking.
- Wagens mogen niet gewassen worden op de parking.
- Indien er wordt vastgesteld dat er geen gunstig gevolg wordt gegeven aan dit artikel, zal de desbetreffende wagen weggesleept worden van de privéparking. De kosten zullen ten laste vallen van de overtreders

Het is bovendien ten strengste verboden op de bovengrondse en ondergrondse parking (privatieve en gemeenschappelijke delen):

- Handel te drijven
- Wagens of ander voertuigen te onderhouden of te herstellen
- Kinderen te laten spelen
- Te roken
- Benzine, olie, ontplofbare, onwelriekende, ongezonde, schadelijke of andere ontvlambare producten te stapelen
- Te parkeren in de in- of uitrij of op de plaatsen voorzien om te manoeuvreren
- De garagelokalen te bevuilen

Elektrische voertuigen mogen nooit worden opgeladen via de gemene meter. Toestemming voor het plaatsen van een individueel oplaadpunt kan enkel gegeven worden door de syndicus of door de algemene vergadering.

De toegang tot de boven- en ondergrondse parking is verboden voor voertuigen met een gewicht van 2 ton per as of meer. De ondergrondse toegang is voorbehouden aan voertuigen met een hoogte van maximaal 1,8 meter.

3.9 GEBRUIK VAN DE GEMENE FIETSENBERGING OF FIETSENREKKEN

De fietsenberging dient enkel om fietsen in te plaatsen en is geen opslagruimte voor groot huisvuil of ander materiaal. Fietsen / brommers e.a. mogen niet in de hal, de gangen of tegen de buitengevels geplaatst worden. Indien er fietsenrekken zijn, moeten fietsen daar geplaatst worden.

Op fietsen die langdurig in onbruik zijn, zal een label worden aangebracht. De gebruiker van de fiets dient binnen de 2 maanden na het aanbrengen van het label zijn appartementsnummer op het label te vermelden. Indien het label onbeschreven blijft twee maanden na het aanbrengen ervan, zal de fiets verwijderd worden. Deze kosten zijn ten laste van de gemeenschap.

Elektrische fietsen mogen nooit worden opgeladen via de gemene meter. Toestemming voor het plaatsen van een individueel oplaadpunt kan enkel gegeven worden door de syndicus of door de algemene vergadering.

3.10 GEBRUIK AFVOERLEIDINGEN

De sanitaire leidingen van Wc's, gootstenen, baden en wastafels zijn slechts voorzien om fecaliën en vuilwater af te voeren.

Vermijd verstoppingen en beschadigingen die kunnen ontstaan door het:

- doorspoelen van papier, enkele toiletpapier is toegelaten
- doorspoelen van hygiënische banden en luiers
- ingieten van kleverige en/of verhardende producten
- ingieten van bijtende producten

Bedenk dat het buiten gebruik geraken van deze gemeenschappelijke leidingen, ingevolge en verkeerd gebruik, zware gevolgen heeft en aanleiding heeft tot dure herstellingswerken van lange duur.

3.11 AFVALBEHEER

Het huishoudelijk afval moet in de correcte afvalcontainer zo compact mogelijk in het afvallokaal worden gesorteerd.

Er mag geen huisvuil in de kelders, inkom, garages of voor de garagepoort worden neergelegd. Er mag geen afval gestockeerd worden op de terrassen.

Voor alle andere afval kan men terecht in het containerpark van de stad of gemeente.

3.12 LAWAAIHINDER

De bewoners worden verondersteld alles te doen wat nodig is om de burens niet te storen, zowel overdag als 's nachts.

Tussen 22 uur en 7 uur dient de rust absoluut gerespecteerd te worden.

Op zon- en feestdagen mogen geen renovatiewerken uitgevoerd worden in de appartementen die de rust verstoren.

3.13 HUISDIEREN

Huisdieren zijn in het gebouw toegelaten in zoverre ze andere bewoners niet hinderen (lawaai, reuk of andere ongemakken).

Buiten de privatieven moeten honden aan de leiband gehouden worden.

Ingeval van overlast zal de Algemene Vergadering met de vereiste meerderheid van stemmen mogen beslissen het betrokken dier niet langer toe te laten.

4 UITZICHT VAN HET GEBOUW

Aan het algemeen uitzicht van het gebouw mag niets gewijzigd worden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de syndicus of algemene vergadering. Dit geldt voor o.m. uithangborden, reclame, affiches, radio- of televisieantennes, schotelantennes, aircotoestellen.

Aan of op de ramen, de gevels, de terrassen en borstweringen mogen geen voorwerpen hangen of zichtbaar zijn die het ordelijk en esthetisch uitzicht van het gebouw kunnen schaden.

Elke eigenaar of zijn huurder dient ervoor te zorgen dat de ramen regelmatig gereinigd worden en dat gebarsten ruiten onmiddellijk vervangen worden

Bij twijfel dient steeds de syndicus geraadpleegd te worden. Niet uniform of reglementair aangebrachte wijzigingen aan de gemene delen moeten door de eigenaar op zijn kosten terug in oorspronkelijke staat hersteld worden.

5 VERHUIZINGEN

De syndicus dient in het kader van een verhuizing twee weken op voorhand ingelicht te worden zodat de nodige afspraken/schikkingen kunnen getroffen worden.

De verhuis van grote en/of zware voorwerpen mag enkel gebeuren met behulp van een verhuislift. Dit betekent dat er niet via de gemene delen, noch via de traphal of via de lift van het gebouw verhuisd mag worden.

Indien vastgesteld wordt dat er alsnog via de lift of de gemene delen van het gebouw verhuisd wordt dan zal er € 150,00 worden aangerekend verhoogd met de eventueel veroorzaakte schade. Als bewijs kan gelden een foto of videobeeld met een digitale datum geverifieerd door de syndicus. Indien ter vrijwaring van de rechten van de gemeenschap een deurwaarder moet worden aangesteld, vallen deze kosten ten laste van de eigenaar, die op zijn beurt desgevallend verhaalt op de huurder.

Bij transport van goederen, vooral van verhuizingen, dienen alle maatregelen genomen te worden ter voorkoming van schade aan de stoep, de inkomhallen, ingangen, liften en trapzalen.

Aangebrachte schade moet steeds gemeld worden bij de syndicus en aan het slachtoffer vergoed worden.

Naam en adres van alle nieuwe bewoners, eigenaars of huurders, moeten onmiddellijk aan de syndicus bekend gemaakt worden door de eigenaar.

6 RENOVATIEWERKEN IN DE APPARTEMENTEN

Elke bewoner die renovatiewerken plant in zijn appartement dient de syndicus hiervan te verwittigen. Dit kan via het onlineplatform van de syndicus of via mail op syndicus@solvio.be

Onder renovatie worden grote werken verstaan die overlast kunnen veroorzaken aan de medebewoners of in de gemene delen zoals breekwerk, werken aan privaat leidingwerk zoals keukens of badkamers, openbreken en plaatsen van bevloering, installatie van gepantserde voordeuren... Deze opsomming is evenwel niet beperkend.

De eigenaar dient een aangetekend schrijven of een e-mail te zenden naar de syndicus met een beschrijving van de werken, de aanvangsdatum en het einde ervan, de naam van de uitvoerder en/of begeleidende architect en dit minstens twee weken voor de start der werken. Indien hieraan niet wordt voldaan, heeft de syndicus het recht de werf stil te leggen.

De syndicus dient hierover zijn akkoord te geven betreffende de werken die een weerslag kunnen hebben op gemeenschappelijke delen. Hierbij wordt verwezen naar eventuele afbraak of beschadiging van steunmuren.

De eigenaar verwittigt de gemeenschap van de geplande werken door middel van een bericht via het onlineplatform van de syndicus.

De eigenaar is t.a.v. de gemeenschap verantwoordelijk voor de opvolging van de werken, d.w.z. hij informeert en begeleidt, al dan niet via zijn huurder, de werklui over wat kan en niet kan in het gebouw.

Het is eveneens aan te raden tijdens de werken de verluchtingsgaten in het appartement zo goed mogelijk te dicht en de voordeur afgesloten te houden. De werf (minstens de gemene delen, de gangen, de liften) dient elke dag na de werken te worden schoongemaakt en proper te worden achtergelaten. Indien hieraan niet wordt voldaan, worden deze schoonmaakwerken uitgevoerd op kosten van de eigenaar.

De eigenaar dient een renovatiewaarborg van € 500,00 aan de gemeenschap te betalen bij renovatiewerken. Deze wordt binnen de 2 maanden teruggestort na het einde der werken. Deze borg zal echter gebruikt worden in geval de werken schade toebrengen aan gemeenschappelijke delen en de werken een extra onderhoud van de gemene delen veroorzaken. Wanneer er een beroep op de waarborg wordt gedaan zal de eigenaar hiervan in kennis worden gesteld. Starten de werken vooraleer de waarborg op de rekening van VME werd gestort dan wordt er een boete van 10% van de waarborgsom afgehouden ten voordelen van de VME.

Er kan enkel afgezien worden van de betaling van een renovatiewaarborg indien de eigenaar voorafgaand aan de werken bewijs toont van een Alle Bouwplaats Risico (ABR) polis die hij heeft afgesloten en waardoor de rechten van alle partijen (VME, bewoners, eigenaars, aannemers) worden gewaarborgd. Meer informatie hierover is desgewenst te bekomen via verzekeringen@solvio.be of via de eigen verzekeraar.

7 HET GEVEN VAN OPDRACHTEN OVER DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

Bij eventuele defecten, storingen in of aan de gemene delen dient men steeds de syndicus op de hoogte te brengen, zodat het nodige kan worden gedaan. Geen enkele bewoner of gebruiker mag in naam of voor rekening van de gemeenschap opdrachten geven.

De facturen voortvloeiend uit opdrachten die niet door de syndicus gegeven werden, kunnen voor betaling geweigerd worden en die factuur kan ten laste gelegd worden van de opdrachtgever.

Opmerkingen over onderhoudspersoneel en/of firma's die werken uitvoeren voor de gemene delen kunnen enkel besproken worden met de syndicus of met de raad van mede-eigendom, die op haar beurt communiceert met de syndicus.

8 VERZEKERINGEN EN VRIJSTELLING

8.1 REGELING AANREKENING VRIJSTELLING IN GEVAL DE OORZAAK GEDEKT IS DOOR DE BRANDVERZEKERAAR

De vrijstelling die wordt afgehouden door de verzekeraar in geval van uitbetaling van gevolgschade is ten laste van de eigenaar van het beschadigde privatieve goed.

In geval de oorzaak afkomstig is van een gemeenschappelijk deel, is de vrijstelling ten laste van de gemeenschap.

Als er geen aansprakelijke tegenpartij is waarop de schade kan verhaald worden, is de vrijstelling ten laste van de eigenaar van het beschadigde privatieve goed. Dit laatste kan bv. het geval zijn bij glasbreuk, stormschade, inbraak of vandalisme.

8.2 REGELING GEVOLGSCHADE WANNEER DIT LAGER IS DAN HET BEDRAG VAN DE VRIJSTELLING

Als gevolgschade wordt aangegeven t.g.v. een gemeenschappelijke oorzaak en als het schadebedrag onder de vrijstelling blijkt, heeft de syndicus het recht om een deskundige aan te stellen om bv. de schade correct te begroten ter vrijwaring van de lasten van de gemeenschap. De kosten van de deskundige zijn ten laste van de gemeenschap.

Als de schade onder de vrijstelling blijkt en zowel oorzaak als gevolgschade privaat zijn, is het aan de eigenaars onderling om de schade op elkaar te verhalen en kan de gemeenschap hierin niet tussenkomen.

8.3 REGELING VAN DE GEVOLGSCHADE IN GEVAL DE OORZAAK NIET GEDEKT IS DOOR DE BRANDVERZEKERAAR

Als de brandverzekering geen dekking verleent en de oorzaak is afkomstig van een gemeenschappelijk deel, is de gevolgschade ten laste van de gemeenschap.

Als de brandverzekering geen dekking verleent en de oorzaak is afkomstig van een privaat deel, is de gevolgschade ten laste van de eigenaar van het privaat goed. In dit geval is het aan de eigenaars onderling om de schade op elkaar te verhalen en kan de gemeenschap hierin niet tussenkomen.

8.4 VERHAAL EIGENAAR – HUURDER

Het is aan de eigenaar om desgevallend verhaal uit te oefenen op zijn huurder wanneer diens aansprakelijkheid betrokken is.

9 BETALINGEN VAN VOORSCHOTTEN EN AFREKENING

Het bedrag dat driemaandelijks wordt opgevraagd dient door de eigenaar vereffend te worden ten laatste op de laatste dag van de eerste maand van het begonnen kwartaal waarvoor het bedrag wordt opgevraagd.

Laattijdige betalingen zullen aanleiding geven tot het aanrekenen van verwijlrenten, aan de vigeerde rentevoet van het moment. Dit geldt eveneens voor alle debetnota's en/of eindejaarsafrekeningen.

Wanbetalers komen in geen geval in aanmerking voor het vervullen van een vacature in de schoot van de raad van mede-eigendom.

10 OVERTREDINGEN OP HET REGLEMENT

Overtredingen op de basisakte, het reglement van mede-eigendom of het reglement van interne orde worden door de syndicus ter kennis gebracht aan de eigenaar, die op zijn beurt zijn huurder moet inlichten. Manifeste overtredingen worden aangetekend ter kennis gebracht aan de eigenaar, hiervoor wordt een administratieve kost

aangerekend door de syndicus van 30,00 EURO die wordt aangerekend via de post 'individuele kosten' in de eigenaarsafrekening .

Indien een advocaat moet worden ingeschakeld t.g.v. een voortdurende of herhaaldelijke manifeste overtreding van het reglement, zal de eigenaar hiervoor een administratieve kost van 150,00 EURO worden aangerekend via de post 'individuele kosten' in de eigenaarsafrekening, en dit bovenop de eventuele andere juridische kosten.

Het is aan de eigenaar om alle in dit reglement vermelde kosten te verhalen op zijn huurder. Niettemin zijn in ondergeschikte orde alle bepalingen van dit reglement t.g.v. de aanvaarding ervan door de algemene vergadering eveneens rechtstreeks tegenstelbaar aan en dus afdwingbaar van alle bewoners en niet enkel de eigenaars. Alle in dit reglement vermelde kosten of boetes zullen worden aangerekend via de post 'individuele kosten' in de eigenaarsafrekening.

GOEDKEURING VAN HET REGLEMENT

Dit reglement werd voorgelegd en goedgekeurd op de algemene vergadering van 12/11/2019.

1. REGELS M.B.T. DE BIJENROEPING, WERKWIJZE EN BEVOEGDHEID VAN DE ALGEMENE VERGADERING

1.1 WERKWIJZE VAN DE ALGEMENE VERGADERING

Iedere eigenaar van een kavel is lid van de algemene vergadering en neemt deel aan de beraadslagingen.

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

De syndicus houdt jaarlijks een algemene vergadering tijdens de vastgelegde periode 1/11-15/11 of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

Tevens houdt de syndicus een algemene vergadering op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Dit verzoek wordt bij ter post aangetekende brief aan de syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na de ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigenaars. Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dit verzoek, kan één van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen.

1.2 BIJENROEPING VAN DE ALGEMENE VERGADERING

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

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

De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn. De administratieve kosten voor de oproeping van de algemene vergadering komen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars. Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste vijftien dagen vóór de datum van de vergadering ter kennis gebracht.

1.3 VOORZITTER EN SECRETARIS VAN DE ALGEMENE VERGADERING

De algemene vergadering wordt door een mede-eigenaar voorgezeten.

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

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

1.4 AANWEZIGHEIDSVEREISTE OP DE ALGEMENE VERGADERING

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

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

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

1.5 VOLMACHTEN OP DE ALGEMENE VERGADERING

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

Een lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars of iemand die door haar in dienst is genomen of voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, mag niet persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd.

De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber.

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

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

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

1.6 STEMMING OP DE ALGEMENE VERGADERING

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

Een lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars of iemand die door haar in dienst is genomen of voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, mag niet persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd.

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

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

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

1.7 BEVOEGDHEDEN - MEERDERHEDEN ALGEMENE VERGADERING

De algemene vergadering beslist:

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

a) over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft, onverminderd artikel 577-4, § 1/1;

b) over alle werken betreffende de gemene delen, met uitzondering van de wettelijk opgelegde werken en de werken tot behoud van het goed en daden van voorlopig beheer, waartoe kan worden besloten bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, onverminderd artikel 577-8, § 4, 4°;

c) [...] is opgeheven

d) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, § 4, 4°, bedoelde daden;

e) mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars.

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

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

a) over iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;

b) over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel daarvan;

c) over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;

d) over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;

e) over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen dit omvat ook de wijziging van de zakelijke gebruiksrechten ten voordele van één mede-eigenaar op de gemene delen, op voorwaarde dat dit gemotiveerd wordt door het rechtmatig belang van de vereniging van mede-eigenaars, in voorkomend geval tegen betaling van een vergoeding in verhouding tot de schade die zulks mocht veroorzaken;

f) over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, vierde lid;

g) over de verdeling van een kavel of over de volledige of gedeeltelijke vereniging van twee of meer kavels.

h) over de afbraak of de volledige heropbouw van het gebouw om redenen van hygiëne of veiligheid of wanneer de kostprijs voor de aanpassing van het gebouw aan de wettelijke bepalingen buitensporig zou zijn. Een mede-eigenaar kan afstand doen van zijn kavel ten gunste van de andere mede-eigenaars indien de waarde ervan lager is dan het aandeel dat hij ten laste zou moeten nemen in de totale kostprijs van de werken, in voorkomend geval, tegen een in onderling akkoord of door de rechter vastgestelde compensatie. Indien de voornoemde redenen ontbreken, moet de beslissing tot afbraak of tot volledige heropbouw genomen worden bij eenparigheid, overeenkomstig de bepalingen beschreven in paragraaf 3;

Er wordt met **eenparigheid van de stemmen** van alle mede-eigenaars beslist over elke wijziging van verdeling van de aandelen van mede-eigendom middels de overlegging van een verslag zoals bepaald in artikel 577-4, § 1, tweede lid.

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

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

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

1.8 NOTULEN VAN DE ALGEMENE VERGADERING

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

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

De syndicus neemt binnen dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen bedoeld in de paragrafen 10 en 11 op in het register bedoeld in artikel 577-10, § 3, en bezorgt die binnen diezelfde termijn aan elke titularis van een zakelijk recht op een kavel die, in voorkomend geval krachtens artikel 577-6, § 1, tweede lid, stemrecht heeft in de algemene vergadering, en aan de andere syndici. Als een van hen het proces-verbaal niet binnen de gestelde termijn heeft ontvangen, brengt hij de syndicus daarvan schriftelijk op de hoogte.

1.9 MEDEDINGING

Op de Algemene Vergadering werd volgend bedrag vastgelegd van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, § 4, 4° BW, bedoelde daden (zijnde alle bewarende maatregelen en alle daden van voorlopig beheer): 7.500 €

Voor opdrachten en contracten boven dit bedrag zal de syndicus meerdere kostenramingen opvragen.

1.10 BIJSTAND OP DE ALGEMENE VERGADERING

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

Andere personen behalve mede-eigenaars of lasthebbers worden niet toegelaten op de algemene vergadering behoudens op specifieke uitnodiging van de syndicus zoals leveranciers i.h.k.v. toelichting van een offerte of een presentatie der werken.

2. REGELS M.B.T. DE SYNDICUS

2.1 BENOEMING VAN DE SYNDICUS EN PUBLICATIE

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

De bepalingen met betrekking tot de relatie tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars worden opgenomen in een schriftelijke overeenkomst.

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

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

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

Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam, haar maatschappelijke zetel, alsmede haar ondernemingsnummer indien de onderneming ingeschreven is bij de Kruispuntbank van Ondernemingen. Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, met name de plaats waar het reglement van interne orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd. De aanplakking van het uittreksel moet geschieden door toedoen van de syndicus.

Conform artikel 577-8, §2/1 BW moet de aanstelling/benoeming van de syndicus tevens in de Kruispuntbank voor Ondernemingen worden bekendgemaakt.

De vereniging van mede-eigenaars of haar syndicus moeten een aanvraag tot inschrijving indienen bij een ondernemingsloket naar keuze en dit ten laatste op de werkdag, die de dag waarop de opdracht

van de syndicus een aanvang neemt, voorafgaat. Uitzondering hierop is het geval waarin de beslissing tot aanstelling of benoeming minder dan acht werkdagen werd genomen voor de dag waarop zijn opdracht aanvangt. In dit laatste geval moet de inschrijving plaatsgrijpen binnen acht werkdagen na het nemen van de beslissing tot aanstelling of benoeming. Naast een aanvraag tot inschrijving dient tevens elke wijziging of doorhaling van de gegevens worden medegedeeld aan het ondernemingsloket naar keuze, met aanduiding van de datum waarop de wijziging of doorhaling in voege treedt. De mededeling dient te gebeuren volgens dezelfde procedure als bij de aanvraag van een inschrijving.

Voor elke aanvraag, wijziging of doorhaling dient een inschrijvingsrecht alsook een administratieve vergoeding aan de syndicus door de vereniging van mede-eigenaars te worden betaald. Dat bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd.

2.2 TAKENPAKKET VAN DE SYNDICUS

Ongeacht de bevoegdheid die hem door het reglement van mede-eigendom wordt toegekend, heeft de syndicus tot opdracht:

1. De beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen, uit te voeren en te laten uitvoeren;
2. Alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen;
3. Het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren; voor zover als mogelijk dient dit vermogen in zijn geheel geplaatst te worden op diverse rekeningen, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geplaatst;
4. De vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen; Behoudens andersluidende bepalingen in de wet, wordt aangetekende briefwisseling, op straffe van nietigheid, geadresseerd aan de woonplaats, of bij ontstentenis daarvan, aan de verblijfplaats of de maatschappelijk zetel van de syndicus en aan de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.
5. De lijst van de schulden bedoeld in artikel 577- 11, § 2, over te leggen binnen dertig dagen te rekenen van het verzoek van de notaris;
6. Aan elke persoon, die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mede te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden medegedeeld. De mededeling wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.
7. Indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering te overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is;
8. Een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van zijn taak dekt, alsook het bewijs van die verzekering te leveren; in geval van een mandaat om niet, wordt die verzekering aangegaan op kosten van de vereniging van mede-eigenaars;
9. Het de mede-eigenaars mogelijk maken inzage te nemen van alle niet private documenten of gegevens over de mede-eigendom;
10. Desgevallend, het postinterventie-dossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;
11. Ten behoeve van de in artikel 577-7, § 1, 1°, d), bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek vanaf € 7.500;
12. Aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;
13. De algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichthoudende functies bekleden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;

14. De lijst en de persoonsgegevens bij te werken van wie gerechtigd is deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering, en de mede-eigenaars op hun eerste verzoek en de notaris indien hij de syndicus hiertoe verzoekt in het kader van de overschrijving van akten die overeenkomstig artikel 1, eerste lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851 op het bevoegde kantoor van de algemene administratie van de patrimoniumdocumentatie worden overgeschreven, de naam, het adres, de gedeelten en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen;
15. De boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningstelsel.
16. De begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten; die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars; zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen.

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

2.3 VOORTIJDIGE BEÏNDIGING VAN DE OVEREENKOMST MET DE SYNDICUS

De Algemene Vergadering kan de syndicus te allen tijde ontslaan mits in achtneming van het syndicuscontract.

2.4 VERPLICHTINGEN VAN DE SYNDICUS BIJ HET EINDE VAN ZIJN OPDRACHT

Indien het mandaat als syndicus op om het even welke wijze een einde heeft genomen, zal hij binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is.

3. REGELS M.B.T. DE COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, belast met de controle van de rekeningen en de boekhouding van de vereniging. De commissaris van de rekeningen brengt verslag uit aan de algemene vergadering.

De commissaris kan een mede-eigenaar zijn of een professioneel, bezoldigd of onbezoldigd, en kan uit meer dan 1 persoon bestaan. In dat geval wordt gesproken van een college van commissarissen. De algemene vergadering bepaalt de voorwaarden.

Jaarlijks zal de syndicus alle boekhoudkundige stukken (facturen, kostennota's, bankafschriften, boekhoudkundige documenten, ...) via digitale weg ter beschikking stellen aan de commissaris van de rekeningen. Bij vragen of onduidelijkheden kan de commissaris eventuele ontbrekende informatie of verduidelijkingen opvragen bij de syndicus, die er zich toe engageert om op korte termijn (minstens voor de algemene vergadering waarop de rekeningen ter goedkeuring voorgelegd worden) de noodzakelijke inlichtingen aan de commissaris te bezorgen. De commissaris van de rekeningen maakt een schriftelijk verslag op over zijn vaststellingen en brengt hierover, zo noodzakelijk, mondeling verslag uit aan de mede-eigenaars tijdens de algemene vergadering.

De commissaris kan desgewenst ook een afspraak maken op kantoor van de syndicus.

4. REGELS M.B.T. DE RAAD VAN MEDE-EIGENDOM

In elk gebouw of elke groep van gebouwen met minstens twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, wordt verplicht door de algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht.

In de gebouwen of groepen van gebouwen met minder dan twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, kan de algemene vergadering met een volstrekte meerderheid van de stemmen beslissen tot oprichting van een raad van mede-eigendom.

Kandidaten om in de raad te zetelen dienen zich ten laatste 7 dagen voor de algemene vergadering te melden bij de syndicus, behalve wanneer het een eerste algemene vergadering betreft in het kader van een nieuwe mede-eigendom.

De algemene vergadering beslist bij volstreekte meerderheid over de benoeming van de leden van de raad van mede-eigendom, zulks voor elk lid afzonderlijk.

Het mandaat van de leden van de raad van mede-eigendom loopt tot de volgende gewone algemene vergadering en is hernieuwbaar. Indien de vergadering geen voorzitter aanduidt, verkiezen de leden van de raad uit haar schoot een voorzitter met gewone meerderheid.

Om zijn opdracht uit te voeren kan de raad van mede-eigendom, na de syndicus op de hoogte te hebben gebracht, kennis nemen en kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer van laatstgenoemde of die van belang zijn voor de mede-eigendom.

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

Tijdens de algemene vergadering bezorgt de raad van mede-eigendom de mede-eigenaars een omstandig jaarverslag over de uitoefening van zijn taak.

In geval t.g.v. een bevoegdheidsdelegatie een stemming dient gehouden te worden binnen de raad over een bepaald onderwerp, zal deze stemming met gewone meerderheid geschieden (50%+1) van alle leden van de raad. Elk raadslid heeft 1 stem. De uitslag van de stemming wordt door de voorzitter aan de syndicus bezorgd. De resultaten van de stemming worden opgenomen in een door de raad ondertekend verslag en vermeldt de stemresultaten (ja, neen of onthouding). Onthoudingen of blanco stemmen worden niet meegeteld cfr. de toepasselijke wetgeving in de wet op de mede-eigendom.

5. INZAGEMOGELIJKHEID VAN DE MEDE-EIGENAARS

De syndicus moet de mogelijkheid creëren voor alle mede-eigenaars om inzage te nemen van alle niet-private documenten of gegevens over de mede-eigendom.

Alle relevante documenten worden via digitale weg / online platform ter beschikking gesteld. In dit laatste geval bekomt de mede-eigenaar op eenvoudig verzoek de noodzakelijke inloggegevens om hiertoe toegang te krijgen. Website syndicus : www.solvio.be

Om organisatorische redenen dient de mede-eigenaar die niet over een e-mailadres beschikt en documenten wenst in te kijken hiertoe voorafgaand een afspraak te maken met de syndicus of dossierbeheerder.

DEEL 3: BIJLAGE CONTRACT SYNDICUS MET REMUNERATIE EN DIENSTEN

KOSTEN DIE PRIVATIEF WORDEN AANGEREKEND VIA DE EIGENAARSAFREKENING (POST INDIVIDUELE KOSTEN)

- Gewone aanmaning wanbetaling: 8 EURO per stuk
- Aangetekende aanmaning: 25 EURO per stuk
- Overdracht dossier aan advocaat: 150 EURO per stuk
- Opzoekingswerk en notificatie incl. kostensplitsing bij (vooruitzicht van) overdracht tot of aanwijzing van het eigendomsrecht cfr. art. 577-11, §1 en 2§ B.W.: 300 EURO per stuk (t.l.v. de verkoper) (12 maanden geldig vanaf het eerste antwoord).
- Indexatie huurovereenkomst (op aanvraag): 50 EURO per stuk
- Opsplitsing kosten tussen eigenaar en huurder (op aanvraag): 75 EURO per stuk

TAKEN DIE NIET INBEGREPEN ZIJN IN HET NORMAAL BEHEER VAN DE SYNDICUS EN IN REGIE WORDEN AANGEREKEND (85 EURO PER UUR):

- Het beheer van de dossiers voor de vertegenwoordiging in rechte van de VME
- Opstellen van contracten voor personeel van het gebouw
- Opzoeken van het eigenaarsstatuut in de kadastrale legger
- Alle uren gepresteerd t.b.v. aanwezigheid tijdens voorlopige / definitieve oplevering (enkel voor nieuwbouw)
- Werfvergaderingen indien er geen deskundige (architect, ingenieur) werd aangesteld door de vereniging i.h.k.v. renovatiewerken
- Vergaderingen met de raad van mede-eigendom en/of de rekencommissaris die buiten de kantooruren (9u-17u) plaatsvinden. In het normaal beheer zitten 3 vergaderingen met de raad tijdens de kantooruren inbegrepen.
- Organisatie van een hernieuwde/buitengewone algemene vergadering. Er wordt een startvergoeding aangerekend van 150 EURO te vermeerderen met het aantal uren dat vergaderd wordt
- Opnemen van de tellerstanden en het verdelen van het privéverbruik indien dit niet wordt gedaan door een externe firma
- De uren die gepresteerd worden ten gevolge van de implementatie van nieuwe wetgeving van toepassing op de mede-eigendom zoals bijstand of verrichtingen van boekhoudkundige, juridische, technische of fiscale aard
- Alle uren noodzakelijk voor de persoonlijke begeleiding op kantoor van eigenaars of van de commissaris van de VME ter controle van de rekeningen, behalve in het kader van het jaarlijks nazicht en opstellen van het verslag van de rekencommissaris (alles wordt digitaal ter beschikking gesteld)
- Aangetekende zendingen in naam van de gemeenschap (25 EURO per stuk)
- Het beheer van schadedossiers door de syndicus wordt niet doorgerekend aan de eigenaars. Als er in de brandpolis een clause 'onrechtstreekse verliezen' van toepassing is, zal dit bedrag per schadegeval worden doorgestort aan de syndicus ter vergoeding van de extra tijd en administratie die ten gevolge van het schadedossier wordt besteed. Indien de brandpolis wordt beheerd als verzekeringsmakelaar door Solvio Verzekeringen, is deze regeling niet van toepassing. In elk scenario zijn er alleszins geen kosten ten laste van de VME
- Opdrachten door de algemene vergadering gegeven die niet tot de wettelijke of contractuele taak van de syndicus behoren

TAKEN EN KOSTEN DIE NOOIT VOORZIEN ZIJN IN DE HONORARIA VAN DE SYNDICUS:

- Beheerskosten van een sociaal secretariaat voor het personeel
- Begeleiding door deskundigen zoals architecten, ingenieurs,...
- Aangiffes van bestanden bij de commissie bescherming persoonlijke levenssfeer
- Vertalingen in een andere landstaal dan de taal van het gewest waarin het gebouw gevestigd is
- Gebruik Isabel (optionele banktoepassing) of andere bankkosten
- Administratiekosten (post, papier, kopies) in het geval de mede-eigenaar over e-mail beschikt maar documenten toch op papier wenst te verkrijgen (behalve voor de uitnodigingen van vergaderingen). Alle documenten worden gratis digitaal aangeboden via het onlineplatform van de syndicus.

Alle tarieven zijn vrij van btw zolang de wetgever dit toelaat. Het beheersloon van de syndicus wordt gekoppeld aan de index van de consumptieprijs van de maand waarop het contract ingaat. De vergoeding wordt van rechtswege, en zonder voorafgaande verwittiging, verhoogd overeenkomstig volgende formule, en dit telkens in de maand januari, waarbij de nieuwe index steeds die van de maand december is:

$$\frac{\text{basisvergoeding} \times \text{nieuwe index maand december}}{\text{basisindex van maand ingang contract}}$$

FRUIT110

VME "Residentie Willem De Brouwer"

Fruithoflaan 110

2600 Berchem

0864.950.483

Gecoördineerd Reglement van Mede-eigendom

ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.

HOOFDSTUK I. - ALGEMENE UITEENZETTING.

Artikel 1. - STATUUT VAN HET GEBOUW.

Gebruik makend van de mogelijkheid voorzien door artikel 577-2 t.e.m. 577-14 van het Burgerlijk Wetboek, wet van twee juni tweeduizend tien, wordt het onroerend statuut van het gebouw als volgt vastgesteld. Dit statuut regelt alles wat betreft de verdeling van de eigendom, de bewaring, het onderhoud en gebeurlijk de herbouwing van het goed.

Deze beschikkingen en de erfdienstbaarheden die er van afhangen worden als zakelijk statuut aan alle mede-eigenaars evenals aan alle titularissen van zakelijke rechten, zowel tegenwoordige als toekomstige, opgelegd; zij zijn bijgevolg onveranderbaar bij gebreke aan het door de wet voorgeschreven akkoord onder de mede-eigenaars. Dit akkoord is tegenstelbaar aan derden door de overschrijving op het bevoegde hypotheekkantoor van de ligging van het gebouw.

Artikel 2. - INWENDIGE ORDEREGELING.

Bovendien wordt, met gelding tussen de partijen en hun rechthebbenden ten welken titel ook, een inwendige orderegelung vastgesteld, betrekking hebbende op het genot van het gebouw en de bijzonderheden van het leven in gemeenschap. Dit reglement behoort niet tot het zakelijk statuut en kan gewijzigd worden volgens de voorwaarden die het vaststelt.

Deze wijzigingen zijn niet aan de overschrijving onderworpen, maar moeten door hen die afstand doen van hun eigendoms- of genotsrecht van een deel van het gebouw aan de overnemers van die rechten worden opgelegd.

Artikel 3. - ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.

Het zakelijk statuut en de inwendige orderegeling vormen samen het algemeen reglement van mede-eigendom, of onroerend statuut.

HOOFDSTUK II. - STATUUT VAN HET GEBOUW.

SEKTIE I.

Onverdeelde Mede-eigendom en Privatieve Eigendom.

Artikel 4. - VERDELING VAN HET GEBOUW.

Het gebouw bevat privatieve delen waarvan elke eigenaar de privatieve eigendom heeft, en gemene delen waarvan de eigendom onverdeeld toebehoort aan alle mede-eigenaars, ieder voor een denkbeeldig gedeelte.

De privatieve eigendommen worden genoemd "appartementen" en "autobergplaatsen".

Artikel 5. - VERDELING DER GEMENE DELEN.

De gemene delen zijn verdeeld in duizend-duizendsten, toegekend aan de appartementen en autobergplaatsen, zoals gezegd in de basisakte waaraan dit reglement gehecht is.

Artikel 6. - WIJZIGINGEN AAN DE PRIVATIEVE DELEN.

Er wordt formeel bedongen dat, welke ook de latere wijzigingen der respektievelijke waarden van appartementen en autobergplaatsen mogen zijn, en dit namelijk ingevolge veranderingen of omvormingen die in een bepaald deel van het gebouw zouden ondernomen worden, hetzij ingevolge elke andere omstandigheid, de toegekende verdeling der duizendsten, zoals hierboven vastgesteld, slechts veranderd kan

worden bij beslissing van de Algemene Vergadering, bij eenstemmigheid der mede-eigenaars genomen.

Ingeval een eigenaar twee appartementen verwerft en ze tot één enkel verenigt, heeft hij steeds het recht het daarna te verdelen in twee onderscheiden appartementen. Hij is dan verplicht zich te houden aan de hierna volgende bedingen en dit zonder het akkoord van de andere mede-eigenaars te moeten bekomen.

Het is steeds toegelaten twee appartementen op eenzelfde vlak tot één enkel te verenigen, of twee appartementen op verschillende vlakken, die elkaar met zoldering en vloer raken, tot één appartement Duplex te verenigen. In deze gevallen zullen de duizendsten die aan elk van de appartementen verbonden zijn samengevoegd worden.

Het is eveneens toegelaten van een appartement één of meer kamers los te maken en ze bij het aangrenzend appartement in te lijven. In dit geval zal de heraanpassing van het aantal duizendsten der gewijzigde appartementen gedaan worden door de Notaris die houder is van de basisakte en zulks volgens de aanduidingen van de Architect.

Het totaal der duizendsten betrekking hebbende op de gewijzigde appartementen moet dan overeenkomen met het totaal der duizendsten betrekking hebbende op de twee appartementen van het normale type.

Na het verenigen, vergroten of verkleinen van een appartement in het gebouw, mag men terug tot de oorspronkelijke situatie komen, of tot elke andere combinatie, maar er mogen nooit meer dan vier appartementen per vlak zijn.

Artikel 7. - BEPALING DER GEMENE DELEN

De gemene delen van het gebouw zijn: (deze opsomming is eksemplatief en geenzins beperkend) :

De bodem of het terrein, de grondvesten, het betongeraamte (pijlers, balken, ruw metselwerk, enzovoort...), de muren van voor- en achtergevels, de zijgevels, de binnenmuren, de afsluitingen, de buitenversieringen van de voorgevels, balkons en vensters (maar niet de reling), de balustraden, de vensterbanken en balkonsteunen, de leidingen en buizen van alle aard, gas, water, elektriciteit, huisvuilafvoer, (met uitsluiting nochtans van de delen dezer leidingen en buizen die zich in de appartementen en andere privatieve vertrekken bevinden en tot hun uitsluitend gebruik dienen), de stoepen, hekkens, de onderbouw, de vertrekken voorbehouden aan de huisbewaarder, verwarmingslokalen en bijkomenden, toegangswegen, lokalen bevattende de watermeters, gas- en electriciteitsmeters, de huisvuilstortkokers, de ingangshall; de trap met de trapzaal, de lift met zijn kooi en machines, de overloop van de verdiepingen, de scheden, enzovoort...

Het dakterras met zijn leidingen en zijn afvoer van regenwater.

De inrichting der geleidingen van centrale verwarming en de warmwaterdienst (de radiators en leidingen die zich in een privaat vertrek bevinden en tot het uitsluitend gebruik er van dienen, zijn privatieve gedeelten, maar er mag geen wijziging aan gebracht worden zonder eenstemmig akkoord van de mede-eigenaars - deze Algemene Vergadering zal de voorwaarden van de wijzigingen die zij zou beslissen, vaststellen).

En in het algemeen, alle delen van het gebouw die niet bestemd zijn tot het uitsluitend gebruik van het een of ander der privatieve lokalen, of die gemeenschappelijk zijn blijkens de wet van twee juni tweeduizend en tien.

De gemene delen mogen niet vervreemd worden, noch bezwaard met zakelijke rechten of in beslag genomen worden, dan met de appartementen en autobergplaatsen waarvan zij de bijhorigheden zijn en voor de gedeelten hun toebedeeld.

De hypotheek en elk zakelijk recht gevestigd op een privaat gedeelte bezwaart van rechtswege het deel van de gemeenschappelijke delen dat er van afhangt als onafscheidbare aanhorigheid.

Artikel 8. - BEPALING DER PRIVATIEVE DELEN.

Elke privaat eigendom bevat de samenstellende delen van het appartement en de autobergplaats (met uitzondering der gemene delen) en namelijk de vloer, het parket of andere vloerbekleding, met hun onmiddellijke steun in verbinding met het ruw metselwerk, dat gemeen deel is, de niet dragende scheidingswanden, de deuren, de vensters met uitzicht op de straat of op de koer met hun luiken, rolluiken en leuning, de deuren van de overloop, alle inwendige leidingen van de appartementen en autobergplaatsen, zo van aanvoer als afvoer en tot hun partikulier gebruik dienstig, de partikuliere sanitaire inrichting (lavabos, afvoerbakken, watercloset, badkamers, enzovoort...) de delen in glas van deuren en vensters, de bekleding van de zoldering, de muurbekledingen, de binnenversieringen van het appartement en de autobergplaats, samengevat; al hetgeen zich bevindt binnen het appartement en de autobergplaats en dat tot zijn uitsluitend gebruik bestemd is; bovendien al hetgeen zich buiten de privaat delen bevindt maar tot zijn uitsluitend gebruik bestemd is, bijvoorbeeld, partikuliere leidingen van water, gas en elektriciteit, telefoon, enz...

Ieder der eigenaars heeft het recht van zijn privaat lokalen te genieten binnen de grenzen bepaald door het huidig reglement en op voorwaarde niet te schaden aan de rechten van de andere mede-eigenaars en niets te doen dat de stevigheid van het gebouw zou kunnen in gevaar brengen.

Iedereen kan volgens goedgevoelen de inwendige verdeling van zijn appartement wijzigen, maar onder zijn verantwoordelijkheid ten opzichte van verzakkingen, beschadigingen en andere ongevallen en ongemakken die hiervan het gevolg zullen zijn voor de gemeenschappelijke delen en de lokalen van de andere mede-eigenaars.

Het is aan de eigenaars verboden, zelfs binnen hun privatieve lokalen, enige wijziging aan de gemeenschappelijke delen te brengen, behoudens zich te schikken naar de voorschriften van het volgend artikel.

Het is aan de eigenaar van een appartement verboden dit in meerdere appartementen onder te verdelen derwijze dat er meer dan vier appartementen per verdieping zouden zijn, zoals hierboven voorzien.

Artikel 9. - WIJZIGINGEN AAN DE GEMENE DELEN.

De werken van wijziging aan de gemene delen mogen slechts uitgevoerd worden met de uitdrukkelijke goedkeuring van de algemene vergadering der mede-eigenaars, beslissende met een meerderheid van drie/vierden van de stemmen, behalve die werken waarover de syndicus kan beslissen, en onder het toezicht van de Architect van het gebouw waarvan de honoraria ten laste zullen zijn van de eigenaars welke deze werken doen uitvoeren.

Artikel 10. - WIJZIGINGEN AAN DE STIJL EN HARMONIE VAN HET GEBOUW.

Niets wat betreft de stijl en de harmonie van het gebouw, [...], zal mogen gewijzigd worden dan bij beslissing van de Algemene Vergadering, genomen met een meerderheid van drie/vierden der stemmen van al de mede-eigenaars van het gebouw.

Dit zal van toepassing zijn voor wat betreft de ingangsdeuren van de appartementen en de deuren of rolluiken van de autobergplaatsen, de vensters, de leuning, de rolluiken, die zich langs buiten bevinden, de luiken, en dit zelfs voor wat betreft de schildering.

Artikel 11. - LUIKEN-ROLLUIKEN-DRAADLOZE POSTEN VAN TELEFOON-
TELEVISIE.

De eigenaars mogen luiken, rolluiken of andere middelen van bescherming aanbrengen maar slechts deze van het model aanvaard door de Algemene Vergadering.

De eigenaars mogen draadloze posten van telefoon, radio of televisie plaatsen maar, wat dit betreft, zal de Algemene Vergadering, bij eenvoudige meerderheid van stemmen, een reglement van inwendige orde vaststellen.

De telefoon mag geplaatst worden in de appartementen, op kosten, risico en gevaar van hun eigenaars.

Artikel 12. - VERBINDING MET DE AANGRENZENDE GEBOUWEN.

Iedere eigenaar kan door de Algemene Vergadering gemachtigd worden in de gemene muren openingen te maken om de plaatsen waarvan hij eigenaar is te verbinden met de aangrenzende huizen, op voorwaarde de bekleding van de leidingen in acht te nemen en de stevigheid van het gebouw niet in gevaar te brengen. De Algemene Vergadering mag haar toelating aan bijzondere voorwaarden onderwerpen.

SEKTIE II.

Bediening en Beheer van het Gebouw.

Artikel 13. - HUISBEWAARDER.

Er wordt in het gebouw een huisbewaarder aangesteld.

Artikel 14. - SYNDICUS - BENOEMING - BEVOEGDHEDEN.

Er wordt door de Algemene Vergadering beroep gedaan op de diensten van een syndicus, al dan niet gekozen tussen de mede-eigenaars. Hij is gelast met het algemeen toezicht van het gebouw en namelijk met de uitvoering van de herstellingen, te doen aan de gemene delen.

Indien de syndicus afwezig is of in gebreke blijft, oefent de eigenaar van het grootste aantal duizendsten hiervan de functie uit; ingeval van gelijkheid van rechten, komt de functie aan de oudste toe.

De eerste syndicus, in dit geval de Naamloze Vennootschap "GESTIONS ET MANDATS", met maatschappelijke zetel te Brussel, 49 Hertogsstraat, wordt door de Naamloze Vennootschap "E.T.R.I.M.O." voor een termijn van tien jaar benoemd. Deze benoeming geschiedt niet intuitu personae, de Naamloze Vennootschap "GESTIONS ET MANDATS" benoemt een afgevaardigde bij de mede-eigenaars met het oog op de zaakvoering van het gebouw. Deze afgevaardigde kan door de Naamloze Vennootschap "GESTIONS ET MANDATS" herroepen worden, binnen de tien jaar en kan vervangen worden, binnen dezelfde termijn door de Naamloze Vennootschap "GESTIONS ET MANDATS", zonder dat deze Maatschappij haar beslissing zal moeten rechtvaardigen ten overstaan van de mede-eigenaars.

Hij treedt in functie vanaf de benoeming van de Voorzitter der Mede-Eigenaars; [...].

Artikel 15. - MACHT VAN DE ALGEMENE VERGADERING.

De Algemene Vergadering der Mede-Eigenaars is de hoogste macht voor wat betreft het beheer van het gebouw, voor zover het gaat om gemeenschappelijke belangen.

Artikel 16. - SAMENSTELLING VAN DE ALGEMENE VERGADERING.

De Algemene Vergadering is slechts geldig samengesteld wanneer alle mede-eigenaars tegenwoordig zijn of behoorlijk uitgenodigd.

De Vergadering verbindt door haar beraadslaging alle mede-eigenaars, tegenwoordig, vertegenwoordigd of niet, nopens de punten die zich op de dagorde bevinden.

Artikel 17. - GEWONE EN BUITENGEWONE ALGEMENE VERGADERING.

De Gewone Algemene Vergadering wordt ambtshalve elk jaar gehouden in de Antwerpse agglomeratie op in de periode van 10 november t.e.m. 24 november, op het uur en plaats aangeduid door de syndicus of deze die de uitnodigingen doet.

Behoudens tegenstrijdige beslissing vanwege de syndicus, welke moet betekend worden aan al de mede-eigenaars in de vormen en termijn voorzien voor de samenroeping, zullen deze periode, uur en plaats jaarlijks dezelfde zijn.

Buiten deze verplichte jaarlijkse bijeenkomst, zal de vergadering samengeroepen worden door de zorgen van de voorzitter der vergadering en door de syndicus zo dikwijls als het nodig is.

Onverminderd de voorgaande bepalingen van dit artikel, houdt de syndicus een algemene vergadering op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

Dit verzoek wordt bij een ter post aangetekende brief aan de syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na de ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigenaars.

Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dit verzoek, kan één van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen.

Artikel 18. - UITNODIGINGEN TOT DE ALGEMENE VERGADERING.

De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn.

Indien geen van beide quorums, zoals voorzien in artikel 26 wordt bereikt, zal een tweede algemene vergadering na het

verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen bijeenkomen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van medeigendom waarvan ze houder zijn.

Artikel 19. - DAGORDE VAN DE ALGEMENE VERGADERINGEN.

De dagorde wordt opgemaakt door hem die de vergadering samenroept; alle punten zich bevindende op de dagorde moeten op een zeer duidelijke wijze in de uitnodiging vermeld zijn.

Men moet van de dagorde de punten weren genaamd "allerlei" ten ware het gaat om zaken van zeer weinig belang.

De beraadslagingen mogen slechts gebeuren nopens de punten welke zich op de dagorde bevinden.

Artikel 20. - VERTEGENWOORDIGING OP DE VERGADERINGEN.

De vergadering is samengesteld uit al de mede-eigenaars; zo de syndicus geen mede-eigenaar is, zal hij niettemin op de Algemene Vergaderingen uitgenodigd worden doch hij zal er op tegenwoordig zijn alleen met raadplegende en niet met beraadslagende stem.

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

De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber.

De volmacht kan algemeen of specifiek zijn en mag slechts gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht.

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

Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden. Een lasthebber mag evenwel meer dan drie volmachten krijgen als het totaal vande stemmen waarover hij zelf beschikt en die van zijn volmachtgevers

niet meer dan 10 % bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom.

De syndicus kan niet als lasthebber van een mede-eigenaar optreden op een algemene vergadering, niettegenstaande zijn recht, wanneer hij mede-eigenaar is, om in die hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslagingen van de vergadering.

In het geval dat, ingevolge het openvallen van een nalatenschap of gelijk welke wettelijke oorzaak, de eigendom van een gedeelte van het onroerend goed toebehoort aan onverdeelde eigenaars, zo meerderjarigen als minderjarigen, of onbekwamen, deze laatsten vertegenwoordigd als naar recht, of aan een vruchtgebruiker en een naakte eigenaar, zullen allen moeten uitgenodigd worden op de vergadering en zullen recht hebben er tegenwoordig te zijn met raadgevende stemmen; maar zij zullen één onder hen moeten kiezen, welke beraadslagende stem zal hebben om te stemmen voor rekening van de gemeenschap.

De lastgeving welke hem gegeven wordt of het proces-verbaal van zijn verkiezing, zal aan het proces-verbaal der algemene vergadering gehecht blijven.

Artikel 21. - VOORZITTER EN BIJZITTERS VAN DE VERGADERINGEN.

De Algemene Vergadering kiest, voor de tijd welke zij bepaalt, met eenvoudige meerderheid van stemmen, haar voorzitter en twee bijzitters; ze kunnen herkozen worden.

Het voorzitterschap van de eerste vergadering behoort toe aan de eigenaar van het grootste aantal duizendsten; in geval van gelijkheid komt het toe aan de oudste onder hen.

Artikel 22. - BUREEL.

Het bureel is samengesteld uit de voorzitter bijgestaan door twee bijzitters; bij ontstentenis van deze laatsten, uit de

voorzitter en de twee tegenwoordige eigenaars welke het grootste aantal duizendsten bezitten.

Het bureel duidt de sekretaris aan welke buiten de vergadering mag genomen worden.

Artikel 23. - AANWEZIGHEIDSLIJST.

Er wordt een aanwezigheidslijst opgesteld welke moet getekend worden door de eigenaars die de Algemene Vergadering wensen bij te wonen, aanwezigheidslijst welke zal echt verklaard worden door de leden van het bureel.

Artikel 24. - MEERDERHEID.

§ 1. De algemene vergadering beslist :

1° bij meerderheid van drie vierden van de stemmen:

- a) over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft;
- b) over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;
- c) in elke mede-eigendom omvattende minder dan twintig kavels, met uitzondering van kelders, garages en parkeerplaatsen, over de oprichting en de samenstelling van een raad van mede-eigendom, die enkel kan bestaan uit mede-eigenaars, en die tot taak heeft erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2.

Daartoe kan de raad van mede-eigendom, 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.

Behoudens de bij wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden kan de raad van mede-eigendom elke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist. 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;.

d) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, § 4, 4°, bedoelde daden.

e) mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars.

2° bij meerderheid van vier vijfden van de stemmen:

a) over iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;

b) over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel daarvan;

c) over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;

d) over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;

e) over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen.

f) over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, vierde lid;

g) onverminderd artikel 577-3, vierde lid, over de oprichting van deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid waarbij deze deelverenigingen enkel beslissingen kunnen voorbereiden met betrekking tot de in de beslissing aangeduide particuliere gemene delen. Deze voorstellen van beslissing dienen te worden bekrachtigd op de eerstvolgende algemene vergadering.

§ 2. In geval van gehele of gedeeltelijke vernietiging, worden de vergoedingen die in de plaats komen van het vernietigde onroerend goed bij voorrang aangewend voor de heropbouw ervan, indien daartoe beslist wordt.

Onverminderd de vorderingen ingesteld tegen de mede-eigenaar, de bewoner of de derde, die aansprakelijk is voor het schadegeval, zijn de mede-eigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel

bij te dragen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandeel in de mede-eigendom.

§ 3. Er wordt met eenparigheid van stemmen van allemede-eigenaars beslist over elke wijziging van verdeling van de aandelen van de mede-eigendom, alsmede over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed. Wanneer echter werken of daden van verwerving of beschikking door de algemene vergadering beslist worden bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de verdeling van de aandelen van de mede-eigendom, ingeval deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.

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

Artikel 25. - AANTAL STEMMEN.

De eigenaars beschikken over zoveel stemmen als zij duizendsten bezitten.

Artikel 26. - AANWEZIGHEIDSKWORUM.

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

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

Indien geen van beide quorums wordt bereikt, zal een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van ten

minste vijftien dagen bijeenkomen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van mede-eigendom waarvan ze houder zijn.

Artikel 27. - COMMISSARIS DER 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, 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 volstrekte medewerking te geven.

De commissaris van de rekeningen zal verslag uitbrengen op de algemene vergadering over zijn werkzaamheden.

Hij heeft de bevoegdheid zich te verzetten tegen de uitbetaling van iedere som waarvan de gegrondheid hem niet bewezen lijkt. Indien de syndicus het niet eens is met dit verzet kan hij zulks aangetekend kenbaar maken aan de banken waar de vereniging van mede-eigenaars rekeninghouder is. Over één en ander zal op de eerstvolgende algemene vergadering, die hij desgevallend zelf kan bijeenroepen zoals hierna gezegd, een beslissing worden genomen.

Hij kan aan de syndicus vragen de algemene vergadering bijeen te roepen indien hij van oordeel is dat er dringende maatregelen vereist zijn ; indien de syndicus hieraan geen gevolg geeft mag hij zelf de oproepingen versturen en de dagorde bepalen van deze vergadering.

Artikel 28. - PROCESSEN-VERBAAL.

De beslissingen van de Algemene Vergadering worden vastgesteld door processen-verbaal ingeschreven in een bijzonder register en getekend door de voorzitter, de sekretaris en de bijzitters, evenals door de eigenaars die het vragen.

Iedere mede-eigenaar mag vragen het register der processen-verbaal te raadplegen en er afschriften van nemen zonder verplaatsing, op de plaats aangeduid door de Algemene Vergadering voor zijn bewaring en in tegenwoordigheid van de syndicus die er de bewaring van heeft, zoals trouwens van alle andere archieven betreffende het beheer van het onroerend goed.

SEKTIE III.

Verdeling van de lasten en gemeenschappelijke ontvangsten.

A. - ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN.

Artikel 29. - BIJDRAGE.

Iedere mede-eigenaar zal voor het aandeel dat hij bezit in de gemeenschappelijke delen, bijdragen in de uitgaven van bewaring en onderhoud, evenals in de kosten van het beheer der gemene zaken.

Artikel 30. - FORFAIT.

Aangezien dit regime een forfaitair karakter heeft, zal het eveneens toepasselijk zijn op de uitgaven met betrekking tot de lift.

Artikel 31. - KATEGORIEEN.

De herstellingen en werken worden onderverdeeld in drie klassen :

- Dringende herstellingen;
- Onontbeerlijke werken en herstellingen welke niet dringend zijn;
- Herstellingen en werken welke niet volstrekt noodzakelijk zijn.

Artikel 32. - DRINGENDE HERSTELLINGEN.

De syndicus heeft volledige macht om de werken welke een volledig dringend karakter hebben te doen uitvoeren zonder hiervoor toelating te vragen.

Artikel 33. - WERKEN EN HERSTELLINGEN DIE ONONTBEERLIJK ZIJN MAAR NIET DRINGEND.

De beslissing tot deze vorm van werken wordt genomen door de algemene vergadering beraadslagend met een drie/vierde meerderheid.

Artikel 34. - HERSTELLINGEN EN WERKEN WELKE NIET VOLSTREKT NOODZAKELIJK ZIJN, MAAR EEN VERFRAAIING OF VERBETERING MEDEBRENGEN.

De beslissing tot deze vorm van werken wordt genomen door de algemene vergadering beraadslagend met een drie/vierde meerderheid.

Artikel 35. - TOEGANG TOT DE PRIVATIEVE GEDEELTEN.

De eigenaar moet toegang verstrekken tot zijn privatieve lokalen voor alle herstellingen, onderhoud en reinigen der gemene delen. Tenzij het gaat om dringende herstellingen, zal deze toegang niet mogen gevraagd worden tussen vijftien Juli en vijftien September.

Zo de eigenaar of de gebruiker van een appartement of autobergplaats afwezig is, is hij verplicht een sleutel van zijn appartement of autobergplaats aan een gevolmachtigde, wonende in de Antwerpse agglomeratie, ter hand te stellen, waarvan de naam en het adres ter kennis moeten gebracht worden van de syndicus en de huisbewaarder, derwijze dat zij toegang hebben tot het appartement of autobergplaats zo dit nodig mocht zijn.

De eigenaars moeten zonder vergoeding de ongemakken dragen voortspuitende uit de herstellingen aan de gemene delen dewelke zullen beslist worden volgens bovenstaande pleegvormen.

B.- BELASTINGEN - BURGERLIJKE VERANTWOORDELIJKHEID - LASTEN.

Artikel 36. - BELASTINGEN.

Tenzij de belastingen betreffende het onroerend goed rechtstreeks op elke privatieve eigendom worden gelegd, zullen deze geacht worden gemeenschappelijke lasten te zijn.

Artikel 37. - VERDELING DER LASTEN.

De verantwoordelijkheid betreffende het onroerend goed (artikel 1386 van het Burgerlijk Wetboek) en over het algemeen, alle lasten betreffende het onroerend goed, worden verdeeld volgens de formule van mede-eigendom voor zover het gaat, wel te verstaan, om gemeenschappelijke zaken en onverminderd het verhaal dat de mede-eigenaars zouden kunnen hebben tegen degene wiens verantwoordelijkheid op het spel staat, derden of mede-eigenaars.

Artikel 38. - VERHOGING DER LASTEN.

Ingeval een mede-eigenaar de gemeenschappelijke lasten zou verhogen voor zijn persoonlijke rekening, zal hij alleen deze verhoging moeten dragen.

C. - ONTVANGSTEN.

Artikel 39. - ONTVANGSTEN.

Voor het geval er ontvangsten moeten gedaan worden betreffende de gemeenschappelijke delen, zullen zij door iedere mede-eigenaar verkregen worden in evenredigheid van zijn deel in de gemeenschappelijke delen.

SEKTIE IV.Verzekering - Heropbouw.Artikel 40. - GEMEENSCHAPPELIJKE VERZEKERING.

De verzekering, zowel van private zaken, met uitzondering van roerende goederen, als van gemeenschappelijke zaken, zal voor alle mede-eigenaars bij dezelfde maatschappij geschieden, door de zorgen van de syndicus, tegen brand, bliksem, ontploffingen veroorzaakt door de gas, de ongelukken veroorzaakt door de elektriciteit, het gebeurlijk verhaal van derden.

De Algemene Vergadering stelt de keus van de verzekeringsmaatschappij waarvan kwestie vast, evenals de voorwaarden van deze verzekering en de bedragen voor dewelke zij gesloten wordt, met uitzondering van de eerste verzekeringen welke door E.T.R.I.M.O. aangegaan worden.

De syndicus zal te dien einde de beslissingen van de Algemene Vergadering moeten uitvoeren, en de uiterste zorg eraan besteden.

Hij zal de premiën betalen als gemene lasten, dewelke hem terugbetaald zullen worden door de mede-eigenaars, ieder in verhouding met zijn rechten in de gemeenschappelijke delen.

De mede-eigenaars zullen gehouden zijn hun medewerking te verlenen wanneer deze hun zal gevraagd worden, voor het afsluiten van deze verzekeringen en voor het ondertekenen van de nodige akten, bij gebreke hiervan zal de syndicus van rechtswege en zonder ingebrekestelling, geldig in hun plaats kunnen tekenen.

Artikel 41. - BIJPREMIES.

Indien een bijpremie verschuldigd is uit hoofde van het beroep uitgeoefend door een der mede-eigenaars of uit hoofde van het personeel dat hij in zijn dienst heeft, of meer in het algemeen

voor alle persoonlijke redenen eigen aan één der mede-eigenaars, zal deze premie uitsluitend ten laste van deze laatste vallen.

Artikel 42. - EKSEMPLAREN.

Iedere eigenaar zal recht hebben op een exemplaar van de verzekeringspolissen.

Artikel 43. - INNING DER VERGOEDINGEN.

In geval van ramp, zullen de vergoedingen uitgekeerd krachtens de polis, door de syndicus geind worden in tegenwoordigheid van de mede-eigenaars, aangeduid door de vergadering en op last deze in de bank of elders neer te leggen in de voorwaarden door deze vergadering vastgesteld.

Doch er zal rekening gehouden worden met de rechten van de bevoorrechte en hypothekaire schuldeisers en de tegenwoordige bepaling zal hen geen nadeel kunnen berokkenen; hun tussenkomst zal derhalve gevraagd worden.

Artikel 44. - BENUTTIGING DER VERGOEDINGEN.

De benutting van deze vergoedingen zal als volgt geregeld worden :

A. - Indien het een gedeeltelijke ramp is zal de syndicus de vergoeding door hem ontvangen aanwenden om de geteisterde plaatsen terug in goede staat te brengen.

Indien de vergoeding ontoereikend is om de herstelling uit te voeren, zal de syndicus de aanvulling innen, ten laste van alle mede-eigenaars, behoudens het verhaal van de laatsten tegen degene die, uit hoofde van de herbouwing, een waardevermeerdering van zijn goed zou verkrijgen en tot beloop van deze waardevermeerdering.

Indien de vergoeding de uitgaven van de herstellingen overtreft, verkrijgen de mede-eigenaars het overschot in verhouding van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

B. - Indien het een volledige ramp geldt, zal de vergoeding tot het herbouwen aangewend worden, tenzij een algemene vergadering der mede-eigenaars er anders over beslist, met eenparigheid der stemmen.

Ingeval de vergoeding ontoereikend is voor de betaling der werken van het herbouwen, zal het overschot ten laste van de mede-eigenaars vallen in evenredigheid met ieders rechten van mede-eigendom en eisbaar zijn binnen de drie maanden van de vergadering welke deze aanvullende betaling zal bepaald hebben, wijl de wettelijke intresten van rechtswege en zonder ingebrekestelling zullen lopen bij gebreke van betaling binnen gezegde termijn.

[...]

Indien het onroerend goed niet heropgebouwd wordt, zal de onverdeeldheid een einde nemen en de gemeenschappelijke zaken zullen alsdan verdeeld of openbaar verkocht worden.

De vergoeding van de verzekering, evenals de opbrengst van de gebeurlijke veiling, zullen alsdan tussen de mede-eigenaars verdeeld worden, in evenredigheid met hun respektievelijke rechten vastgesteld door hun aandelen in de gemeenschappelijke delen.

Artikel 45. - BIJKOMENDE VERZEKERINGEN.

A. - Indien door de eigenaars aan hun eigendom verfraaiingen werden uitgevoerd, zal het hun vrij staan deze op hun kosten te verzekeren; ze zullen deze niettemin in de algemene polis kunnen verzekeren, doch op last er de bijpremiiën van te betalen en zonder dat de andere mede-eigenaars moeten tussenkomen in de kosten van een gebeurlijke heropbouw.

B. - De eigenaars die, in tegenstelling met het oordeel van de meerderheid, zouden denken dat de verzekering voor een onvoldoende bedrag is gesloten, zullen altijd het recht hebben voor eigen rekening, een aanvullende verzekering te nemen, op voorwaarde hiervan alle lasten en premiën te dragen.

In beide gevallen zullen de belanghebbende eigenaars alleen recht hebben op het overschot der vergoeding die zou kunnen uitgekeerd worden ingevolge deze aanvullende verzekering en zij zullen er zelf vrij kunnen over beschikken.

Artikel 46. - VERZEKERINGEN TEGEN ONGEVALLEN.

Door de zorgen van de syndicus zal een verzekering afgesloten worden tegen ongevallen die zich zouden voordoen door het gebruiken van de lift, dat het slachtoffer een bewoner van het gebouw of een derde vreemd aan het gebouw weze.

De voorwaarden en het bedrag van deze verzekering zullen vastgesteld worden door de Algemene Vergadering.

De syndicus zal te dien einde de beslissingen van de Algemene Vergadering moeten uitvoeren, en zulks met de grootste zorg.

De premiën zullen betaald worden door de syndicus; zij zullen terugbetaald worden door de mede-eigenaars in verhouding van hun rechten in de gemeenschappelijke delen.

Met uitzondering van wat hierboven gezegd is met betrekking tot de premiën die geëist worden voor speciale of bijkomende verzekeringen.

De eerste verzekeringspolissen zullen door de Naamloze Vennootschap E.T.R.I.M.O. gesloten worden voor een termijn van tien

jaar, zowel voor wat betreft de brandpolissen, als deze met betrekking tot de burgerlijke verantwoordelijkheid, de lift, wetsverzekering, enzovoort...

De mede-eigenaars zijn gehouden de gezegde verzekeringen over te nemen.

Hetzelfde geldt voor de verzekering af te sluiten tegen ongevallen die de huisbewaarder en andere aangestelden van de gemeenschap zouden kunnen overkomen, eveneens tegen de ongevallen die deze in hun gezegde hoedanigheid zouden kunnen veroorzaken.

HOOFDSTUK III.

REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE.

Artikel 47. - MEERDERHEID.

Er wordt tussen al de mede-eigenaars een reglement van inwendige orde afgesloten, verplichtend voor hen en al hun rechthebbenden en dat zal kunnen gewijzigd worden door de Algemene Vergadering met een gewone meerderheid der stemmen.

Artikel 48. - PROCESSEN-VERBAAL.

De wijzigingen zullen op hun datum moeten in het register der processen-verbaal der Algemene Vergadering voorkomen, en bovendien ingelast worden in een register genaamd "register van beheer" gehouden door de syndicus en hetwelk eveneens het statuut van het onroerend goed, het reglement van inwendige orde en de wijzigingen zal behelzen. Een dubbel van dit boek van beheer zal goed in het zicht gelegd worden in de woning van de huisbewaarder en zal moeten medegedeeld worden aan alle belanghebbenden, mede-eigenaars, huurders of rechthebbenden.

In geval van vervreemding van een deel van het onroerend goed, zal de mede-eigenaar die vervreemdt, de aandacht van de nieuwe belanghebbende moeten vestigen op het bestaan van het boek van beheer en hem uitnodigen er kennis van te nemen.

De nieuwe belanghebbende zal, alleen door het feit eigenaar of rechthebbende van een deel van het onroerend goed te zijn, in de plaats gesteld worden in alle rechten en verplichtingen voortspuitende uit de voorschriften van dit boek van beheer en de beslissingen die het bevat; hij zal er toe gehouden zijn er zich naar te gedragen evenals zijn rechthebbenden.

SEKTIE I.

ONDERHOUD.

Artikel 49. - ONDERHOUDSWERKEN.

De schilderwerken der gevels, zowel aan de voor- als achterzijde, er inbegrepen de ramen, leuning en vensterluiken, zullen moeten plaatsgrijpen op de tijdstippen bepaald volgens een plan opgesteld door de Algemene Vergadering en onder het toezicht van de syndicus.

Wat de werken aan de privatieve delen betreft, waarvan het onderhoud de harmonie van het gebouw aanbelangt, deze zullen ten gepaste tijde moeten uitgevoerd worden door iedere eigenaar, derwijze dat het gebouw zijn uitzicht van zorg en goede staat van onderhoud bewaart.

De eigenaars zullen de schoorstenen, kachels en ovens, die zich in de plaatsen welke zij bewonen bevinden, moeten doen kuisen telkens dit nodig mocht zijn, door een gezworen schoorsteenvager, zo er gebruik van gemaakt wordt. Zij zullen dit moeten bewijzen aan de syndicus.

SEKTIE II.

UITZICHT.

Artikel 50. - ESTHETIEK.

De mede-eigenaars en de bewoners zullen aan de vensters geen uithangborden, noch reclameborden, linnen, eetkastjes of andere voorwerpen mogen plaatsen.

De balkons worden met bloembakken versierd. Het onderhoud ervan wordt verzekerd tenzelfden titel als de gemene delen. Dit geldt eveneens voor de voorhofjes.

SEKTIE III.

INWENDIGE ORDE.

Artikel 51. - HOUT - KOLEN.

De mede-eigenaars en gebruikers zullen slechts in de kelders mogen hout zagen, hakken of breken.

Het hout en de kolen, wanneer zij gebruikt worden, zullen slechts 's morgens vóór tien uur mogen naar boven gebracht worden.

Artikel 52. - PLAATSING VAN VOORWERPEN IN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.

De gemeenschappelijke delen, namelijk de ingangshalle, de trappen, de overlopen en gangen zullen ten allen tijde vrij moeten gehouden worden; dientengevolge zal er nooit om het even wat mogen neergelegd, aangehaakt of geplaatst worden.

Dit verbod treft in het bijzonder de rijwielen, de kinderrijtuigen en het speelgoed der kinderen. Het geldt eveneens voor de uitgangen van de autobergplaatsen.

Artikel 53. - HUISHOUDELIJKE WERKEN.

Op de overlopen en in de gangen zal geen enkel huishoudelijk werk mogen verricht worden zoals het uitborstelen van tapijten, beddegoed, kledingstukken, meubelen, het poetsen van schoenen, enzovoort...

Artikel 54. - GASINRICHTING.

Het is ten strengste verboden in het gebouw gasbuizen in rubber of elke andere stof welke kan breken onder de druk van de gas, te gebruiken. Deze buizen zullen onplooibaar en in metaal moeten zijn.

Artikel 55. - DIEREN.

Het is de gebruikers toegelaten ten titel van eenvoudige verdraagzaamheid in het onroerend goed, honden, katten en vogels te hebben. Zo het dier oorzaak van stoornis is door het gerucht, de reuk of anderszins, kan de Algemene Vergadering met eenvoudige meerderheid der stemmen, deze verdraagzaamheid intrekken voor het dier dat oorzaak van deze stoornis is.

In het geval dat deze verdraagzaamheid ingetrokken wordt zal het feit zich niet te gedragen naar de beslissing van de Algemene Vergadering de overtreder blootstellen aan de betaling van schadevergoeding, dit alles onverminderd de straffen te bevelen door de openbare macht.

SEKTIE IV.MORRAL - RUST.Artikel 56. - BEWONING IN HET ALGEMEEN.

De mede-eigenaars, huurders, dienstboden en andere bewoners van het onroerend goed, zullen altijd het gebouw moeten bewonen op een

burgerlijke wijze en er van genieten volgens de juridische opvatting van een "goede huisvader".

Zij zullen er over moeten waken dat de rust van het gebouw op geen enkel ogenblik gestoord wordt door hun handelingen of deze van het personeel in hun dienst, van hun huurders of bezoekers.

Er mag geen abnormaal gerucht gemaakt worden.

Het gebruik van muziekinstrumenten, radioposten en platendraaiers is toegelaten; nochtans zullen de gebruikers er zorg moeten voor dragen dat de werking van deze apparaten de andere bewoners van het gebouw niet stoort.

Indien in het gebouw elektrische apparaten worden gebruikt die storingen teweeg brengen, zullen deze apparaten moeten voorzien worden van toestellen welke deze stoornissen verzachten, derwijze dat zij de radiophonische ontvangsten niet beïnvloeden.

Geen enkele motor mag in de appartementen of privatieve lokalen geplaatst worden, met uitzondering van kleine motoren voor huishoudelijke apparaten.

Artikel 57. - HUUROVEREENKOMSTEN.

De huurovereenkomsten zullen de verbintenis van de huurders moeten bevatten, op burgerlijke wijze en als goede huisvader het goed te bewonen en zich te schikken naar het huidig reglement, waarvan zij zullen verklaren dat zij er kennis hebben van genomen.

In geval van erge inbreuk, behoorlijk vastgesteld, zullen de huurcelen mogen ontbonden worden op het verzoek van de afgevaardigde der mede-eigenaars.

Artikel 58. - RUILING VAN KELDERS.

Vervreemdingen of ruilingen van kelders zijn toegelaten tussen de eigenaars van de appartementen.

Men mag geen eigenaar zijn van een kelder zonder eigenaar te zijn van een appartement in het gebouw.

Een kelder mag slechts aan een bewoner van het gebouw in huur of in gebruik gegeven worden. De vervreemdingen of ruilingen van kelders wijzigen de kwotiteiten in de gemene delen niet.

Zij zijn aanhorigheden van de appartementen waarvan de kelders worden vervreemd of geruild.

Artikel 59. - GEMEENTELIJKE LASTEN.

De mede-eigenaars en hun rechthebbenden moeten voldoen aan alle lasten van de gemeente, van de politie en de reinigingsdienst.

SEKTIE V.

LIFT.

Artikel 60. - GEBRUIK.

Het gebruik van de lift zal gereguleerd worden door de Algemene Vergadering beslissende bij eenvoudige meerderheid der stemmen.

SEKTIE VI.

BESTEMMING VAN DE LOKALEN.

Artikel 61. - BESTEMMING DER APPARTEMENTEN.

De appartementen zijn bestemd tot woonplaatsen; zij mogen nochtans bestemd worden tot woonplaats en tot het uitoefenen van een vrij beroep en zelfs alleenlijk tot het uitoefenen van een vrij

beroep. De geneesheren worden slechts toegelaten hun beroep uit te oefenen in het gebouw wanneer zij geen specialisten van besmettelijke of venerische ziekten zijn.

Het uitoefenen van een vrij beroep in het gebouw mag nooit het genot schaden van de andere gebruikers.

Zo het uitoefenen van een vrij beroep in het onroerend goed het bezoek medebrengt van meerdere personen welke gebruik maken van de lift, zal de titularis van het vrij beroep zich met de syndicus moeten verstaan om een forfaitaire vergoeding vast te stellen, te betalen aan de gemeenschap, voor het veelvuldig gebruik van een gemene zaak.

Het uitbaten van een luxe-handel, hierin begrepen kapperssalon/manicure, boekhandel, kleding, zal door de Verkopers kunnen toegestaan worden in de privatieve lokalen van het gelijkvloers op voorwaarde dat de bedingen van de artikelen twee-en drie en zestig, evenals de speciale voorwaarden van de basisakte, nageleefd worden.

Indien nochtans de uitbating van deze handel in tegenstrijdigheid is met de voorwaarden van artikel vijftig tot zeven en vijftig, kan de genoemde toelating ingetrokken worden door de Algemene Vergadering, beslissende met een gewone meerderheid van het totaal aantal stemmen in het gebouw.

Artikel 62. - PUBLICITEIT.

Behoudens bijzondere toestemming van de Algemene Vergadering, is het verboden publiciteit aan te brengen op het onroerend goed.

Geen enkel opschrift zal mogen aangebracht worden op de vensters en balkons, op de buitendeuren en buitenmuren, noch op de trappen, op de overlopen en de ingang. Het is bovendien ten strengste verboden eender welke publiciteit aan te brengen in de achteruitbouwzone of parkzone.

Het is nochtans toegelaten op de ingangsdeur van het appartement of ernaast, op de plaats voorgeschreven door de Algemene Vergadering, een plaat aan te brengen volgens het model toegelaten door de vergadering en dragende de naam van de gebruiker en zijn beroep.

Op het hekken of de ingangsdeur, op de plaats door de vergadering voorgeschreven, is het toegelaten een plaat aan te brengen van het model toegestaan door de vergadering; deze plaat zal de naam van de gebruiker, zijn beroep, de bezoekdagen en de verdieping welke hij gebruikt, dragen.

Iedereen zal over een brievenbus beschikken. Op deze bus mogen de naam en het beroep van de titularis aangebracht worden. Deze opschriften zullen volgens het model zijn door de Algemene Vergadering voorgeschreven.

Artikel 63. - OPSLAGEN VAN GEVAARLIJKE EN ONGEZONDE ZAKEN.

In het gebouw zal geen opslagplaats mogen ingericht worden van gevaarlijke, ongezonde en hinderlijke zaken.

Geen enkele opslagplaats van ontvlambare zaken zal toegelaten worden zonder een uitdrukkelijke toelating van de Algemene Vergadering; degenen die wensen tot persoonlijk gebruik een dergelijke opslagplaats te bezitten, zullen de last moeten dragen van de bijkomende kosten van verzekering tegen brandgevaar en ontploffingen veroorzaakt aan de mede-eigenaars en gebruikers van het onroerend goed door deze vergroting van het risico.

SEKTIE VII.

CENTRALE VERWARMING.

Artikel 64. - WERKING EN KOSTEN.

Zoals voorzien in de basisakte zal de centrale verwarming en de warm water-bedeling in gemeenschap gebeuren met de omliggende appartementsgebouwen zoals dit zal voorzien worden in hun respektievelijke basisakte.

De centrale verwarming zal werken volgens de onderrichtingen van de meerderheid der beheerders der gebouwen en beraadslagende met eenvoudige meerderheid van stemmen, met het uitdrukkelijk beding dat iedere eigenaar recht heeft aanspraak te maken op een normale warmtegraad in zijn lokalen.

De deelneming aan de kosten van deze diensten is verplichtend voor alle mede-eigenaars en gebruikers.

De kosten van herstellingen, onderhoud en vernieuwing betreffende de verwarmingscentrale, evenals de apparaten zich daar bevindende zoals branders, boilers, enz. maar met uitsluiting der leidingen die eigen zijn aan elk der gebouwen (deze blijven gemene delen van elk der gebouwen die zij bedienen), worden verdeeld tussen de mede-eigenaars van de gebouwen in verhouding met het aantal duizendsten die ieder bezit in de mede-eigendom.

De kosten van verbruik, zowel van de centrale verwarming als van de warm waterdienst worden verdeeld tussen de mede-eigenaars, te weten :

1) twintig ten honderd in verhouding van de duizendsten die ieder bezit in de mede-eigendom.

2) het saldo, hetzij tachtig ten honderd, volgens de aanduidingen gegeven door de warmtetellers, voor wat betreft de centrale verwarming, en door de volume-meters voor wat betreft de kosten van warm water gebruik.

Gedurende het tijdperk van verwarming moet het afsluitingssysteem van de centrale verwarming van de privatieve en gemene delen altijd open blijven, derwijze dat de temperatuur in deze lokalen altijd vijf graden boven nul is.

Deze afsluitingssystemen mogen nooit volledig worden gesloten om gelijk welke reden het ook zij, gedurende de verwarmingsperiode. De brandstof voor de eerste vijf jaren zal besteld worden door de zorgen van de Naamloze Vennootschap E.T.R.I.M.O.; voor rekening van de mede-eigenaars.

SEKTIE VIII.

HUISBEWAARDER.

Artikel 65. - AANDUIDING EN OPZEGGING.

Een huisbewaarder zal door de Algemene Vergadering aangeduid worden welke zijn vergoeding zal vaststellen.

Hij zal aangeworven worden per maand en mag opgezegd worden door de syndicus, dewelke er voorafgaandelijk verslag van heeft uitgebracht aan de Raad van mede-eigendom.

De huisbewaarder ontvangt zijn orders enkel van de syndicus.

De syndicus is verplicht de huisbewaarder te ontslaan indien de Algemene Vergadering zulks beslist.

Bij in gebreke blijven van de syndicus, zal de opzegging betekend worden door de zorgen van een afgevaardigde der mede-eigenaars.

De eerste huisbewaarder zal nochtans benoemd worden door de Naamloze Vennootschap E.T.R.I.M.O. voor de duur van één jaar.

Artikel 66. - DIENST VAN DE HUISBEWAARDER.

De dienst van de huisbewaarder zal omvatten al hetgeen gebruikelijk is in wel onderhouden gebouwen.

Hij zal namelijk moeten :

- 1°) de gemeenschappelijke plaatsen, oprijlanen, voetpaden, parkings, en de bestanddelen binnen de achteruitbouwzone in zuivere staat houden,
- 2°) de keukenafval wegruimen,
- 3°) pakketten en boodschappen ontvangen,
- 4°) de ingangsdeur sluiten op het hem vastgestelde uur,
- 5°) de appartementen en autobergplaatsen te koop of te huur laten en doen bezoeken,
- 6°) de centrale verwarming en warm waterdienst nazien en onderhouden,
- 7°) de kleine herstellingswerken aan de lift uitvoeren,
- 8°) het binnenkomen en buitengaan nazien,
- 9°) in het algemeen, al doen wat de syndicus hem gelast te doen voor het algemeen onderhoud van het onroerend goed.

De huisbewaarder mag zich niet bezighouden met huishoudelijke werken voor de bewoners, noch werken uitvoeren in de privatieve delen.

Indien de huisbewaarder gehuwd is, mag zijn echtgenoot in het gebouw geen enkele stiel of beroep uitoefenen die vreemd is aan het gebouw.

Artikel 67. - WOONST EN SALARIS.

De huisbewaarder zal woonst, vuur en licht krijgen in de lokalen daarvoor voorzien, op gemeenschappelijke kosten; zijn salaris zal vastgesteld worden door de Algemene Vergadering.

SEKTIE IX.

BEHEER.

Artikel 68. - RAAD VAN MEDE-EIGENDOM.

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.

De Raad van mede-eigendom is samengesteld uit de voorzitter en de twee bijzitters.

De syndicus van het gebouw zal de vergaderingen van de Raad van mede-eigendom bijwonen met raadplegende stem.

De Raad van mede-eigendom zal toezicht uitoefenen op het beheer van de syndicus, zijn rekeningen nazien, hij brengt verslag uit aan de Algemene Vergadering, beveelt de onontbeerlijke maar niet dringende werken en mag opdracht geven aan de syndicus de huisbewaarder af te danken.

Hij zal al de nodige schikkingen treffen om de goede en regelmatige werking van de lift te verzekeren.

De Raad van mede-eigendom zal geldig beslissen wanneer ten minste twee leden tegenwoordig zijn; de beslissingen worden met meerderheid van stemmen genomen.

In geval van staking van stemmen, is de stem van de voorzitter der vergadering doorslaggevend.

Er zal een proces-verbaal van de genomen beslissingen worden opgesteld, het proces-verbaal zal ondertekend worden door de tegenwoordige leden.

De Raad van mede-eigendom zal er over waken dat het beheer op een spaarzame wijze plaats heeft.

Artikel 69. - BENOEMING VAN DE SYNDICUS.

De syndicus zal gekozen worden door de Algemene Vergadering; hij mag gekozen worden onder de mede-eigenaars of buiten hen, behalve hetgeen voorzien is in artikel 14 betreffende de benoeming van de eerste syndicus.

Indien de syndicus een mede-eigenaar is en niet bezoldigd wordt, zal hij een sekretaris mogen nemen voor het opmaken der geschriften; de bezoldiging van de sekretaris wordt door de Algemene Vergadering vastgesteld.

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

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

Indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, dient hij binnen een termijn van dertig dagen na de

beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering te overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is;

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 70. - BEVOEGDHEDEN VAN DE SYNDICUS.

De syndicus is gelast met het toezicht over het goed onderhouden van de gemene delen, de goede werking van de lift, van de centrale verwarming, de warmwaterverdeling en van alle andere gemene toestellen. Hij beschikt over de handtekening voor de bankrekeningen, samen met de Voorzitter of één der bijzitters van de Raad van mede-eigendom.

Hij oefent toezicht uit op de huisbewaarder, geeft hem de nodige bevelen, laat persoonlijk de dringende herstellingen, op bevel van de Raad van mede-eigendom, de onontbeerlijke maar niet dringende herstellingen, en deze bevelen door de Algemene Vergadering.

Hij heeft tevens opdracht het bedrag der gemeenschappelijke uitgaven te verdelen tussen de mede-eigenaars, de gelden te innen en deze te storten aan de rechthebbenden.

De syndicus waakt over het algemeen onderhoud van het gebouw.

De syndicus onderzoekt de betwistingen betreffende de gemene delen tegenover derden en de openbare diensten.

Hij brengt verslag uit aan de Raad van mede-eigendom en aan de Algemene Vergadering, dewelke zullen beslissen welke maatregelen er dienen getroffen om de gemeenschappelijke belangen te verdedigen.

In dringende gevallen zal hij alle bezwarende maatregelen treffen.

Artikel 71. - REKENINGEN VAN DE SYNDICUS.

De syndicus legt jaarlijks zijn algemene rekeningen voor aan de Algemene Vergadering, onderwerpt ze aan haar goedkeuring en krijgt er, zo nodig, ontlasting van.

Hij biedt zijn rekeningen aan ieder der mede-eigenaars aan op de tijdstippen bepaald door de Algemene Vergadering.

Artikel 71.BIS - COMMISSARIS DER REKENINGEN.

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, 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 volstrekte medewerking te geven.

De commissaris van de rekeningen zal verslag uitbrengen op de algemene vergadering over zijn werkzaamheden.

Hij heeft de bevoegdheid zich te verzetten tegen de uitbetaling van iedere som waarvan de gegrondheid hem niet bewezen lijkt. Indien de syndicus het niet eens is met dit verzet kan hij zulks aangetekend kenbaar maken aan de banken waar de vereniging van mede-eigenaars rekeninghouder is. Over één en ander zal op de eerstvolgende algemene vergadering, die hij desgevallend zelf kan bijeenroepen zoals hierna gezegd, een beslissing worden genomen.

Hij kan aan de syndicus vragen de algemene vergadering bijeen te roepen indien hij van oordeel is dat er dringende maatregelen vereist zijn ; indien de syndicus hieraan geen gevolg geeft mag hij zelf de oproepingen versturen en de dagorde bepalen van deze vergadering.

Artikel 72. - VOORSCHOTTEN.

Een voorschot zal door de mede-eigenaars aan de syndicus worden gestort teneinde deze toe te laten aan de gemeenschappelijke uitgaven het hoofd te bieden.

Het bedrag van dit voorschot wordt vastgesteld door de Algemene Vergadering.

De Algemene Vergadering mag tevens beslissen tot de oprichting van een reservefonds bestemd om het hoofd te bieden aan de grove herstellingen en aan de vervanging van de toestellen.

De syndicus heeft het recht van de mede-eigenaars de voorschotten te eisen door de Algemene Vergadering vastgesteld; bij gebrek van betaling zal de syndicus de in gebreke blijvende mede-eigenaars betekenen, nadat hij hiertoe het eensluidend oordeel van de Raad van mede-eigendom heeft ingewonnen.

De syndicus heeft een kontraktuele en onherroepelijke volmacht zolang hij in functie is om de in gebreke blijvende mede-eigenaars te dagvaarden.

De sommen door de in gebrek blijvende mede-eigenaar verschuldigd zullen van rechtswege en zonder invertoefstelling intrest opbrengen aan zes frank ten honderd 's jaars, vrij van alle taksen, vanaf de dag der eisbaarheid tot op de dag van betaling.

Tijdens de periode waarin een mede-eigenaar in gebreke blijft, zullen de andere mede-eigenaars ertoe gehouden zijn, elk in evenredigheid met hun rechten in de gemeenschappelijke delen, de nodige sommen te leveren voor de goede werking van de gemeenschappelijke diensten, en voor hun goed beheer, en welke noodzakelijk zijn voor het onderhoud van de gemeenschappelijke delen.

In geval het appartement van de in gebreke blijvende mede-eigenaars verhuurd is, heeft de syndicus volmacht de huurgelden rechtstreeks te innen tot beloop van het verschuldigd bedrag.

De huurder zal zich tegen deze betaling niet kunnen verzetten, en hij zal geldig bevrijd zijn tegenover zijn verhuurder van de sommen door de syndicus gekweten.

Het ware onbillijk dat de verhuurder huurgelden opstrijkt zonder bij te dragen in de gemeenschappelijke lasten.

SEKTIE X.

GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN.

Artikel 73. - BEPALINGEN.

Evenals de lasten van onderhoud en herstellingen der gemeenschappelijke delen waarvan sprake in het statuut van het gebouw, worden de lasten, voortspruitende uit de gemeenschappelijke

noodwendigheden, door de mede-eigenaars gedragen in verhouding tot hun aandeel in de gemene delen, behoudens hetgeen is gezegd hiervoor aangaande de uitgaven voor verwarming en warm water.

Van deze aard zijn de uitgaven voor : water, elektriciteit, voor het onderhoud der gemeenschappelijke delen en de lokalen van de huisbewaarder, het loon van de huisbewaarder en de wettelijke stortingen voor de Rijksmaatschappelijke Zekerheid, de verzekeringspremies opgelegd aan de gemeenschap en waarover hiervoor sprake, de kosten van onderhoud van de tuinen en van de zone van achteruitbouw, de kosten van aankoop en van vervanging van gemeenschappelijk materiaal en mobilier, de vuilnisbakken, het materiaal en de benodigdheden nodig voor het goed onderhoud van het gebouw, de vergoeding van de syndicus en van de sekretaris, de bureelbenodigdheden, de briefwisseling enzovoort..., de kosten der verlichting der gemeenschappelijke delen, het elektriciteitsverbruik en het onderhoudsabonnement van de lift.

Artikel 74. - WATER - GAS EN ELEKTRICITEIT.

Het individueel verbruik van water, gas en electriciteit en alle kosten met betrekking tot deze diensten zullen gedragen en betaald worden door ieder eigenaar.

Artikel 75. - WIJZIGINGEN.

De evenredige verdeling der lasten, het voorwerp uitmakende van dit hoofdstuk, mag niet gewijzigd worden, tenzij de algemene vergadering hiertoe beslist met eenparigheid der stemmen.

SEKTIE XI.

REGLEMENT MET BETREKKING TOT DE GARAGES.

Artikel 76. - GEBRUIK - SCHUILPLAATS.

De garages mogen in gebruik genomen worden door hun eigenaars ofwel in huur worden gegeven.

Meerdere garages mogen het voorwerp uitmaken van een enige verhuringsonderneming.

Ingeval van oorlog of gelijkgestelde toestand zullen alle bewoners van het gebouw recht hebben de galerij van de garages te gebruiken als schuilplaats bij een aanval.

Artikel 77. - VERPLICHTINGEN VAN DE GEBRUIKERS.

Tenzij mits toelating van de Raad van mede-eigendom is het de garage-gebruikers niet toegelaten :

- 1) hun gezegde garages een andere bestemming te geven dan deze voorzien in het onderhavig reglement van mede-eigendom.
- 2) op de deur van hun garages en in het algemeen op geen enkele van buitenuit zichtbare plaats, enige publiciteit te voeren (alleenlijk is het toegelaten plakaten aan te brengen die de garages te koop of te huur stellen).
- 3) in hun garages over te gaan tot het houden van eender welke tentoonstelling of publieke verkoop van voertuigen.
- 4) hun wagens in hun garage te wassen, tenzij ingeval van toestemming door de Algemene Vergadering.
- 5) benzine (mazout, gasbobons) in hun garage binnen te brengen, wel verstaan zijnde, buiten de inhoud van de tank van het voertuig.

De gebruikers moeten :

- a) zich het gebruik ontfeggen van : geluidsmakende apparaten tussen twintig en acht uur en het geronk der motoren, de vrije uitlaat en de verbranding van olie en benzine volstrekt vermijden.
- b) de uitwegen en toegang vrijhouden en er hun wagens niet onbestuurd laten staan.
- c) in algemene zin, alles vermijden wat voor de andere garagegebruikers moeilijkheden zou kunnen opleveren, en zich op

alle punten gedragen naar het reglement van inwendige orde, dat door de Raad van mede-eigendom te dien einde zal worden uitgevaardigd.

- d) eventueel een blusapparaat plaatsen dat door de Raad van mede-eigendom werd goedgekeurd.
- e) een verzekering afsluiten tegen brand- en ontploffingsrisico's veroorzaakt aan mede-eigenaars door de vergroting der risico's.

SEKTIE XII.

GEMEENSCHAPPELIJK PARK.

Artikel 78. - BESTEMMING.

Het park werd aangelegd om vreugde te verschaffen aan de bewoners der gebouwen die het omringen.

Het park is ook het punt van menselijk kontakt tussen alle bewoners van het gebouw.

Opdat het het symbool is van wederzijds begrip, dient het park onderhouden, verzorgd en bemind te worden als de voorstelling van dit symbool.

Artikel 79. - WIJZIGINGEN.

Het park is het deel dat de verschillende gebouwen omringt.

Het plan ervan werd opgemaakt door de architect en de tuinbouwkundige. Dit plan zal overgemaakt worden aan de syndicus van het gebouw met aanduiding van de beplantingen die er moeten voorkomen. Een eksemplaar ervan zal achteraf neergelegd worden onder de minuten van de werkende Notaris. Geen enkele wijziging zal aan gemeld plan mogen aangebracht worden tenzij met toelating van de "Groupe Urbanisme".

Artikel 80. - GEBRUIK VAN HET PARK.

Het park is dienstig tot uitsluitend gebruik van de eigenaars en hun genodigden en bestemd tot rust en voor nagemelde spelen.

Er zullen nooit andere elementen tussen geplaatst mogen worden dan deze die voorzien waren door het oorspronkelijk plan.

Het park is gemeen met de gebouwen die bijdragen tot zijn onderhoud.

Artikel 81. - SPELEN : TENNIS - GOLF - ZANDPLEIN.

Er kan een plaats voorzien worden voor golfspel, tennis en een zandplein.

Zij zullen onderhouden worden zoals de gemeenschappelijke delen.

Nochtans zullen de eigenaars een vergoeding vaststellen tot dekking der kosten voor tennis en golf ten laste van de spelers.

Deze vergoeding zal geïnd worden door de syndicus, die er een bijzondere boekhouding zal van houden.

Desgevallend kan er te dien einde een bijzondere dienst opgericht worden.

Het zandplein staat ten dienste van de kinderen.

Artikel 82. - BEPLANTINGEN.

Deze omvatten de bomen, de hagen, de grasperken, de bloemen, zowel van het park als van de terrassen.

Deze beplantingen zullen onderhouden worden op gemeenschappelijke kosten, door de gebouwen aangeduid onder artikel 80.

Artikel 83. - BEWAKER - TUINIER.

Zodra er twee gebouwen zullen bezet zijn, zal er verplichtend een bewaker-tuinier aangeduid worden tot onderhoud en goede bewaring van het geheel, zowel van de beplantingen als van de spelen. Deze bewaker zal onder het gezag van de syndicus staan.

Zijn vergoedingen zullen betaald en verdeeld worden door de verschillende gebouwen die het geheel vormen.

Artikel 84. - TOEZICHT.

- a. -De syndicus heeft het toezicht van het park. Hij beschikt over de bewaker-tuinier om zijn onderrichtingen die hij zou geven tot goede bewaring van het park, te doen eerbiedigen.
- b. -Het park wordt geplaatst onder de bescherming van het geheel der eigenaars. De inbreuken zullen bestraft worden door sancties vast te stellen door de Algemene Vergadering.

Artikel 85. - ONDERHOUD.

Het onderhoud van het park zal verdeeld worden tussen de verschillende gebouwen.

Dit geldt namelijk alvorens een tuinier is aangeduid voor het afmaaien der grasperken, het snoeien der bomen, het onderhoud van de aanplantingen.

Wanneer de tuinier is aangeduid, zal deze de grasperken moeten afmaaien, minstens twaalf maal per jaar.

De bloemen en andere versierselen zullen buiten aangebracht worden om aan het park het passend stedenbouwkundig geheel te behouden.

De aandacht wordt getrokken op het feit dat het park het mooiste versiersel is van het geheel, daarom moet het door een degelijke onderhoud zijn karakter behouden.

Artikel 86. - SYNDICUS.

A. -De syndicus verdeelt in gelijke delen tussen de verschillende gebouwen, de gemaakte onkosten, inbegrepen de kosten van de bewaker en van de versierselen, planten en bloemen, die moeten worden aangekocht.

B. -De syndicus van het park zal benoemd worden door het komiteit gevormd door de voorzitters van de raden van mede-eigendom der gebouwen, die gelast zijn met het onderhoud.

In elk geval zal de eerste syndicus benoemd worden voor een termijn van tien jaar door de maatschappij "E.T.R.I.M.O." dewelke zijn bevoegdheden en vergoedingen zal bepalen.

SEKTIE XIII.

PARKING.

Artikel 87. - GEBRUIK.

Het parkeerterrein mag niet voortdurend bezet worden.

SEKTIE XIV.

ALGEMENE SCHIKKINGEN.

Artikel 88. - BETWISTINGEN.

In geval van meningsverschillen tussen de mede-eigenaar en de syndicus, zal de betwisting opgelost worden door de Algemene Vergadering; in geval er geen vergelijk wordt getroffen door de Raad van mede-eigendom.

Elk verschil tussen de mede-eigenaars in verband met onderhavig algemeen reglement van mede-eigendom zal voorgelegd worden aan de bevoegde vrederechter.

[...]

De aanvragen tot provisiestorting of tot storting van verschuldigde sommen hoofdens gemeenschappelijke kosten, zullen aan de bevoegde Rechtbanken worden voorgelegd.

Handtekeningen.

GETEKEND "NE VARIETUR" door partijen en ons Mter Paul Van Oekel, notaris te Antwerpen, om gehecht te blijven aan de basisakte ontvangen door notaris VAN OEKEL PAUL te Antwerpen op negen februari negentien honderd drie en zestig.

Onze Ref.: M7/2025/03251

Datum: 14/04/2025

Dossier:

Coprimmo

Fruithoflaan 1A

2600 BERCHEM (ANTWERPEN)

België

Klant: Res. Willem De Brouwer

Fruithoflaan 110

2600 BERCHEM (ANTWERPEN)

Kavel(s): A37

Betreft: M7 - verkoop Caroo Interior Design

Waarde notaris,

Als antwoord op uw schrijven dd. **03/04/2025** 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: **€210,00 per kwartaal**
- Het bedrag van de provisie: **€640,50 per kwartaal**
- Het aandeel in het permanent werkkapitaal: **€420,00**
- Het aandeel in het reservefonds: **€9.527,28**
- In te houden: **Gelieve €8.653,27 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 BE96 0017 1191 4705**
- Het bedrag van de door de overdrager verschuldigde achterstallen:
 - **Achterstallig saldo: €7.890,00. Gelieve ons altijd tegen de datum van de akte te contacteren of er achterstallig saldo is.**
 - Dit is inclusief:
 - Achterstallige bijdrage werkkapitaal: **€420,00**
 - Achterstallige bijdrage reservekapitaal: **€1.350,00**

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

- De toestand van de oproepen tot kapitaalbreng mbt het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering vóór 14/04/2025 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 14/04/2025 heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht: **ZIE BIJLAGE**
- Een staat van oproepen tot kapitaalinbreng die door de algemene vergadering van mede-eigenaars zijn goedgekeurd voor 14/04/2025 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 14/04/2025 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 14/04/2025 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 op aardgas**
- 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,

Herfkens Elise
Parte Antwerpen

STUDIE
VAN NOTARIS
PAUL VAN OEKEL
Mechelse Steenweg, 137
ANTWERPEN

Wijziging Basisakte.

Résidentie Willem de Brouwer- Paviljoen 7.

Het jaar negentienhonderd vijf en zestig, de veertiende Mei.

Voor Ons, Meester Paul VAN OEKEL, notaris ter standplaats Antwerpen.

Is verschenen:

De Naanloze Vennootschap "SOCIETE D'ETUDES ET DE REALISATIONS IMMOBILIERES", in 't kort "E.T.R.I.M.O." met maatschappelijke zetel te Brussel, Hertogsstraat, 49, ingeschreven in het handelsregister van Brussel onder nummer 206.269.

Maatschappij ontstaan uit de omvorming van de personen vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "SOCIETE D'ETUDES ET DE REALISATIONS IMMOBILIERES" in 't kort "E.T.R.I.M.O.", blijkens akte verleden voor notaris Jacques Van Wetter op vier en twintig december negentienhonderd zes en vijftig, bekendgemaakt in de bijlage aan het Belgisch Staatsblad van zestien januari negentienhonderd zeven en vijftig, onder nummer 996, en waarvan de statuten gewijzigd werden volgens proces-verbaal van zelfde notaris de zevende februari negentienhonderd zeven en vijftig, bekendgemaakt in de bijlage aan het Belgisch Staatsblad van de twee en twintigste van dezelfde maand onder nummer 3143, volgens proces-verbaal van zelfde notaris van één en twintig februari negentienhonderd zeven en vijftig, bekendgemaakt alsvoren op elf/twaalf maart daarna, onder nummer 3986, volgens proces-verbaal van notaris Frans Lambert te Brussel, de elfde juli negentienhonderd zeven en vijftig, bekendgemaakt in de bijlage aan het Belgisch Staatsblad van vijf/zes augustus negentienhonderd zeven en vijftig, daarna, onder nummer 23.042, volgens proces-verbaal van notaris Jacques Bauwens te Brussel, van zestien november negentienhonderd zeven en vijftig, bekendgemaakt in de bijlage aan het Belgisch Staatsblad van zeven december daarna, onder nummer 30.021, volgens proces-verbaal van Meester Paul Dulai notaris te Brussel, welke Meester Guy Mourlon-Beernaert, notaris te Brussel, en Meester Jacques Van Wetter, notaris te Elsene, gesubstitueerd heeft op twee december negentienhonderd een en zestig, bekendgemaakt in de bijlage aan het Belgisch Staatsblad van vijf januari negentienhonderd twee en zestig onder nummer 248.

Volgens proces-verbaal van notaris Jacques Van Wetter te Elsene op vijf december negentienhonderd vier en zestig, bekendgemaakt in de bijlage aan het Belgisch Staatsblad van vijf en twintig december negentienhonderd vier en zestig, onder nummer 35.918.

Hier vertegenwoordigd door de heer Ludo Loos, doctor in de rechten, wonende te Wilrijk, Pater Damiaanstraat, 35, hoofdens volmacht verleden op zes november negentienhonderd twee en zestig, voor notaris Jacques Van Wetter te Elsene, en waarvan een afschrift werd overgeschreven op het derde kantoor der hypotheken te Antwerpen, op zeven en twintig november daarna, deel 3598 nummer 16.

Wijziging basis-
akte.

14 mei 1965.

Nr. 8.090.

Welke verschijnsel, vertegenwoordigd als gezegd Ons Notaris heeft aanzoekt, volgende wijzigingen te acteren, waartoe zij besloten heeft, aan de oorspronkelijke basisakte verleden voor ondergetekende notaris Paul Van Oekel op één oktober negentienhonderd vief en zestig, betreffende het appartementsgebouw genaamd "Résidentie Willem de Bruijver".

De maatschappij verschijnsel verklaart dat in de oorspronkelijke basisakte van één oktober negentienhonderd vief en zestig, overgeschreven ten derde hypotheekkantore te Antwerpen op negen oktober daarna, deel 3950 nummer 1, er sprake is van veertien autobergplaatsen, genummerd van één tot veertien, hebbende ieder twee en een half/duizendsten ($2,5/1000$) in de gemene delen in de grond, alsmede zulds coefficient in de bijdrags der gemene uitgaven.

Dat er van deze veertien autobergplaatsen op datum van heden twaalf verkocht zijn. De twee overblijvende autobergplaatsen gemerkt nummers twee (2) en vijf (5) hebben samen vijf/duizendsten in de gemene delen in de grond.

De maatschappij verschijnsel heeft besloten bij de veertien reeds gemelde autobergplaatsen, voorzien in de oorspronkelijke basisakte, nog vijftien andere autobergplaatsen bij te bouwen; deze vijftien nog bij te bouwen autobergplaatsen zijn gemerkt nummers vijftien tot en met negen en twintig, zodat er op datum van heden nog zeventien autobergplaatsen beschikbaar zijn.

Het coefficient van vijf/duizendsten ($5/1000$) dat oorspronkelijk bestond was voor de twee overblijvende autobergplaatsen nummers twee en vijf, en ook dienen voor de vijftien nieuw te bouwen autobergplaatsen, zodat de vaststelling der kwotiteiten der reeds verkochte en nog beschikbare autobergplaatsen er als volgt uitvloeit:

Vaststelling der kwotiteiten van de negen en twintig autobergplaatsen in de grond en andere gemene delen van het gebouw, en vaststelling der bijdragen in de gemene uitgaven		Aandeel in de gemene delen, waaronder de grond.		Coefficient bijdrage in de gemene uitgaven	
Bepaling:					
Autobergplaats nr 1	1	$2,5/1000$		$1,20/1000$	
" " 2	2	$0,25/1000$		$1,20/1000$	
" " 3	3	$2,5/1000$		$1,20/1000$	
" " 4	4	$2,5/1000$		$1,20/1000$	
" " 5	5	$0,25/1000$		$1,20/1000$	
" " 6	6	$2,5/1000$		$1,20/1000$	
" " 7	7	$2,5/1000$		$1,20/1000$	
" " 8	8	$2,5/1000$		$1,20/1000$	
" " 9	9	$2,5/1000$		$1,20/1000$	
" " 10	10	$2,5/1000$		$1,20/1000$	
" " 11	11	$2,5/1000$		$1,20/1000$	

25 fr per Maand
+ index
gemene kosten 7.20 / 100
+ Winkels en clubkosten verdunde
de gezegde 1/29 St

Autobergplaats	nr	12	2.5/1000	1.20/1000
"	"	13	2.5/1000	1.20/1000
"	"	14	2.5/1000	1.20/1000
"	"	15	0.29/1000	1.20/1000 = 152 1
"	"	16	0.29/1000	1.20/1000
"	"	17	0.29/1000	1.20/1000
"	"	18	0.29/1000	1.20/1000
"	"	19	0.29/1000	1.20/1000
"	"	20	0.29/1000	1.20/1000
"	"	21	0.29/1000	1.20/1000
"	"	22	0.29/1000	1.20/1000
"	"	23	0.29/1000	1.20/1000
"	"	24	0.29/1000	1.20/1000
"	"	25	0.29/1000	1.20/1000
"	"	26	0.29/1000	1.20/1000
"	"	27	0.35/1000	1.40/1000
"	"	28	0.29/1000	1.20/1000
"	"	29	0.29/1000	1.20/1000
Samen			35/1000	35/1000

De vijftien bij te bouwen autobergplaatsen zijn zoals hoger gezegd gemerkt van nummer vijftien tot en met negen en twintig, en zijn afgebeeld op een grondplan gemerkt "t 5/9" welk plan aan deze akte zal gehecht blijven om met deze te worden geregistreerd.

De vijftien bij te bouwen autobergplaatsen hebben ieder als privaatieve en uitsluitelijke eigendom de autobergplaats zelf met haar luik of dergelijke.

Buiten de hoger aangehaalde wijzigingen blijft de basis akte van 66n oktober negentienhonderd vier en zestig behouden en ongewijzigd.

Alle rechten, rechten en erelonen dezer zijn ten laste van de maatschappij "ETRIMO".

Voor de uitvoering dezer doet de maatschappij ETRIMO keuze van woonst ter studie van notaris Paul Van Cskel, te Antwerpen.

- Naarven akte

Opgesteld en verleend op datum als hoger gezegd.

In de voorlezing heeft de maatschappij "ETRIMO" vertegenwoordigd als gezegd, met Ons Notaris getekend

(Volgen de handtekenen).

Geregistreerd twee bladen, 66n verzending te Antwerpen, B.A. & Succ-2^e kantoor de 18 mei 1938. Boek 28, blad 47, vak 35-Catvengentienhonderd Frank te Ontvanger (geb. E. Boussens).

Rés. Willem de Brouwer-Paviljoen 7.

Het jaar negentienhonderd vijf en zestig, de dertien-
de januari.

Voor ons, Meester Paul VAN OEKEL, notaris ter stand-
plaats Antwerpen.

IS VERSCHENEN.

De Naamloze Vennootschap "SOCIETE D'ETUDES ET DE
REALISATIONS IMMOBILIERES" in 't kort "E.T.R.I.M.O.",
met maatschappelijke zetel te Brussel, Hertogsstraat, 49,
ingeschreven in het handelsregister van Brussel, onder
nummer 206.269.

Maatschappij ontstaan uit de omvorming van de personen-
vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "SOCIETE
D'ETUDES ET DE REALISATIONS IMMOBILIERES" in 't kort
"E.T.R.I.M.O." blijkens akte verleden voor notaris Jacques
Van Wetter, op vier en twintig december negentienhonderd
zes en vijftig, bekendgemaakt in de bijlage aan het Bel-
gisch Staatsblad van zestien januari negentienhonderd ze-
ven en vijftig, onder nummer 996, en waarvan de statuten
gewijzigd werden volgens proces-verbaal van zelfde notaris
de zevende februari negentienhonderd zeven en vijftig, be-
kendgemaakt in de bijlage aan het Belgisch Staatsblad van de
twee en twintigste van zelfde maand onder nummer 3143, vol-
gens proces-verbaal van zelfde notaris van één en twintig
februari negentienhonderd zeven en vijftig, bekend gemaakt
alsvoren op elf/twaalf maart daarna, onder nummer 3.986,
volgens proces-verbaal van notaris Frans Lambert te Brus-
sel, de elfde juli negentienhonderd zeven en vijftig, be-
kendgemaakt in de bijlage aan het Belgisch Staatsblad van
vijf/zes augustus negentienhonderd zeven en vijftig daarna,
onder nummer 23.042, volgens proces-verbaal van notaris
Jacques Bauwens te Brussel, van zestien november negen-
tienhonderd zeven en vijftig, bekendgemaakt in de bijlage
aan het Belgisch Staatsblad van zeven december daarna,
onder nummer 30.021, volgens proces-verbaal van Meester
Paul Dulait, notaris te Brussel, welke meester Guy Murlon-
Beernaert, notaris te Brussel, en Meester Jacques Van Wet-
ter, notaris te Elsene, gesubstitueerd heeft op twee de-
cember negentienhonderd een en zestig, bekend gemaakt in
de bijlage aan het Belgisch Staatsblad van vijf januari ne-
gentienhonderd twee en zestig, onder nummer 248.

Volgens proces-verbaal van notaris Jacques Van Wetter
te Elsene, van vijf december negentienhonderd vier en zes-
tig, bekend gemaakt in de bijlage aan het Belgisch Staats-
blad van vijf en twintig december negentienhonderd vier
en zestig, onder nummer 35918.

Hier vertegenwoordigd door de heer Ludo Leos, doctor
in de rechten, wonende te Wilrijk, Pater Damiaanstraat, 35
hoofdens volmacht verleden op zes november negentienhon-
derd twee en zestig, voor notaris Jacques Van Wetter, te

Wijziging ba-
sisakte.
13 januari 1965
7812.

Elsene, en waarvan een afschrift werd overgeschreven op het derde kantoor der hypotheeken te Antwerpen, op zeven en twintig november daarna, deel 3598 nummer 16.

Welke verschijnster, vertegenwoordigd als gezegd, ons notaris heeft aanzoekt volgende wijzigingen te acteren waartoe zij besloten heeft, aan de oorspronkelijke basisakte, verleden voor ondergetekende notaris Paul Van Oekel, op één oktober negentienhonderd vier en zestig, betreffende het appartementsgebouw genaamd "Résidentie Willem de Brouwer".

Plans aangehecht aan de oorspronkelijke basisakte.

I) Het plan gemerkt nummer T8 met de afbeelding van het gelijkvloers gehecht aan de basisakte dient als niet bestaande aanzien te worden; dit plan wordt vervangen door een nieuw plan gemerkt T8, welk plan aan deze akte zal gehecht blijven.

De opsomming der privatieve delen der appartementen van het gelijkvloers blijft dezelfde zoals deze in de oorspronkelijke basisakte staat vermeld, doch bij de opsomming van de gemene delen van het gelijkvloers zoals deze gedaan werd in de basisakte dient gevoegd te worden het woord "bergplaats".

II) Het plan gemerkt T9 met de afbeelding der "verdiepen" gehecht aan de basisakte dient als niet bestaande aanzien te worden, dit plan wordt vervangen door een nieuw plan gemerkt T9, hieraangehecht.

Het plan gemerkt T9 is de nieuwe afbeelding van de normale verdiepingen. De normale verdieping komt voor op elk van de twaalf verdiepingen boven het gelijkvloers.

Volgens de oorspronkelijke basisakte van één oktober negentienhonderd vier en zestig, waren er op de verdiepingen vier soorten appartementen, gemerkt Type I, twee Typen II en een Type III.

Thans zijn er op elke verdieping een appartement type Ia, een appartement type Ib, een appartement type IIIa en een appartement type IIIb.

Volgens dit nieuw plan T9 bemerkt men op elk van deze verdiepingen volgende nieuwe indeling.

A. Gemene delen:

de trap met de trapzaai, de gemeenschappelijke hall, de liftkocien.

B. Volgende privatieve delen:

1) Een appartement "Type Ia", gelegen links in het gebouw aan de kant van het park, en bevattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: een hall, een keuken, een woonkamer, een terras, een slaapkamer, een badkamer, een sas en een W.C.

b) in gedwongen en onverdeelde mede-eigendom: de veertien/duizendsten der gemene delen waarvan het terrein.

2) Een appartement "Type Ib", gelegen rechts in het

14
11.05.50

gebouw, aan de kant van het park, bevattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: een hall, een keuken, een woonkamer, een terras, een slaapkamer, een badkamer, een sas en W.C.

b) in gedwongen en onverdeelde mede-eigendom: de veertien/duizendsten der gemene delen waarvan het terrein.

3) een appartement "Type IIIa" gelegen links in het gebouw aan de kant van de ontworpen straat, bevattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: een hall, een keuken, een woonkamer, een terras, drie slaapkamers, een badkamer, een gang en een W.C.

b) in gedwongen en onverdeelde mede-eigendom: de vier en twintig/duizendsten der gemene delen waarvan het terrein.

4) Een appartement "Type IIIb", gelegen rechts in het gebouw aan de kant van de ontworpen straat, bevattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: een hall, een keuken, een woonkamer, twee terrassen, drie slaapkamers, een badkamer, een gang en een W.C.

b) in gedwongen en onverdeelde mede-eigendom: de vier en twintig/duizendsten der gemene delen waarvan het terrein.

Zoals vermeld in de oorspronkelijke basisakte behoudt de maatschappij "Etrimo" zich het recht voor, indien zij zulks nuttig acht tot de verkoop, één of meerdere verdiepingen anders in te delen dan hierboven gezegd, zonder hier toe de goedkeuring van de algemene vergadering der mede-eigenaars te moeten hebben, doch er zullen nooit meer dan vier appartementen per verdieping mogen zijn.

Zo zal onder meer de maatschappij verschijnster volgende variante kunnen toepassen (zie hieraangehecht plan T9 bis):

A. Gemene delen.

de trap met trapzaal, de gemeenschappelijke hall, de liftkooien.

B. Privatieve delen.

1) een appartement "Type IG", gelegen links in het gebouw aan de kant van het park, en bevattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: een hall, een keuken, een woonkamer, twee slaapkamers, een gang, een badkamer, een W.C., een terras.

b) in gedwongen en onverdeelde mede-eigendom:

de zeventien/duizendsten der gemene delen, waarvan het terrein.

2) een appartement "Type Ib", gelegen rechts in het gebouw, aan de kant van het park, en waarvan de beschrijving en de kwotiteiten beantwoorden aan deze hierboven gegeven voor hetzelfde type.

3) een appartement "Type IIG", gelegen links in het gebouw, aan de kant van de ontworpen straat en bevattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: een hall, een keuken, een woonkamer, twee slaapkamers, een badkamer, een sas, een W.C., een terras.

21
1680

b) in gedwongen en onverdeelde mede-eigendom:
de één en twintig/duizendsten der gemene delen, waarvan het terrein.

4) een appartement "Type IIIb", gelegen rechts in het gebouw, aan de kant van de ontworpen straat, en waarvan de beschrijving en de kwotiteiten beantwoorden aan deze hierboven gegeven voor hetzelfde type.

Buiten de hoger aangehaalde wijzigingen blijft de basisakte van één oktober negentienhonderd vier en zestig behouden en ongewijzigd.

Alle kosten, rechten en erelonen dezer zijn ten laste van de maatschappij "Etrimo".

Voor de uitvoering dezer doet de maatschappij Etrimo keuze van woonst ter studie van notaris Paul Van Oekel, te Antwerpen.

WAARVAN AKTE.

Opgesteld en verleden op datum als hoger vermeld.

En na voorlezing heeft de maatschappij "Etrimo", vertegenwoordigd als gezegd met ons, notaris, getekend.

Volgen de handtekens.

Geregistreerd twee bladen, geen verzending, te Antwerpen, B.A. & succ. 2de kantoor, de 13 januari 1965. Boek 25, blad 67, vak 16. Ontvangen: honderd frank. De Ontvanger (get) L. Reusens.

VOOR GELIJKVORMIG AFSCHRIFT.
DE NOTARIS.

auto bezplaats 15 - Kadaster inkommen = 2.700 -
percel n° 5/341/Std. 15 -
legger = 9822 -

B A S I S A K T E

RESIDENTIE " Willem de Brouwer " (Mercator 7).

Het jaar negentienhonderd vier en zestig, de eerste oktober.

Voor ons, Meester Paul VAN OEKEL, notaris ter standplaats Antwerpen.

Is verschenen:

De Naamloze Vennootschap "SOCIETE D'ETUDES ET DE REALISATIONS IMMOBILIERES" in 't kort "E.T.R.I.M.O." met maatschappelijke zetel te Brussel, Hertogsstraat, 49, ingeschreven in het handelsregister van Brussel onder nummer 206.269.

Maatschappij ontstaan uit de omvorming van de personen vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "SOCIETE D'ETUDES ET DE REALISATIONS IMMOBILIERES" in 't kort "E.T.R.I.M.O." blijkens akte verleden voor notaris Jacques Van Wetter, op vier en twintig december negentienhonderd zes en vijftig, bekend gemaakt in de bijlage aan het Belgisch Staatsblad van zestien januari negentienhonderd zeven en vijftig, onder nummer 996, en waarvan de statuten gewijzigd werden volgens proces-verbaal van zelfde notaris de zevende februari negentienhonderd zeven en vijftig, bekendgemaakt in de bijlage aan het Belgisch Staatsblad van de twee en twintigste van dezelfde maand onder nummer 3.143, volgens proces-verbaal van zelfde notaris van één en twintig februari negentienhonderd zeven en vijftig, bekendgemaakt alsvoren op elf-twaalf maart daarna, onder nummer 3.986, volgens proces-verbaal van notaris Frans Lambert te Brussel, de elfde juli negentienhonderd zeven en vijftig, bekendgemaakt in de bijlage aan het Belgisch Staatsblad van vijf/zes augustus negentienhonderd zeven en vijftig daarna, onder nummer 23.042, volgens proces-verbaal van notaris Jacques Bauwens, te Brussel, van zestien november negentienhonderd zeven en vijftig, bekend gemaakt in de bijlage aan het Belgisch Staatsblad van zeven december daarna, onder nummer 30.021, volgens proces-verbaal van Meester Paul Dulait, notaris te Brussel, welke Meester Guy Murlon-Beernaert, notaris te Brussel, en Meester Jacques Van Wetter, notaris te Elsene, gesubstitueerd heeft op twee december negentienhonderd een en zestig, bekend gemaakt in de bijlage aan het Belgisch Staatsblad van vijf januari negentienhonderd twee en zestig, onder nummer 248.

Hier vertegenwoordigd door de heer Ludo Loos, doctor in de rechten, wonende te Wilrijk, Pater Damiaanstraat, 35, hoofdens volmacht verleden op zes november negentienhonderd

(2)

twee en zestig, vóór Notaris Jacques Van Wetter te Elsene, en waarvan een afschrift werd overgeschreven op het derde kantoor der hypotheeken te Antwerpen op zeven en twintig november daarna, deel 3598 nr 16.

Welke verschijnster Ons, Notaris, heeft verzocht de basisakte op te maken van het eigendom "MERCATOR PARK - Résidentie Willem de Brouwer".

De basisakte is onderverdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk I : Uiteenzetting.
- Hoofdstuk II : Verdeling van het Gebouw.
- Hoofdstuk III : Aanduiding van de Appartementen.
- Hoofdstuk IV : Erfdienstbaarheden en bijzondere voorwaarden.

H O O F D S T U K I - U I T E E N Z E T T I N G .

1. De Maatschappij verschijnster is eigenares van: drie duizend acht honderd vijf en twintig vierkante meter, zeven en negentig vierkante decimeter bouwgrond, te weten:
GENEENTE BERCHEM (Antwerpen) Fruithof :

a) een perceel bouwgrond, gelegen op een afstand van acht en zestig meter negentig centimeter van de Fruithof-laan, palende Noord de straat "J", ten kadaster bekend wijk A delen van nummers 335 - 339/H - 341/d en 256/a, groot volgens meting samen: drieduizendzevenhonderdvijfenviertig vierkante meter zeven en negentig vierkante decimeter (de blok grond in rode kleur aangeduid op het hiernavermelde plan is groot : drie duizend honderd vijf en veertig vierkante meter twee en twintig vierkante decimeter - - - - - 3.145,22m² en de repel grond in blauwe kleur palende aan de straat "J" is groot: zeshonderd vierkante meter vijf en zeventig vierkante decimeter - - - - - 600,75m²

Zo en gelijk deze grond gestaan en gelegen is en afgebeeld staat onder BLOK 33, deels in rode, deels in blauwe tint op een grondplan ervan opgemaakt door de heer O. De Koninckx te Antwerpen, meetkundige-schat-ter van onroerende goederen, de drie en twintig maart negentienhonderd vier en zestig, welk plan is gehecht gebleven aan een akte van verkoop verleden voor onder-getekende notaris P. Van Oekel op acht mei negentien-honderd vier en zestig, overgeschreven ten derde hy-potheekkantoor te Antwerpen, op een en twintig mei daarna deel 3875, nummer 32.

(3)

b) een aanpalende repel bouwgrond, ter breedte van twee meter en met een diepte van veertig meter, hebbend een oppervlakte van tachtig vierkante meter - - - - 80 m² ten kadaster bekend wijk A delen van nummers 256/E, 339/H en 341/D.

3.825,97m²

Zoals deze repel afgebeeld staat onder gedeelte van Blok B2 in roze tint, op een grondplan ervan opgemaakt door de heer O.De Koninckx, meetkundige-schatteur van onroerende goederen te Antwerpen, de zeventiende oktober negentienhonderd drie en zestig, welk plan is gehecht gebleven aan een akte van verkoop, verleden voor Meesters Paul Van Oekel, notaris te Antwerpen, bewaarder der minuut, en Marie Elise Smeyers, notaris te Hoboken, op een en dertig oktober negentienhonderd drie en zestig, overgeschreven ten derde hypotheekkantoor te Antwerpen op zeven november daarna, deel 3769 nr 14.

Eigendomsaanhaling.

Voorschreven 3745,97 m² grond onder a hoort de naamloze vennootschap "Société d'Etudes et de Réalisations Immobilières" in 't kort "E.T.R.I.M.O." toe, als door haar aangekocht bij akte verleden voor ondergetekende notaris P. Van Oekel in dato acht mei negentienhonderd vier en zestig, overgeschreven ten derde hypotheekkantoor te Antwerpen op een en twintig mei daarna deel 3875 nummer 32, tegen: 1) de heer Eugeen Petrus Hendrickx, zaakvoerder te Antwerpen; 2) de heer Robrecht Juliaan Lefebure, nijveraar te Harelbeke; 3) de heer Florentinus Désiré Emilianus Beuckelaers, zaakvoerder te Wilrijk; 4) de heer Peer Joseph Florent Beuckelaers, landbouwer te Edegem; 5) de heer Joseph Jan Janssens, zaakvoerder te Opdorp en 6) de heer Adrianus Janssens, zaakvoerder te Antwerpen;

In voormelde aankoopakte verleden voor ondergetekende notaris P. Van Oekel op acht mei negentienhonderd vier en zestig staat er onder meer letterlijk vermeld hetgeen volgt: "De maatschappij koopster verklaart wel te weten dat de repel grond groot zeshonderd vierkante meter vijf en zeventig vierkante decimeter, in blauwe tint aangeduid op hoger gemeld plan, zou kunnen bestemd worden om kosteloos afgestaan te worden aan de gemeente voor inlijving in de straat. Indien de gemeente in de toekomst straatwerken zou doen uitvoeren betrekkelijk die straat "J" (hetgeen tot op heden nog niet vaststaat) zijn de straatkosten ten laste van de maatschappij-koopster in deze"

Kopers der appartementen hierna beschreven treden des-aangaande in alle rechten en plichten der maatschappij-ver-schijnster.

(3bis)

Voorschreven tachtig vierkante meter grond onder b behoort de naamloze vennootschap "Société d'Etudes et de Réalisations Immobilières" in 't kort "E.T.R.I.M.O" toe, als door haar onder groter oppervlakte aangekocht bij akte verleden voor notarissen Paul Van Oekel te Antwerpen, bewaarder der minuut en Marie Elise Smeyers, notaris te Hoboken, op een en dertig october negentienhonderd drie en zestig, overgeschreven ten derde hypotheekkantoor te Antwerpen op zeven november daarna, deel 3769 nr 14, tegen voormelde heer Eugene Petrus Hendrickx en consocrten.

Bij basisakte "Résidentie Louis Boissot" verleden voor ondergetekende notaris Paul Van Oekel op zeven en twintig april negentienhonderd vier en zestig, overgeschreven ten derde hypotheekkantore te Antwerpen op twaalf mei daarna, deel 3877 nummer 1, werden voorschreven tachtig vierkante meter grond van toen af reeds bestemd om gevoegd te worden bij de aanpalende grond, vermeld onder a, om op deze gronden samen, "Résidentie Willem de Brouwer" (ook gezegd Paviljoen 7) op te richten.

Alle voorschreven gronden, zowel onder a als onder b hoorden in onverdeeldheid toe aan gemelde heer Eugene Petrus Hendrickx en consocrten om deze onder grotere oppervlakte verkregen te hebben als volgt: a) de gronden hoorden oorspronkelijk voor de geheelheid toe aan de heer Eugene Hendrickx, voormeld sub 1, om ze verkregen te hebben bij akte van ontbinding en vereniging in één enkele hand van al de aandelen der naamloze vennootschap "Fruithof" S.A., oorspronkelijk opgericht onder de benaming "Compagnie Immobilière et Financière" gevestigd te Antwerpen; gemelde akte verleden zijnde voor notaris Smoutte Hoboken op vijftiende october negentienhonderd drie en vijftig, overgeschreven ten derde kantore van hypotheken te Antwerpen, de vier en twintig october daarna, boek 2171 nummer 1; de akte van ontbinding werd bekend gemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van de dertigste october negentienhonderd drie en vijftig, onder nummer 24.369.

b) blijkens akte van verkoop, verleden voor notaris Gabriel Smout gemeld, de veertiende januari negentienhonderd vier en vijftig, overgeschreven ten gemelde hypotheekkantore de acht en twintigste januari daaropvolgend, boek 2208 nr 27, heeft gemelde heer Eugene Hendrickx, de vijf/zesde in volle eigendom van hoger gemelde gronden verkocht aan de verschijners in deze vermeld sub 2, 3, 4, 6 en de heer Ludovicus Franciscus Janssens, zonder beroep, wonende te Hoboken, Antwerpsesteenweg nr 189; - zodat het bij deze verkochte perceel toebehoort voor één/zesde onverdeeld paart aan ieder der verschijners sub 1, 2, 3, 4 en 6 en het één/zesde paart oorspronkelijk toebehorende aan de heer Ludovicus Franciscus Janssens gemeld, hoort thans toe voor de helft aan verschijner sub 5 en voor de andere helft aan - - - -

(4)

verschijner sub 6. De heer Ludovicus Franciscus Janssens, zonder beroep, weduwnaar van dame Maria Catharina De Laet, wonende te Hoboken is ab intestato overleden te Antwerpen de vijftiende juli negentienhonderd twee en zestig. Hij liet na als enige en wettige erfgenamen zijn twee zonen, de verschijners gemeld onder 5 en 6.

2. De M a a t s c h a p p i j verschijnster heeft besloten op dezelfde gronden, bestemd om samen met nevenliggende gronden en aldaar op te richten gebouwen, een stedenbouwkundig geheel uit te maken, genaamd "MERCATOR PARK" een appartementsgebouw te laten oprichten genaamd "Résidentie Willem de Brouwer", en deze appartementen aan de liefhebbers, die zich zullen aanbieden, te verkopen.

3. De M a a t s c h a p p i j verschijnster heeft door de naamloze vennootschap "Groupe Urbanisme", Hertogsstraat, 47 te Brussel, de plans, opmetingen en beschrijvingen van zelfde gebouw laten opmaken, en heeft haar gelast de uitvoering ervan door de aannemers te laten verrichten, toezicht te houden op de uitvoering ervan, en over te gaan tot de in ontvangstname van de werken.

4. De M a a t s c h a p p i j beslist de uitvoering der werken toe te vertrouwen aan aannemers, zowel voor de ruwbouw, als voor de afwerking en dit door afzonderlijke ambachten. De aannemers zullen deze werken uitvoeren volgens de bescheiden opgemaakt door de Naamloze vennootschap "Groupe Urbanisme", waarvan hierna sprake.

5. De M a a t s c h a p p i j verschijnster heeft ons, notaris, aangezocht onderhavige basisakte op te maken, bestemd om het eigendom te plaatsen onder het stelsel van de wet van acht juli negentienhonderd vier en twintig.

Aan deze akte die de juridische grondslag van de bewerking uitmaakt, zijn gehecht:

- a) het reglement van mede-eigendom.
- b) de plannen dienstig tot de oprichting van het gebouw (tienplans), alhier aangehecht.
- c) de beschrijving van de gebruikte materialen.
- d) de algemene verkoopsvoorwaarden.

HOOFDSTUK II - V E R D E L I N G V A N H E T G E B O U W.

Zoals hierboven gezegd, heeft de Maatschappij de bouwplannen laten opmaken van het in het "Mercator Park" op te richten appartementsgebouw genaamd "Résidentie Willem de Brouwer", door de zorgen van de naamloze vennootschap "Groupe Urbanisme" met maatschappelijke zetel te Brussel, 47, Hoge-

(5)

togsstraat, die de verantwoordelijkheid draagt voor de opvatting dezer plans, in haar hoedanigheid van bouwmeester, die deze plans heeft getekend en dit ten einde elk der privative lokalen van het op te richten gebouw nader te bepalen.

Deze plans zijn de volgende :

PLAN T1 :

Inplanting van het gebouw.

PLAN T6 en T7 :

Het plan T6 en T7 is de afbeelding van de keldering, en de garages.

Men bemerkt er :

A.- DE HIERNA VOLGENDE GEMENE DELEN :

De toegang tot de galerij der garages.
De galerijen der garages.
De liftkooien.
Verschillende gangen, doorgangen en sassen.
De trapzaal met trap en gemene delen naast de trapzaal.
Lokalen voor huisvuilschuiven.
Verschillende sassen (afloren, verlichtingen, putten, enz.).
De kelder van de huisbewaarder.
De overloop.

B.- DE HIERNA VOLGENDE PRIVATIVE DELEN :

1. Veertien autobergplaatsen genummerd van één tot veertien, elk bevattende :
 - a) in privative en uitsluitende eigendom:
De autobergplaats zelf met naar luik of dergelijke.
 - b) in gedwongen mede-eigendom en onverdeeldheid:
De twee en half/duizendsten der gemene delen waarvan het terrein.
2. EEN EN VIJFTIG kelders genummerd één tot vijftig, alsmede kelder twee en vijftig.
Deze kelders hebben geen onderscheiden quotiteiten in de gemene delen, en zijn blijvend afhankelijk van de appartementen waarmede ze zullen verbonden worden in de notariële verkoopakten.

PLAN NUMMER T 8 :

Het plan nummer T 8 is de afbeelding van het gelijk-vloers.

Men bemerkt er :

A. - DE HIERNA VOLGENDE GEMENE DELEN :

De inkomhall.

De eigenlijke hall.

De trap en trapzaal.

De liftkooien.

Een gemeen deel dienende tot het wegbergen van fietsen en kinderrijtuigen.

De lokalen van de woonst van de huisbewaarder (hall, woonkamer, keuken, badkamer, W.C. en gang).

De voorhof voor de conciërgerie.

B. - DE HIERNA VOLGENDE PRIVATIEVE DELEN :

1. Een appartement "TYPE II" gelegen rechts in het gebouw aan de kant van het park, bevattende :

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom.

Een hall.

Een keuken.

Een woonkamer.

Een terras.

Twee slaapkamers.

Een badkamer.

Een gang.

Een W.C.

b) in gedwongen en onverdeelde mede-eigendom.

de achttien/duizendsten der gemene delen waarvan het terrein.

2. Een appartement "TYPE I" gelegen links in het gebouw aan de kant van het park, bevattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom.

Een hall.

Een keuken.

Een woonkamer.

Een slaapkamer.

Een badkamer.

Een sas.

Een W.C.

Een terras.

b) in gedwongen en onverdeelde mede-eigendom.

De dertien/duizendsten der gemene delen waarvan het terrein.

(7)

3. Een appartement "Type III " gelegen links in het gebouw aan de kant van de ontworpen straat, bevattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom

Een keuken.
Een woonkamer.
Drie slaapkamers.
Een badkamer.
Een gang.
Een W.C.
Een voorhof.

b) in gedwongen en onverdeelde mede-eigendom

De twee en twintig/duizendsten der gemene delen waarvan het terrein.

PLAN NUMMER 19.

Het plan T9 is de afbeelding van de normale verdiepingen: De normale verdieping komt voor op elk van de twaalf verdiepingen boven het gelijkvloers.

Op elk van deze verdiepingen bemerkt men:

A. - GEMENE DELEN:

De trap met de trapzaal, de gemeenschappelijke hall, de liftkooien.

B. - VOLGENDE PRIVATIEVE DELEN:

1. Een appartement "TYPE II" gelegen rechts in het gebouw aan de kant van de ontworpen straat, bevattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom

Een hall.
Een keuken.
Een woonkamer.
Een terras.
Twee slaapkamers.
Een badkamer.
Een gang.
Een W.C.

b) in gedwongen en onverdeelde mede-eigendom

De negentien/duizendsten der gemene delen waarvan het terrein

2. Een appartement "TYPE II" gelegen rechts in het gebouw aan de kant van het park, bevattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom.

Een hall.
Een keuken.
Een woonkamer.
Een terras.
Twee slaapkamers.
Een badkamer.
Een gang.
Een W.C.

b) in gedwongen en onverdeelde mede-eigendom.

De negentien/duizendsten der gemene delen waarvan het terrein.

3. Een appartement "TYPE III"gelegen links in het gebouw aan de kant van de ontworpen straat, bevattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom.

Een hall.
Een keuken.
Een woonkamer.
Een terras.
Drie slaapkamers.
Een badkamer.
Een gang.
Een W.C.

b) in gedwongen en onverdeelde mede-eigendom.

De vier en twintig/duizendsten der gemene delen waarvan het terrein.

4. Een appartement "TYPE I"gelegen links in het gebouw aan de kant van het park, bevattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom.

Een hall.
Een keuken.
Een woonkamer.
Een terras.
Een slaapkamer.
Een badkamer.
Een sas.
Een W.C.

b) in gedwongen en onverdeelde mede-eigendom.

De veertien/duizendsten der gemene delen waarvan het terrein.

PLAN NUMMER T 10 :

Het plan nummer T 10 is een doorsnede van het gebouw.

PLAN NUMMER T 11 :

Het plan nummer T 11 is de voorstelling van de West-gevel.

PLAN NUMMER T 12 :

Het plan nummer T 12 is de voorstelling van de zijgevel.

PLAN NUMMER T 13 :

Het plan nummer T 13 is de voorstelling van de Oost-gevel.

PLAN NUMMER T 14 :

Het plan nummer T 14 is de voorstelling van de parking.

PLAN NUMMER T 16 :

Het plan nummer T 16 is de voorstelling van het dak.

Men bemerkt er onder andere als gemene delen:

Een gaanderij welke de liften en trapzalen der paviljoenen verbindt.

De machinekamer en de liften.

De trap en trapzaal.

Gangen.

Een droogkamer.

Een dak met verhuisbalken.

-----: -----: -----

De Maatschappij verschijnster behoudt zich het recht voor, indien zij zulks nuttig acht tot de verkoop, één of meer verdiepingen anders in te delen dan hierboven gezegd, zonder hiertoe de goedkeuring van de Algemene Vergadering der Mede-Eigenaars te moeten hebben, doch er zullen nooit meer dan vier appartementen per verdieping mogen zijn.

H O O F D S T U K III.- AANDEUIDING DER APPARTEMENTEN.

Voor de aanduiding van de appartementen wordt de benaming "links" en "rechts" in deze akte gegeven met het gezicht naar de voorgevel, dat wil zeggen de stand van een persoon welke het gebouw bekijkt van de kant van de ontworpen straat, en aldus heeft men opeenvolgend:

Eerste verdieping :

H e t appartement links draagt nummer één en het appartement rechts draagt nummer drie; het appartement links naar park draagt nummer twee en het appartement rechts naar park draagt nummer vier.

(10)

Tweede verdieping :

Het appartement links draagt nummer vijf en het appartement rechts draagt nummer zeven; het appartement links naar park draagt nummer zes en het appartement rechts naar park draagt nummer acht.

Derde verdieping :

Het appartement links draagt nummer negen en het appartement rechts draagt nummer elf; het appartement links naar park draagt nummer tien en het appartement rechts naar park draagt nummer twaalf.

Vierde verdieping :

Het appartement links draagt nummer dertien en het appartement rechts draagt nummer vijftien; het appartement links naar park draagt nummer veertien en het appartement rechts naar park draagt nummer zestien.

Vijfde verdieping :

Het appartement links draagt nummer zeventien en het appartement rechts draagt nummer negentien; het appartement links naar park draagt nummer achttien en het appartement rechts naar park draagt nummer twintig.

Zesde verdieping :

Het appartement links draagt nummer één en twintig en het appartement rechts draagt nummer drie en twintig; het appartement links naar park draagt nummer twee en twintig en het appartement rechts naar park draagt nummer vier en twintig.

Zevende verdieping :

Het appartement links draagt nummer vijf en twintig en het appartement rechts draagt nummer zeven en twintig; het appartement links naar park draagt nummer zes en twintig en het appartement rechts naar park draagt nummer acht en twintig.

Achtste verdieping :

Het appartement links draagt nummer negen en twintig en

het appartement rechts draagt nummer één en dertig; het appartement links naar park draagt nummer dertig en het appartement rechts naar park draagt nummer twee en dertig.

Negende verdieping :

Het appartement links draagt nummer drie en dertig en het appartement rechts draagt nummer vijf en dertig; het appartement links naar park draagt nummer vier en dertig en het appartement rechts naar park draagt nummer zes en dertig.

Tiende verdieping:

Het appartement links draagt nummer zeven en dertig, en het appartement rechts draagt nummer negen en dertig; het appartement links naar park draagt nummer acht en dertig en het appartement rechts naar park draagt nummer veertig.

Elfde verdieping :

Het appartement links draagt nummer één en veertig en het appartement rechts draagt nummer drie en veertig; het appartement links naar park draagt nummer twee en veertig en het appartement rechts naar park draagt nummer vier en veertig.

Twaalfde verdieping :

Het appartement links draagt nummer vijf en veertig en het appartement rechts draagt nummer zeven en veertig; het appartement links naar park draagt nummer zes en veertig en het appartement rechts naar park draagt nummer acht en veertig.

GELIJKVLOERS :

Het appartement rechts naar park draagt nummer twee en vijftig; het appartement links naar park draagt nummer vijftig en het appartement links naar de ontworpen straat draagt nummer negen en veertig.

HOOFDSTUK IV. - ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIZONDERE VOOR- WAARDEN.

1. BIZONDERE VOORWAARDEN IN DE EIGENDOMSTITEL.

De kopers worden gesubrogeerd in navolgende rechten en

plichten, spruitende uit vorenberoepen aankooptitel, te weten:

"Zonder schriftelijke toelating van de verkopers, mogen er in de op te richten gebouwen geen drankhuizen, achterhuizen, schouw- of danszalen, kosthuizen, stegen, fabrieken, scholen, gasthuizen, of stapelplaatsen aangelegd worden, noch gevaarlijke of ongezonde inrichtingen tot stand komen, waartoe de toelating der bevoegde overheid nodig is, noch nijverheidsinstellingen die van aard zouden zijn schade of nadeel te berokkenen aan de overblijvende gronden der verkopers of aan die gronden door hen reeds verkocht. Deze bepaling zal nochtans tegen de verkopers niet kunnen ingeroepen worden, ingeval deze toelating verleenden aan de kopers van andere gronden.

Deze bepalingen zijn geen stylclausules maar werkelijke voorwaarden der verkoping, zonder dewelke deze niet had plaatsgehad."

2.- CENTRALE VERWARMING.

=====

Het gebouw waarvan sprake in onderhavige akte zal beëdiend worden met centrale verwarming en warmwaterbedeling, te samen met andere gebouwen welke nog op te richten zijn en die deel uitmaken van het stedenbouwkundig geheel.

De verwarmingscentrale zal ingeplant worden ondergronds in het terrein op de plaats welke door de Maatschappij verschijnster zal bepaald worden.

Zij is gemeen ten titel van eeuwigdurende en kosteloze erfdienstbaarheid tussen de verschillende gebouwen met laat voor hen er het onderhoud van te verzekeren op gemene kosten ten zelfde titel als het park.

De verdelingsbuizen der gebouwen die het voorwerp uitmaken van het stedenbouwkundig geheel, zullen kunnen geplaatst worden ten titel van eeuwigdurende en kosteloze erfdienstbaarheid op de plaatsen welke door de Maatschappij verschijnster te bepalen zijn.

3.- D A K.

=====

Het dak van het gebouw wordt gevormd door een terras. Dit terras is niet toegankelijk tenzij voor zijn herstelling, en voor het onderhoud van de gemene delen die er op uitgeven of er zich op bevinden, te weten: schoorstenen en de verluchtungs pijpen.

De gaanderij welke met het aangrenzende gebouw verbindt is een hulp-doorgang ingeval van noodzakelijkheid.

4. - V O O R B E H O U D - G E M E E N H E D E N .

De maatschappij verschijnster behoudt zich uitdrukkelijk de eigendom voor van de gemeenheid der muren die de aanpalende eigendommen scheiden van het eigendom, voorwerp dezer basisakte.

De rechten die de Maatschappij verschijnster zich hier voorbehoudt brengen voor haar geen verplichting tot bescherming of onderhoud noch verantwoordelijkheid mede aangaande voormelde muren, dewelke integendeel volledig tot last, gevaar en risico van de respektievelijke mede-eigenaars van het gebouw blijven.

5. - W A T E R B E D E L I N G .

Aangaande de "waterbedeling" blijft, zoals voor de Résidentie "Louis Boissot", ook hier dezelfde conventie van toepassing, zoals die notarieel werd vastgesteld, voor de reeds bestaande constructies (Résidences de Gerlache-de Smet de Naeyer, en Gérard de Cremer) bij akte van ondergetekende notaris Paul Van Oekel op elf december negentien honderd drie en zestig, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen op zeven en twintig december negentienhonderd drie en zestig, deel 380I nr 22.

6. - D O O R G A N G D E R L E I D I N G E N , K O K E R S E N S C H O O R S T E E N P I J P E N .

De Maatschappij verschijnster verklaart bij deze ten titel van eeuwigdurende erfdienstbaarheid in voordeel en ten laste van alle en ieder der privatieve eigendommen waaruit het gebouw bestaat te vestigen: de doorgang voor alle leidingen, kokers en schoorsteenpijpen, nodig tot de uitvoering en de afwerking van hogerliggende, lagerliggende en lateraalliggende lokalen.

7. - R E C H T V A N D O O R G A N G .

Bovendien verklaart de Maatschappij verschijnster te vestigen ten titel van eeuwigdurende en kosteloze erfdienstbaarheid een recht van doorgang ten voordele van de aanpalende eigendommen, haar toebehorende of die zij nog zal verkrijgen en dit ten laste van het eigendom, voorwerp der huidige akte.

Deze erfdienstbaarheid van doorgang is voor huidig gebouw vermeld en omstandig beschreven in de plans nummers T6, T7 en T14, alhier aangehecht, onder de benaming "gaanderij der garages", "parking".

Aan dit recht van doorgang zal geen enkele beperking mogen aangebracht worden.

Zullen onderhouden worden als gemene lasten aan het gebouw voorwerp van onderhavige akte en aan de gebouwen eraanast, de doorgang en inrij van de gaanderij, evenals de parking ten zelfde titel en op dezelfde wijze als de kosten met betrekking tot het park.

8.- P A R K .

Het gebouw, voorwerp dezer akte, maakt deel uit van een stedenbouwkundig geheel.

De tuin, zowel vooraan als achteraan, ter uitzondering van voorhofjes toehorende aan de appartementen op het gelijkvloers, is bestemd om deel uit te maken van één enkel park met erin de appartementsgebouwen die deel uitmaken van het geheel.

Dit park zal worden aangelegd door de Maatschappij verschijnster en zal een tuinbouwkundig uitzicht vertonen.

Het deel van het park dat zich langs de voorgevels zal bevinden, zal ten laatste worden aangelegd, na de afwerking van dit gebouw.

Voor wat aangaat het deel van het park bestemd om begrepen te worden in het middengedeelte, dit zal worden aangelegd ten laatste na de afwerking van het laatste appartementsgebouw dat deel uitmaakt van het stedenbouwkundig geheel waarvan sprake hiervoor.

Het onderhoud van dit park of van het reeds aangelegd deel ervan, is ten laste van de gemeenschap der appartementsgebouwen die dit stedenbouwkundig geheel vormen, elk der gebouwen tussenkomen voor een gelijk deel.

Het beheer van dit park zal waargenomen worden door een komiteit gevormd door de Voorzitters van de Raden van Beheer der gebouwen, die de last van dit onderhoud hebben, alsmede door een Parkbeheerder.

Het genot, de bewaking en het onderhoud van het park maken het voorwerp uit van een bijzonder reglement in het algemeen reglement van mede-eigendom.

De Maatschappij verschijnster behoudt zich het recht voor haar publiciteit in het stedenbouwkundig geheel te behouden tot volledige afwerking van het park.

Alles wat voorgaat en het betreffende park aangaat, wordt bedongen ten titel van erfdienstbaarheid ten laste van het eigendom, voorwerp dezer akte, en ten voordele van de eigendommen die het stedenbouwkundig geheel, waarvan sprake hiervoor, moeten vervolledigen.

9.- A L L É R I E I .

Indien tengevolge van de weersomstandigheden het gebouw of zekere lokalen ervan dienen verwarmd te worden, het-

zij op volle of verminderde kracht, alvorens de toekomstige eigenaars der appartementen er het genot zouden kunnen van hebben, zal deze verwarmingsdienst verzekerd worden door het initiatief van de naamloze vennootschap "E.T.R.I.N.O.", die er de kosten van zal verhalen lastens de mede-eigenaars; de verdeling van deze verwarmingskosten zal rechtmatig worden vastgesteld door zelfde maatschappij aan de hand van de feitelijke gegevens.

10.- W E G E N I S.

Ingeval de gemeentelijke autoriteiten beslissen tot de opening van een wegenis dat het mede-eigendom omzoomt of bedient, verbinden de mede-eigenaars zich ertoe de annuïteiten te regelen die zullen voorzien worden door het taksreglement, of dergelijke.

De annuïteiten zullen door het mede-eigendom betaald worden op dezelfde wijze en te zelfder titel als de gemene lasten en volgens de verdelingen die zullen vastgesteld worden voor het stedenbouwkundig geheel.

11.- A N T E N N E .

De maatschappij-verschijnster zal op het dak een antenne voor TV en/of Radio mogen plaatsen, gemeen aan het stedenbouwkundig geheel. Deze antenne zal onderhouden worden in dezelfde voorwaarden als het park.

12.- P R I V A T E H O F J E S.

De eigenaar van het appartement nummer negen en veertig op het gelijkvloers, heeft zoals reeds gezegd, het uitsluitend genot, van het deel van de tuin dat aan het deel van zijn appartement grenst.

Het onderhoud van dit tuintje is evenwel ten laste van de gemeenschap, te zelfder titel als het park.

W O O N S T K E U Z E .

De maatschappij-verschijnster verklaart bij deze woonstkeuze te doen tot uitvoering dezer ten hare maatschappelijke zetel.

- WAARVAN AKTE -

Gedaan en verleden te Antwerpen, datum als boven.
Na gedane voorlezing, heeft de maatschappij-verschijnster, vertegenwoordigd als gezegd, met Ons Notaris, getekend.

(get) volgen de handtekens.

Geregistreerd negen bladen een verzending te Antwerpen
B.A.& Succ., 2e Kantoor de 6 oktober 1964.

Boek 25 blad 8 vak 5. Ontvangen: honderd frank. De Ontvanger
(get) L. Reusens.

ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.

I N H O U D S T A F E L .

EERSTE HOOFDSTUK : - ALGEMENE UITEENZETTING.

ARTIKEL 1 - Statuut van het gebouw.

ARTIKEL 2 - Reglement van Inwendige Orde.

ARTIKEL 3 - Algemeen Reglement van mede-eigendom.

TWEEDE HOOFDSTUK : - STATUUT VAN HET GEBOUW.

A F D E E L I N G I.

Onverdeelde mede-eigendom en privatieve eigendom.

ARTIKEL 4 - Verdeling van het gebouw.

ARTIKEL 5 - Verdeling van de gemene delen.

ARTIKEL 6 - Wijzigingen aan de privatieve delen.

ARTIKEL 7 - Vaststelling der gemene delen.

ARTIKEL 8 - Vaststelling der privatieve delen.

ARTIKEL 9 - Wijzigingen aan de gemene delen.

ARTIKEL 10 - Wijzigingen aan de stijl en de harmonie van het gebouw.

ARTIKEL 11 - Rolluiken - Zonneblinden - Draadloze telephonie - televisie.

ARTIKEL 12 - Verbinding met de aangrenzende eigendommen.

A F D E E L I N G II.

Dienst en Beheer van het Gebouw.

ARTIKEL 13 - Huishbewaarder.

ARTIKEL 14 - Gerant - Benoeming en bevoegdheid.

ARTIKEL 15 - Machten van de algemene vergadering.

ARTIKEL 16 - Samenstelling van de algemene vergadering.

ARTIKEL 17 - Gewone en buitengewone algemene vergadering.

ARTIKEL 18 - Bijeenroeping voor de vergaderingen.

ARTIKEL 19 - Dagorde der vergaderingen.

ARTIKEL 20 - Vertegenwoordiging op de vergaderingen.

ARTIKEL 21 - Voorzitter en bijzitter der vergaderingen.

ARTIKEL 22 - Bureel.

ARTIKEL 23 - Aanwezigheidslijst.

- ARTIKEL 24 - Meerderheid.
- ARTIKEL 25 - Aantal stemmen.
- ARTIKEL 26 - Vereist aantal aanwezigen.
- ARTIKEL 27 - Beheersrekeningen.
- ARTIKEL 28 - Verslagschriften.

A F D E L I N G III.

Verdeling der Gemeene Kosten en Ontvangsten.

A.- Onderhoud en herstellingen.

- ARTIKEL 29 - Bijdragen.
- ARTIKEL 30 - Forfait.
- ARTIKEL 31 - Soorten.
- ARTIKEL 32 - Dringende herstellingen.
- ARTIKEL 33 - Onontbeerlijke maar niet dringende herstellingen.
- ARTIKEL 34 - Niet onontbeerlijke herstellingen en werken maar die een verbetering en een verfraaiing meebrengen.

ARTIKEL 35 - Toegang tot de privatieve gedeelten.

B.- Belastingen - Burgerlijke Verantwoordelijkheid - Laster.

- ARTIKEL 36 - Belastingen.
- ARTIKEL 37 - Verdeling der lasten.
- ARTIKEL 38 - Verhoging der lasten.

C.- Ontvangsten.

ARTIKEL 39 - Ontvangsten.

A F D E L I N G IV.

Verzekeringen en Heropbouw.

- ARTIKEL 40 - Gemeenschappelijke verzekering.
- ARTIKEL 41 - Bijpremies.
- ARTIKEL 42 - Exemplaren.
- ARTIKEL 43 - Inning der vergoedingen.
- ARTIKEL 44 - Benutting der vergoedingen.
- ARTIKEL 45 - Bijkomende verzekeringen.
- ARTIKEL 46 - Verzekeringen tegen ongevallen.

DERDE HOOFDSTUK - REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE.

- ARTIKEL 47 - Meerderheid.
- ARTIKEL 48 - Verslagschriften.

a f d e l i n g I.

O N D E R H O U D.

ARTIKEL 49 -- Onderhoudswerken.

a f d e l i n g II.

U I T Z I C H T.

ARTIKEL 50 -- Esthetiek.

a f d e l i n g III.

I N W E N D I G E O R D E

ARTIKEL 51 -- Hout -- Kolen.

ARTIKEL 52 -- Vrijhouden der gemeenschappelijke delen.

ARTIKEL 53 -- Huishoudelijke werken.

ARTIKEL 54 -- Gasinrichting.

ARTIKEL 55 -- Dieren.

a f d e l i n g IV.

Z E D E L I J K H E I D e n R U S T.

ARTIKEL 56 -- Bewoning in het algemeen.

ARTIKEL 57 -- Huurovereenkomsten.

ARTIKEL 58 -- Ruiling der kelders.

ARTIKEL 59 -- Gemeentelijke lasten.

a f d e l i n g V.

L I F T.

ARTIKEL 60 -- Gebruik

a f d e l i n g VI.

B E S T E M M I N G D E R L O K A L E N

ARTIKEL 61 -- Bestemming der appartementen.

ARTIKEL 62 -- Publiciteit.

ARTIKEL 63 -- Opslagen van gevaarlijke en ongezonde zaken.

a f d e l i n g VII.

C E N T R A L E V E R W A R M I N G E N W A R M W A T E R V E R D E L I N G.

ARTIKEL 64 -- Werking en kosten.

a f d e l i n g VIII.

H U I S B E W A A R D E R.

ARTIKEL 65 -- Aanwerving en opzegging.

ARTIKEL 66 -- Taak van de huisbewaarder.

ARTIKEL 67 - Woonst en salaris.

a f d e l i n g IX.

B E N E E R.

ARTIKEL 68 - Raad van beheer.

ARTIKEL 69 - Benoeming van de zaakvoerder.

ARTIKEL 70 - Bevoegdheid van de zaakvoerder.

ARTIKEL 71 - Rekeningen van de zaakvoerder.

ARTIKEL 72 - Voorschotten.

a f d e l i n g X.

GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN.

ARTIKEL 73 - Bepalingen.

ARTIKEL 74 - Water- Gas- en Electriciteit.

ARTIKEL 75 - Wijzigingen.

a f d e l i n g XI.

REGLEMENT VAN DE GARAGE.

ARTIKEL 76 - GEBRUIK.

ARTIKEL 77 - Verplichtingen der gebruikers.

a f d e l i n g XII.

Gemeenschappelijke Park.

ARTIKEL 78 - Bestemming.

ARTIKEL 79 - Wijzigingen.

ARTIKEL 80 - Gebruik van het park.

ARTIKEL 81 - Spelen, tennis, golf, sandplein.

ARTIKEL 82 - Beplantingen.

ARTIKEL 83 - Bewaker - tuinier.

ARTIKEL 84 - Toezicht.

ARTIKEL 85 - Onderhoud.

ARTIKEL 86 - Zaakvoerder.

a f d e l i n g XIII.

P A R K I N G.

ARTIKEL 87 - Gebruik

a f d e l i n g XIV.

ALGEMENE SCHIKKINGEN.

ARTIKEL 88 - Betwistingen.

ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.

HOOFDSTUK I. — ALGEMENE UITEENZETTING.

Artikel 1.- STATUUT VAN HET GEBOUW.

Gebruik makend van de mogelijkheid voorzien door artikel 577-bis, eerste paragraaf van het Burgerlijk Wetboek, wet van acht juli negentienhonderd vier en twintig, wordt het onroerend statuut van het gebouw als volgt vastgesteld Dit statuut regelt alles wat betreft de verdeling van de eigendom, de bewaring, het onderhoud en gebeurlijk de herbouwing van het goed.

Deze beschikkingen en de erfdienstbaarheden die er van afhangen worden als zakelijk statuut aan alle mede-eigenaars evenals aan alle titularissen van zakelijke rechten, zowel tegenwoordige als toekomstige, opgelegd; zij zijn bijgevolg onveranderbaar bij gebreke aan eenstemmig akkoord onder de mede-eigenaars. Dit akkoord is tegenstelbaar aan derden door de overschrijving op het bevoegde hypotheekkantoor van de ligging van het gebouw.

Artikel 2.- INWENDIGE ORDEREGELING.

Bovendien wordt, met gelding tussen de partijen en hun rechthebbenden ten welken titel ook, een inwendige orde-regeling vastgesteld, betrekking hebbende op het genot van het gebouw en de bijzonderheden van het leven in gemeenschap. Dit reglement behoort niet tot het zakelijk statuut en kan gewijzigd worden volgens de voorwaarden die het vaststelt.

Deze wijzigingen zijn niet aan de overschrijving onderworpen, maar moeten door hen die afstand doen van hun eigendoms- of genotsrecht van een deel van het gebouw aan de overnemers van die rechten worden opgelegd.

Artikel 3. - ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.

Het zakelijk statuut en de inwendige orderegeling vormen samen het algemeen reglement van mede-eigendom, of onroerend statuut.

HOOFDSTUK II. -- S T A T U U T VAN HET G E B O U W.

S E K T I E I.

Onverdeelde mede-eigendom en Privatieve eigendom.

Artikel 4. -- VERDELING VAN HET GEBOUW.

Het gebouw bevat privatieve delen waarvan elk eigenaar de privatieve eigendom heeft, en gemene delen waarvan de eigendom onverdeeld toebehoort aan alle mede-eigenaars, ieder voor een denkbeeldig gedeelte.

De privatieve eigendommen worden genoemd "appartementen" en "autobergplaatsen".

Artikel 5. -- VERDELING DER GEMENE DELEN.

De gemene delen zijn verdeeld in duizend duizendsten, toegekend aan de appartementen en autobergplaatsen, zoals gezegd in de basisakte waaraan dit reglement gehecht is.

Artikel 6. -- WIJZIGINGEN AAN DE PRIVATIEVE DELEN.

Er wordt formeel bedongen dat, welke ook de latere wijzigingen der respectievelijke waarden van appartementen en autobergplaatsen mogen zijn, en dit namelijk ingevolge veranderingen of omvormingen die in een bepaald deel van het gebouw zouden ondernomen worden, hetzij ingevolge elke andere omstandigheid, de toegekende verdeling der duizendsten, zoals hierboven vastgesteld, slechts veranderd kan worden bij beslissing van de Algemene Vergadering, bij eenstemmigheid der mede-eigenaars genomen.

Ingeval een eigenaar twee appartementen verworft en ze tot één enkel verenigt, heeft hij steeds het recht het daarna te verdelen in twee onderscheiden appartementen. Hij is dan verplicht zich te houden aan de hierna volgende bedingen, en dit zonder het akkoord van de andere mede-eigenaars te moeten bekomen.

Het is steeds toegelaten twee appartementen op eenzelfde vlak tot één enkel te verenigen of twee appartementen op verschillende vlakken, die elkaar met zoldering en vloer raken, tot één appartement Duplex te verenigen; in deze gevallen zullen de duizendsten die aan elk van de appartementen verbonden zijn samengevoegd worden.

Het is eveneens toegelaten van een appartement één of meer kamers los te maken en ze bij het aangrenzende appartement in te lijven. In dit geval zal de heraanpassing van het aantal duizendsten der gewijzigde appartementen gedaan worden door de Notaris die houder is van de basisakte en zulks volgens de aanduidingen van de Architect.

Het totaal der duizendsten betrekking hebbende op de ge

wijzigde appartementen moet dan overeenkomen met het totaal der duizendsten betrekking hebbende op de twee appartementen van het normale type.

Na het verenigen, vergroten of verkleinen van een appartement in het gebouw, mag men terug tot de oorspronkelijke situatie komen, of tot elke andere combinatie, maar er mogen nooit meer dan vier appartementen per vlak zijn.

Artikel 7. - BEPALING DER GEMENE DELEN.

De gemene delen van het gebouw zijn : (deze opsomming is eksemplatief en geenszins beperkend) :

De bodem of het terrein, de grondvesten, het betongeraamte (pijlers, balken, ruw metselwerk, enzovoort...), de muren van voor- en achtergevels, de zijgevels, de binnenmuren, de afsluitingen, de buitenversieringen van de voor- en achtergevels, balkons en vensters (maar niet de reling), de balustraden, de vensterbarken en balkonsteunen, de leidingen en buizen van alle aard, gas, water, electriciteit, huisvuilafvoer, (met uitsluiting nochtans van de delen dezer leidingen en buizen die zich in de appartementen en andere privatieve vertrekken bevinden en tot hun uitsluitend gebruik dienen), de stoepen, hekkens, de onderbouw, de vertrekken voorbehouden aan de huisbewaarder, verwarmingslokalen en bijkomenden, toegangswegen, lokalen bevattende de watermeters, gas- en electriciteitsmeters, de huisvuilstortkokers, de ingangshall, de trap met de trapzaal, de lift met zijn kooi en machines, de overloop van de verdiepingen, de scheden, enzovoort...

Het dakterras met zijn leidingen en zijn afvoer van regenwater.

De inrichting der geleidingen van centrale verwarming en de warmwaterdienst (de radiators en leidingen die zich in een privaat vertrek bevinden en tot het uitsluitend gebruik er van dienen, zijn privatieve gedeelten, maar er mag geen wijziging aan gebracht worden zonder eenstemmig akkoord van de mede-eigenaars - deze Algemene Vergadering zal de voorwaarden van de wijzigingen die zij zou beslissen, vaststellen).

En in het algemeen, alle delen van het gebouw die niet bestemd zijn tot het uitsluitend gebruik van het een of ander der privatieve lokalen, of die gemeenschappelijk zijn blijkens de wet van acht juli negentienhonderd vier en twintig.

De gemene delen mogen niet vervreemd worden, noch bezwaard met zakelijke rechten of in beslag genomen worden, dan met de appartementen en autobergplaatsen waarvan zij de byhorigheden zijn en voor de gedeelten hun toebedeeld.

De hypotheek en elk zakelijk recht gevestigd op een privaat gedeelte bezwaard van rechtswege het deel van de ge-

meenschappelijke delen dat er van afhangt als onafscheid-^{23.-}
bare aanhorigheid.

Artikel 8. - Bepaling der Privatieve delen.

Elke privatieve eigendom bevat de samenstellende delen van het appartement en de autobergplaats (met uitzondering der gemene delen) en namelijk de vloer, het parket of andere vloerbekleding, met hun onmiddellijke steun in verbinding met het ruw metselwerk, dat gemeen deel is, de niet dragende scheidingswanden, de deuren, de vensters met uitzicht op de straat of op de koer met hun luiken, rolluiken en leuningen, de deuren van de overloop, alle inwendige leidingen van de appartementen en autobergplaatsen, zo van aanvoer als afvoer, en tot hun particulier gebruik dienstig, de partikuliere sanitaire inrichting (lavabos, afvoerbakken, watercloset, badkamer, enzovoort...) de delen in glas van deuren en vensters, de bekleding van de zoldering, de muurbekledingen, de binnenversieringen van het appartement en de autobergplaats, samen-gevat: al hetgeen zich bevindt binnen het appartement en de autobergplaats en dat tot zijn uitsluitend gebruik bestemd is; bovendien al hetgeen zich buiten de privatieve delen bevindt maar tot zijn uitsluitend gebruik bestemd is, bijvoorbeeld, particuliere leidingen van water, gas en electriciteit, telefoon enz...

Ieder der eigenaars heeft het recht van zijn privatieve lokalen te genieten binnen de grenzen bepaald door het huidig reglement en op voorwaarde niet te schaden aan de rechten van de andere mede-eigenaars en niets te doen dat de stevigheid van het gebouw zou kunnen in gevaar brengen.

Iedereen kan volgens goedgevonden de inwendige verdeling van zijn appartement wijzigen, maar onder zijn verantwoordelijkheid ten opzichte van verzakkingen, beschadigingen en andere ongevallen en ongemakken die hiervan het gevolg zullen zijn voor de gemeenschappelijke delen en de lokalen van de andere mede-eigenaars.

Het is aan de eigenaars verboden, zelfs binnen hun privatieve lokalen, enige wijziging aan de gemeenschappelijke delen te brengen, behoudens zich te schikken naar de voorschriften van het volgend artikel.

Het is aan de eigenaar van een appartement verboden dit in meerdere appartementen onder te verdelen derwijze dat er meer dan vier appartementen per verdieping zouden zijn, zoals hierboven voorzien.

Artikel 9. - Wijzigingen aan de Gemene delen.

De werken van wijziging aan de gemene delen mogen slechts uitgevoerd worden met de uitdrukkelijke goedkeuring van de algemene vergadering der mede-eigenaars, beslissende met een meerderheid van drie/vierden van de stemmen en onder het toezicht van de architect van het gebouw waarvan de

honoraria ten laste zullen zijn van de eigenaars welke ^{de} deze werken doen uitvoeren.

Artikel 10. -- Wijzigingen aan de stijl en harmonie van het gebouw.

Niets wat betreft de stijl en de harmonie van het gebouw zelfs voor wat betreft de privatieve zaken, zal mogen gewijzigd worden dan bij beslissing van de Algemene Vergadering, genomen met een meerderheid van drie/vierden der stemmen van al de mede-eigenaars van het gebouw.

Dit zal van toepassing zijn voor wat betreft de ingangsheuren van de appartementen en de deuren of rolluiken van de autobergplaatsen, de vensters, de leuningen, de rolluiken, die zich langs buiten bevinden, de lalies, en dit zelfs voor wat betreft de schildering.

Artikel 11.--Luiken, Rolluiken, Draadloze posten van telefoon, televisie, gordijnen.

De eigenaars mogen luiken, rolluiken, gordijnen of andere middelen van bescherming aanbrengen maar slechts deze van het model aanvaard door de Algemene Vergadering.

Het plaatsen van witte gordijnen is verplicht, tenzij ze vervangen worden door witte Venetiaanse blinden.

De eigenaars mogen draadloze posten van telefoon, radio of televisie plaatsen maar, wat dit betreft, zal de Algemene Vergadering, bij eenvoudige meerderheid van stemmen, een reglement van inwendige orde vaststellen.

De telefoon mag geplaatst worden in de appartementen, op kosten, risico en gevaar van hun eigenaars.

Artikel 12.- Verbinding met de aangrenzende gebouwen.

Ieder eigenaar kan door de Algemene Vergadering gemachtigd worden in de gemene muren openingen te maken om de plaatsen waarvan hij eigenaar is te verbinden met de aangrenzende huizen, op voorwaarde de bekleding van de leidingen in acht te nemen en de stevigheid van het gebouw niet in gevaar te brengen. De Algemene Vergadering mag haar toelating aan bijzondere voorwaarden onderwerpen.

Bediening en Beheer van het Gebouw.

Artikel 13. - HUISBEWAARDER.

Er wordt in het gebouw een huisbewaarder aangesteld.

Artikel 14. - ZAAKVOERDER - BENOEMING - BEVOEGHEIDEN.

Er wordt door de Algemene Vergadering besep gedaan op de diensten van een zaakvoerder, al dan niet gekozen tussen de mede-eigenaars. Hij is gelast met het algemeen toezicht van het gebouw en namelijk met de uitvoering van de herstellingen, te doen aan de gemene delen.

Indien de zaakvoerder afwezig is of in gebruik blijft, oefent de eigenaar van het grootste aantal duizendsten hier van de functie uit; ingeval van gelijkheid van rechten, komt de functie aan de oudste toe.

De eerste zaakvoerder, in dit geval de naamloze vennootschap "GESTIONS ET MANDATS" met maatschappelijke zetel te Brussel, 49, Hertogsstraat, wordt door de naamloze vennootschap "E.T.R.I.M.O." voor een termijn van tien jaar benoemd. Deze benoeming geschiedt niet intuitu personae, de naamloze vennootschap "GESTIONS ET MANDATS" benoemt een afgevaardigde bij de mede-eigenaars met het oog op de zaakvoering van het gebouw. Deze afgevaardigde kan door de naamloze vennootschap "GESTIONS ET MANDATS" herroepen worden, binnen de tien jaar, en kan vervangen worden binnen dezelfde termijn door de naamloze vennootschap "GESTIONS ET MANDATS" zonder dat deze maatschappij haar beslissing zal moeten rechtvaardigen ten overstaan van de mede-eigenaars.

Hij treedt in functie vanaf de benoeming van de voorzitter der Mede-Eigenaars; zijn maandelijks bezoldiging wordt als volgt vastgesteld: Flat, zestig frank; Appartement type I: tachtig frank; Appartement type II: honderd frank; Appartement type III: honderd twintig frank; Appartement type III bis: honderd veertig frank; Residentieel appartement: honderd vijftig frank; Autobergplaats: vijf en twintig frank.

Deze bezoldiging is verbonden aan de Index van het Rijk. Elke verhoging van 2½ punt van deze Index brengt automatisch, vanaf de daaropvolgende maand, een overeenstemmende verhoging van deze bezoldiging mede van 2 ½ ten honderd. Ingeval van uitzonderlijke stijging der levensduurte om reden van thans niet te voorzien gevallen, zal deze bezoldiging door de nev. "Gestions et Mandats" in verhouding met deze uitzonderlijke stijging aangepast worden.

Artikel 15. - MACHT VAN DE ALGEMENE VERGADERING.

De Algemene Vergadering der Mede-Eigenaars is de hoogste macht voor wat betreft het beheer van het gebouw, voor zover het gaat om gemeenschappelijke belangen.

Artikel 16. - SAMENSTELLING VAN DE ALGEMENE VERGADERING.

De Algemene Vergadering is slechts geldig samengesteld wanneer alle mede-eigenaars tegenwoordig zijn of behoorlijk uitgenodigd.

De Vergadering verbindt door haar beraadslaging alle mede-eigenaars, tegenwoordig, vertegenwoordigd of niet, noemens de punten die zich op de dagorde bevinden.

26.

Artikel 17. - GEWONE EN BUITENGEWONE ALGEMENE VERGADERING.

De gewone Algemene Vergadering wordt ambtshalve elk jaar gehouden in de Antwerpse agglomeratie op dag, uur en plaats aangeduid door de zaakvoerder of deze die de uitnodigingen doet.

Behoudens tegenstrijdige beslissing vanwege de zaakvoerder, welke moet betekend worden aan al de mede-eigenaars in de vormen en termijn voorzien voor de samenroeping zullen deze dag, uur en plaats jaarlijks dezelfde zijn.

Buiten deze verplichte jaarlijkse bijeenkomst, zal de vergadering samengeroepen worden door de zorgen van de voorzitter der vergadering en door de zaakvoerder zo dikwijls als het nodig is.

Zij moet in alle geval samengeroepen worden wanneer dit gevraagd wordt door de eigenaars die samen tenminste tweehonderd vijftig/duizendsten bezitten.

Zo de zaakvoerder in gebreke blijft gedurende meer dan acht dagen, zal de vergadering bijengeroepen worden door één der mede-eigenaars.

Artikel 18. - UITNODIGINGEN TOT DE ALGEMENE VERGADERING.

De uitnodigingen zullen gedaan worden tenminste acht volle dagen en ten hoogste vijftien volle dagen voor de vergadering per aangetekende brief; de uitnodiging zal eveneens geldig geschieden indien deze aan de eigenaar overhandigd wordt tegen ontlasting, door deze laatste getekend.

Zo op een eerste vergadering niet de nodige leden tegenwoordig zijn, mag een tweede vergadering samengeroepen worden op dezelfde wijze, met dezelfde dagorde, en de oproepingsbrief zal melding maken dat het om een tweede vergadering gaat, maar de termijn tot samenroeping voor een tweede vergadering zal tenminste vijf dagen en ten hoogste tien dagen bedragen.

Artikel 19. - DAGORDE VAN DE ALGEMENE VERGADERINGEN.

De dagorde wordt opgemaakt door hem die de vergadering samenroept; alle punten zich bevindende op de dagorde moeten op een zeer duidelijke wijze in de uitnodiging vermeld zijn.

Men moet van de dagorde de punten weren genaamd "allerlei" ten ware het gaat om zaken van zeer weinig belang.

De beraadslagingen mogen slechts gebeuren nopens de punten welke zich op de dagorde bevinden.

Artikel 20. - VERTEGENWOORDIGING OP DE VERGADERINGEN.

De vergadering is samengesteld uit al de mede-eigenaars; zo de zaakvoerder geen mede-eigenaar is, zal hij niet-

temin op de Algemene Vergadering uitgenodigd worden ^{27e} doch hij zal er op tegenwoordig zijn alleen met raadplegende en niet met beraadslagende stem.

Evenwel, indien hij van de mede-eigenaars, die de vergadering niet bijwonen, volmacht had gekregen, zal de zaakvoerder er toe gehouden zijn hen te vertegenwoordigen en in hun plaats te stemmen volgens hun geschreven onderrichtingen, die aan het proces-verbaal zullen gehecht blijven.

Met uitzondering van de zaakvoerder, mag niemand een mede-eigenaar vertegenwoordigen indien hij zelf geen mede-eigenaar is of indien hij, op gans of een gedeelte van het onroerende goed, een zakelijk of genotsrecht bezittende, hierin begrepen de huurder, een volmacht mocht ontvangen hebben van een mede-eigenaar om deel te nemen aan de Algemene Vergaderingen en er te stemmen in zijn plaats.

De huurder van een appartement of autobergplaats mag als gevolmachtigde worden aangeduid maar hij mag slechts zijn verhuurder, eigenaar van het appartement of de autobergplaats, vertegenwoordigen.

De volmacht zal geschreven moeten zijn en uitdrukkelijk bedingen of zij algemeen is, ofwel slechts beraadslagingen betreft nopens zekere punten welke zij bepaalt; bij gebreke hiervan zal deze volmacht als niet bestaande beschouwd worden.

De gevolmachtigde mag, samen met zijn eigen duizendsten, niet meer dan een vierde van het totaal aantal duizendsten van het gebouw vertegenwoordigen.

In het geval dat, ingevolge het openvallen van een nalatenschap of gelijk welke wettelijke oorzaak, de eigendom van een gedeelte van het onroerend goed toebehoort aan onverdeelde eigenaars, zo meerderjarigen als minderjarigen, of onbekwamen, deze laatsten vertegenwoordigd als naar recht, of aan een vruchtgebruiker en een naakte eigenaar, zullen allen moeten uitgenodigd worden op de vergadering en zullen recht hebben er tegenwoordig te zijn met raadplegende stemmen; maar ze zullen één onder hen moeten kiezen, welke beraadslagende stem zal hebben om te stemmen voor rekening van de gemeenschap.

De lastgeving welke hem gegeven wordt of het proces-verbaal van zijn verkiezing, zal aan het proces-verbaal der algemene vergadering gehecht blijven.

Het is een gehuwde mede-eigenaar steeds toegelaten zich te laten vertegenwoordigen door zijn mede-echtgenoot.

Artikel 21.- VOORZITTER EN BIJZITTERS VAN DE VERGADERINGEN.

De Algemene Vergadering kiest, voor de tijd welke zij bepaalt, met eenvoudige meerderheid van stemmen, haar voorzitter en twee bijzitters; ze kunnen herkozen worden.

Het voorzitterschap van de eerste vergadering behoort toe aan de eigenaar van het grootste aantal duizendsten; in geval van gelijkheid komt het toe aan de oudste onder hen

Artikel 22. - BUREEL.

Het bureel is samengesteld uit de voorzitter bijgestaan door twee bijzitters; bij ontstentenis van deze laatsten, uit de voorzitter en de twee tegenwoordige eigenaars welke het grootste aantal duizendsten bezitten.

Het bureel duidt de secretaris aan welke buiten de vergadering mag genomen worden.

Artikel 23. - AANWEZIGHEIDSLIJST.

Er wordt een aanwezigheidslijst opgesteld welke moet getekend worden door de eigenaars die de Algemene Vergadering wensen bij te wonen, aanwezigheidslijst welke zal echt verklaard worden door de leden van het bureel.

Artikel 24. - MEERDERHEID.

De beslissingen worden genomen door de meerderheid van de tegenwoordige of vertegenwoordigende eigenaars op de vergadering, behoudens in het geval waarin een grote meerderheid gevorderd wordt door dit statuut of reglement van inwendige orde.

Wanneer de eenparigheid vereist wordt moet deze niet verstaan worden als de eenparigheid van de tegenwoordige of vertegenwoordigende leden op de Algemene Vergadering, maar als de eenparigheid van de eigenaars, wijl de afwezigen worden beschouwd alsof zij zich tegen het voorstel verzetten, behoudens nochtans voor het geval dat op een tweede vergadering, op de eerste volgend, niet het aantal vereiste leden tegenwoordig zijn.

In dit laatste geval zullen de afwezigen geacht worden toe te stemmen, onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat in de oproepingsbrief er uitdrukkelijk melding wordt gemaakt dat voor het geval van afwezigheid, de eigenaar zal beschouwd worden als gaande akkoord met het voorstel.

De beslissingen betreffende het genot van de gemeenschappelijke zaken eisen slechts de meerderheid van de stemmen, deze betreffende de omvormingen of veranderingen aan de rubbouw en aan de gemene zaken of betreffende de harmonie van de voorgevels en de toegangen, vereisen een meerderheid van drie/vierden van de geheelheid der stemmen van de eigenaars van het onroerend goed.

Artikel 25. - AANTAL STEMMEN.

De eigenaars beschikken over zoveel stemmen als zij duizendsten bezitten.

Artikel 26. - AANWEZIGHEIDSKWORUM.

Opdat de beslissingen geldig zouden zijn, moet de vergadering als leden met beraadslagende stem meer dan de helft der mede-eigenaars, meer dan vijfhonderd/duizendsten bezittend samenbrengen. Indien de vergadering aan deze dubbele voorwaarde niet beantwoordt, zal een nieuwe vergadering samengeroepen worden ten vroegste binnen de vijftien dagen met dezelfde dagorde, en deze zal beslissen welke ook het aantal van de tegenwoordige leden weze, en het aantal duizendsten dat vertegenwoordigd is, behoudens hetgeen hierboven gezegd werd betreffende de beraadslagingen, te nemen met bijzondere meerderheid.

Artikel 27. - REKENINGEN VAN BEHEER.

De rekeningen van beheer worden gehouden door de afgevaardigde van de naamloze vennootschap "GESTIONS ET MANDATS" welke over de handtekening van de bankrekening beschikt.

De naamloze vennootschap "GESTIONS ET MANDATS" kan deze handtekening afvaardigen zoals zij het verstaat, aan de leden van de Raad van Beheer, in welk geval deze samen zouden tekenen met de voormelde afgevaardigde.

De rekeningen van het beheer van de zaakvoerder worden aan de goedkeuring van de jaarlijkse algemene vergadering voorgelegd. De zaakvoerder zal deze tenminste één maand tevoren aan de mede-eigenaars moeten mededelen en de voorzitter en de twee bijzitters hebben volmacht deze rekeningen met de bewijsstukken na te zien; zij moeten aan de vergadering een verslag uitbrengen en hun voorstellen doen.

Elke trimester zal de zaakvoerder aan de mede-eigenaars hun bijzondere rekening toezenden.

De mede-eigenaars zullen aan de leden van het bureau de vergissingen bekend maken welke zij in de rekeningen zouden vastgesteld hebben.

Artikel 28. - PROCESSSEN-VERBAAL.

De beslissingen van de Algemene Vergadering worden vastgesteld door processen-verbaal ingeschreven in een bijzonder register en getekend door de voorzitter, de secretaris en de bijzitters, evenals door de eigenaars die het vragen.

Iedere mede-eigenaar mag vragen het register der processen-verbaal te raadplegen en er afschriften van nemen zonder verplaatsing, op de plaats aangeduid door de Algemene Vergadering voor zijn bewaring en in tegenwoordigheid van de zaakvoerder die er de bewaring van heeft, zoals trouwens van alle andere archieven betreffende het beheer van het onroerend goed.

Verdeling van de lasten en gemeenschappelijke ontvangsten

A.- ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN.

Artikel 29. - BIJDRAGE.

Iedere mede-eigenaar zal voor het aandeel dat hij bezit in de gemeenschappelijke delen, bijdragen in de uitgaven van bewaring en onderhoud, evenals in de kosten van het beheer der gemene zaken.

Artikel 30. - FORFAIT.

Aangezien dit regime een forfaitair karakter heeft, zal het eveneens toepasselijk zijn op de uitgaven met betrekking tot de lift.

Artikel 31. - KATEGORIËN.

De herstellingen en werken worden onderverdeeld in drie klassen :

- dringende herstellingen;
- onontbeerlijke werken en herstellingen welke niet dringend zijn;
- herstellingen en werken welke niet volstrekt noodzakelijk zijn.

Artikel 32. - DRINGENDE HERSTELLINGEN.

De zaakvoerder heeft volledige macht om de werken welke een volledig dringend karakter hebben te doen uitvoeren zonder hiervoor toelating te vragen.

Artikel 33. - WERKEN EN HERSTELLINGEN DIE ONONTBEERLIJK ZIJN MAAR NIET DRINGEND.

Deze beslissing wordt genomen door de leden van het bureau, de voorzitter en de twee bijzitters welke samen de Raad van Beheer vormen. Deze laatste zal kunnen beslissen of het nodig is om een Algemene Vergadering bijeen te roepen om de werken van deze aard te doen uitvoeren.

Artikel 34. - HERSTELLINGEN EN WERKEN WELKE NIET VOLSTREKT NOODZAKELIJK ZIJN, maar een verfraaiing of verbetering medebrengen.

Deze werken moeten gevraagd worden door de eigenaars welke samen tenminste tweehonderd vijftig/duizendsten bezitten. Ze kunnen slechts beslist worden door de eigenaars welke samen achthonderd/duizendsten bezitten; nochtans kunnen deze werken beslist en uitgevoerd worden door de eigenaars welke samen zevenhonderd vijf en twintig/duizendsten bezitten zo deze zich verbinden volledig de uitgaven te dragen.

Een wijziging aan het verwarmingssysteem mag beslist worden met een meerderheid van drie/vierden van de algeheelheid der stemmen en zal verplichtend zijn voor allen.

Artikel 35. - TOEGANG TOT DE PRIVATIEVE GEDEELTEN.

De eigenaar moet toegang verstrekken tot zijn privaatieve lokalen voor alle herstellingen, onderhoud en reinigen der gemene delen. Tenzij het gaat om dringende herstellingen, zal deze toegang niet mogen gevraagd worden tussen vijftien juli en vijftien september.

Zo de eigenaar of de gebruiker van een appartement of autobergplaats afwezig is, is hij verplicht een sleutel van zijn appartement of autobergplaats aan een gevolmachtigde, wonende in de Antwerpse agglomeratie, ter hand te stellen, waarvan de naam en het adres ter kennis moeten gebracht worden van de zaakvoerder en de huisbewaarder, derwijze dat zij toegang hebben tot het appartement of autobergplaats zo dit nodig mocht zijn.

De eigenaars moeten zonder vergoeding de ongemakken dragen voortspruitende uit de herstellingen aan de gemene delen dewelke zullen beslist worden volgens bovenstaande pleegvormen.

B.- BELASTINGEN - BURGERLIJKE VERANTWOORDELIJKHEID - LASTEN.

Artikel 36. - B E L A S T I N G E N.

Tenzij de belastingen betreffende het onroerend goed rechtstreeks op elke privaatieve eigendom worden gelegd, zullen deze geacht worden gemeenschappelijke lasten te zijn.

Artikel 37. - VERDELING DER LASTEN.

De verantwoordelijkheid betreffende het onroerend goed (artikel 1386 van het Burgerlijk Wetboek) en over het algemeen, alle lasten betreffende het onroerend goed, worden verdeeld volgens de formule van mede-eigendom voor zover het gaat, wel te verstaan, om gemeenschappelijke zaken en onverminderd het verhaal dat de mede-eigenaars zouden kunnen hebben tegen degene wiens verantwoordelijkheid op het spel staat, derden of mede-eigenaars.

Artikel 38. - VERHOOGING DER LASTEN.

Ingeval een mede-eigenaar de gemeenschappelijke lasten zou verhogen voor zijn persoonlijke rekening, zal hij alleen deze verhoging moeten dragen.

C.- O N T V A N G S T E N.

Artikel 39. - O N T V A N G S T E N.

Voor het geval er ontvangsten moeten gedaan worden be-

treffende de gemeenschappelijke delen, zullen zij door ieder mede-eigenaar verkregen worden in evenredigheid van zijn deel in de gemeenschappelijke delen.

S E K T I E IV.

VERZEKERING - HEROPBOUW.

Artikel 40. - GEMEENSCHAPPELIJKE VERZEKERING.

De verzekering, zowel van private zaken, met uitzondering van roerende goederen, als van gemeenschappelijke zaken, zal voor alle mede-eigenaars bij dezelfde maatschappij geschieden, door de zorgen van de zaakvoerder, tegen brand, bliksem, ontploffingen veroorzaakt door de gas, de ongelukken veroorzaakt door de elektriciteit, het gebeurlijk verhaal van derden.

De Algemene vergadering stelt de keus van de verzekeringsmaatschappij waarvan kwestie vast, evenals de voorwaarden van deze verzekering en de bedragen voor dewelke zij gesloten wordt, met uitzondering van de eerste verzekeringen welke door E.T.R.I.M.O. aangegaan worden.

De zaakvoerder zal te dien einde de beslissingen van de Algemene Vergadering moeten uitvoeren, en de uiterste zorg eraan besteden.

Hij zal de premiën betalen als gemene lasten, dewelke hem terugbetaald zullen worden door de mede-eigenaars, ieder in verhouding met zijn rechten in de gemeenschappelijke delen.

De mede-eigenaars zullen gehouden zijn hun medewerking te verlenen wanneer deze hun zal gevraagd worden, voor het afsluiten van deze verzekeringen en voor het ondertekenen van de nodige akten, bij gebreke hiervan zal de zaakvoerder van rechtswege en zonder ingebrekestelling, geldig in hun plaats kunnen tekenen.

Artikel 41. - BIJPREMIES.

Indien een bijpremie verschuldigd is uit hoofde van het beroep uitgeoefend door een der mede-eigenaars of uit hoofde van het personeel dat hij in zijn dienst heeft, of meer in 't algemeen voor alle persoonlijke redenen eigen aan één der mede-eigenaars, zal deze premie uitsluitend ten laste van deze laatste vallen.

Artikel 42. - E K S E M P L A R E N.

Iedere eigenaar zal recht hebben op een exemplaar van de verzekeringspolissen.

Artikel 43. - INNNING DER VERGOEDINGEN.

In geval van ramp, zullen de vergoedingen uitgekeerd krachtens de polis, door de zaakvoerder geïnd worden in tegenwoordigheid van de mede-eigenaars, aangeduid door de vergadering en op last van deze in de bank of elders neer te leggen, in de voorwaarden door deze vergadering vastgesteld.

Doch er zal rekening gehouden worden met de rechten van de bevoorrechte en hypothekaire schuldeisers en de tegenwoordige bepaling zal hen geen nadeel kunnen berokkenen; hun tussenkost zal derhalve gevraagd worden.

Artikel 44. - BENUTTIGING DER VERGOEDINGEN.

De benutting van deze vergoedingen zal als volgt geregeld worden :

A.- Indien het een gedeeltelijke ramp is zal de zaakvoerder de vergoeding door hem ontvangen aanwenden om de geteisterde plaatsen terug in goede staat te brengen.

Indien de vergoeding ontoereikend is om de herstellingen uit te voeren, zal de zaakvoerder de aanvulling innen, ten laste van alle mede-eigenaars, behoudens het verhaal van deze laatsten tegen degene die, uit hoofde van het herbouwen, een waardevermeerdering van zijn goed zou verkrijgen en tot be-
loop van deze waardevermeerdering.

Indien de vergoeding de uitgaven van de herstellingen overtreft, verkrijgen de mede-eigenaars het overschot in verhouding van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

B.- Indien het een volledige ramp geldt, zal de vergoeding tot het herbouwen aangewend worden, tenzij een algemene vergadering der mede-eigenaars er anders over beslist, met een meerderheid van drie/vierden van de geheelheid der stemmen.

Ingeval de vergoeding ontoereikend is voor de betaling der werken van het herbouwen, zal het overschot ten laste van de mede-eigenaars vallen in evenredigheid met ieders rechten van mede-eigendom en eisbaar zijn binnen de drie maanden van de vergadering welke deze aanvullende betaling zal bepaald hebben, wijl de wettelijke intresten van rechtswege en zonder ingebrekestelling zullen lopen bij gebreke van betaling binnen gezegde termijn.

Evenwel, voor het geval dat de algemene vergadering de wederopbouw van het onroerend goed zou beslissen, zullen de mede-eigenaars welke geen deel hebben genomen aan de stemming of welke tegen de wederopbouw zouden gestemd hebben, gehouden zijn, indien de andere mede-eigenaars hiertoe een aanvraag doen, aan deze laatsten binnen de maand van de beslissingen van de vergadering al hun rechten in het onroerend goed af te staan, of indien allen niet wensen over te

nemen, aan degene der mede-eigenaars die het vragen, maar zij zullen het aandeel hun toekomende in de vergoeding behouden.

De prijs van deze stand, bij gebreke van een akkoord tussen de partijen, zal vastgesteld worden door twee deskundigen benoemd door de burgerlijke rechtbank voor de ligging van het onroerend goed, op eenvoudig bevel, op verzoek van de meest gerede partij en met recht voor de deskundigen de tussenkomst van een derde deskundige te vragen om te kunnen beslissen; ingeval geen akkoord tot stand komt betreffende de keuze van de derde deskundige, zal hij aangesteld worden op dezelfde wijze.

De prijs zal betaald worden één/derde kontant en het overschot één/derde van jaar tot jaar met de wettelijke interesten, betaalbaar terzelfdertijd als de gedeelten van het kapitaal.

Indien het onroerend goed niet heropgebouwd wordt, zal de onverdeeldheid een einde nemen en de gemeenschappelijke zaken zullen alsdan verdeeld of openbaar verkocht worden.

De vergoeding van de verzekering, evenals de opbrengst van de gebeurlijke veiling, zullen alsdan tussen de mede-eigenaars verdeeld worden, in evenredigheid met hun respectievelijke rechten vastgesteld door hun aandelen in de gemeenschappelijke delen.

Artikel 45. - BIJKOMENDE VERZEKERINGEN.

A. - Indien door de eigenaars aan hun eigendom verfraaiingen werden uitgevoerd, zal het hun vrij staan deze op hun kosten te verzekeren; ze zullen deze niettemin in de algemene polis kunnen verzekeren, doch op last en de bijpremii van te betalen en zonder dat de andere mede-eigenaars moeten tussenkomen in de kosten van een gebeurlijke heropbouw.

B. - De eigenaars die, in tegenstelling met het oordeel van de meerderheid, zouden denken, dat de verzekering voor een onvoldoende bedrag is gesloten, zullen altijd het recht hebben voor eigen rekening, een aanvullende verzekering te nemen, op voorwaarde hiervan alle lasten en premii te dragen.

In beide gevallen zullen de belanghebbende eigenaars alleen recht hebben op het overschot der vergoeding die zou kunnen uitgekeerd worden ingevolge deze aanvullende verzekering en zij zullen er zelf vrij kunnen over beschikken.

Artikel 46. - VERZEKERINGEN TEGEN ONGEVALLEN.

Door de zorgen van de zaakvoerder zal een verzekering afgesloten worden tegen ongevallen die zich zouden voordoen door het gebruiken van de lift, dat het slachtoffer een bewoner van het gebouw of een derde vreemd aan het gebouw weze.

De voorwaarden en het bedrag van deze verzekering zullen vastgesteld worden door de Algemene Vergadering.

De zaakvoerder zal te dien einde de beslissingen van de Algemene Vergadering moeten uitvoeren, en zulks met de grootste zorg.

De premiën zullen betaald worden door de zaakvoerder; ze zullen terugbetaald worden door de mede-eigenaars in verhouding van hun rechten in de gemeenschappelijke delen.

Met uitzondering van wat hierboven gezegd is met betrekking tot de premiën die geëist worden voor speciale of bijkomende verzekeringen.

De eerste verzekeringspolissen zullen door de naamloze vennootschap "E.T.R.I.M.O." gesloten worden voor een termijn van tien jaar, zowel voor wat betreft de brandpolissen, als deze met betrekking tot de burgerlijke verantwoordelijkheid, de lift, wetaverzekering, enzovoort.....

De mede-eigenaars zijn gehouden de gezegde verzekeringen over te nemen.

Hetzelfde geldt voor de verzekering af te sluiten tegen ongevallen die de huisbewaarder en andere aangestelden van de gemeenschap zouden kunnen overkomen, eveneens tegen de ongevallen die deze in hun gezegde hoedanigheid zouden kunnen veroorzaken.

----- : ----- : -----

H O O F D S T U K I I I .

R E G L E M E N T V A N I N W E N D I G E O R D E .

Artikel 47. - M E E R D E R H E I D .

Er wordt tussen al de mede-eigenaars een reglement van inwendige orde afgesloten, verplichtend voor hen en al hun rechthebbenden en dat zal kunnen gewijzigd worden door de Algemene Vergadering met een meerderheid van twee/derden der stemmen.

Artikel 48. - P R O C E S S E N - V E R B A A L .

De wijzigingen zullen op hun datum moeten in het register der processen-verbaal der Algemene Vergadering voorkomen en bovendien ingelast worden in een register genaamd "register van beheer" gehouden door de zaakvoerder en hetwelk eveneens het statuut van het onroerend goed, het reglement van inwendige orde en de wijzigingen zal behelzen. Een dubbel van dit boek van beheer zal goed in het zicht gelegd worden in de woning van de huisbewaarder en zal moeten medegedeeld worden aan alle belanghebbenden, mede-eigenaars, huurders of rechthebbenden.

In geval van vervreemding van een deel van het onroerend goed, zal de mede-eigenaar die vervreemdt, de aandacht van de nieuwe belanghebbende moeten vestigen op het bestaan van het boek van beheer en hem uitnodigen er kennis van te nemen.

De nieuwe belanghebbende zal, alleen door het feit eigenaar of rechthebbende van een deel van het onroerend goed te zijn, in de plaats gesteld worden in alle rechten en verplichtingen voortspuitende uit de voorschriften van dit boek van beheer en de beslissingen die het bevat; hij zal er toe gehouden zijn er zich naar te gedragen evenals zijn rechthebbenden.

S E C T I E I .

O N D E R H O U D .

Artikel 49. - O N D E R H O U D S W E R K E N .

De schilderwerken der gevels, zowel aan de voor- als achterzijde, er inbegrepen de ramen, leuningen en vensterluiken, zullen moeten plaatsgrijpen op de tijdstippen bepaald volgens een plan opgesteld door de Algemene Vergadering en onder het toezicht van de zaakvoerder.

Wat de werken aan de privatieve delen betreft, waarvan het onderhoud de harmonie van het gebouw aanbelangt, deze zullen ten gepaste tijde moeten uitgevoerd worden door iedere eigenaar, derwijze dat het gebouw zijn uitzicht van zorg en goede staat van onderhoud bewaart.

37.

De eigenaars zullen de schoorstenen, kachels en ovens, die zich in de plaatsen welke zij bewonen bevinden, moeten doen kuisen telkens dit nodig mocht zijn, door een gezworen schoorsteenveger, zo er gebruik van gemaakt wordt. Zij zullen dit moeten bewijzen aan de zaakvoerder.

S E K T I E II.

UITZICHT.

Artikel 50. - ESTHETIEK.

De mede-eigenaars en de bewoners zullen aan de vensters geen uithangborden, noch reclameborden, linnen, eetkastjes of andere voorwerpen mogen plaatsen.

De balkons worden met bloembakken versierd. Het onderhoud ervan wordt verzekerd tenzelfden titels als de gemene delen. Dit geldt eveneens voor de voorhofjes.

S E K T I E III.

IN. ENDIGE ORDE.

Artikel 51. - HOUT - KOLEN.

De mede-eigenaars en gebruikers zullen slechts in de kelders mogen hout zagen, hakken of breken.

Het hout en de kolen, wanneer zij gebruikt worden, zullen slechts 's morgens vóór tien uur mogen naar boven gebracht worden.

Artikel 52. - PLAATSING VAN VOORWERPEN IN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.

De gemeenschappelijke delen, namelijk de ingangshalle, de trappen, de overlopen, en gangen zullen ten allen tijde vrij moeten gehouden worden; dientengevolge zal er nooit om het even wat mogen neergelegd, aangehaakt of geplaatst worden.

Dit verbod treft in het bijzonder de rijwielen, de kinderrijtuigen en het speelgoed der kinderen. Het geldt eveneens voor de uitgangen van de autobergplaatsen.

Artikel 53. - HUISHOUDELIJKE WERKEN.

Op de overlopen en in de gangen zal geen enkel huishoudelijk werk mogen verricht worden zoals het uitborstelen van tapijten, beddegoed, kleding stukken, meubelen, het poetsen van schoenen, enzovoort.....

Artikel 54. - GASINRICHTING.

Het is ten strengste verboden in het gebouw gasbuizen in rubber of elke andere stof welke kan breken onder de druk van de gas, te gebruiken. Deze buizen zullen onplooibaar en in metaal moeten zijn.

Artikel 55. - D I E R E N.

Het is de gebruikers toegelaten ten titel van eenvoudige verdraagzaamheid in het onroerend goed, honden, katten en vogels te hebben. Zo het dier oorzaak van stoornis is door het gerucht, de reuk of anderszins, kan de Algemene Vergadering met eenvoudige meerderheid der stemmen, deze verdraagzaamheid intrekken voor het dier dat oorzaak van deze stoornis is.

In het geval dat deze verdraagzaamheid ingetrokken wordt, zal het feit zich niet te gedragen naar de beslissing van de Algemene Vergadering de overtreder blootstellen aan de betaling van schadevergoeding, dit alles onverminderd de straffen te bevelen door de openbare macht.

S E K T I E IV.M O R A A L - R U S T.Artikel 56. - BEWONING IN HET ALGEMEEN.

De mede-eigenaars, huurders, dienstboden en andere bewoners van het onroerend goed, zullen altijd het gebouw moeten bewonen op een burgerlijke wijze en er van genieten volgens de juridische opvatting van een "goede huisvader".

Zij zullen er over moeten waken dat de rust van het gebouw op geen enkel ogenblik gestoord wordt door hun handelingen of deze van het personeel in hun dienst, van hun huurders of bezoekers.

Er mag geen abnormaal gerucht gemaakt worden.

Het gebruik van muziekinstrumenten, radioposten en plattendraaiers is toegelaten; nochtan zullen de gebruikers er zorg moeten voor dragen dat de werking van deze apparaten de andere bewoners van het gebouw niet stoort.

Indien in het gebouw elektrische apparaten worden gebruikt die storingen teweeg brengen, zullen deze apparaten moeten voorzien worden van toestellen, welke deze stoornissen verzachten, derwijze dat zij de radiophonische ontvangers niet beïnvloeden.

Geen enkele motor mag in de appartementen of privatieve lokalen geplaatst worden, met uitzondering van kleine motoren voor huishoudelijke apparaten.

Artikel 57. - H U U R O V E R E E N K O M S T E N.

De huurovereenkomsten zullen de verbintenis van de huurders moeten bevatten, op burgerlijke wijze en als goede huisvader het goed te bewonen en zich te schikken naar het huidige reglement, waarvan zij zullen verklaren dat zij er kennis hebben van genomen.

Ingeval van erge inbreuk, behoorlijk vastgesteld, zullen de huurcelen mogen ontbonden worden op het verzoek van de afgevaardigde der mede-eigenaars.

Artikel 58. - RUILING VAN KELDERS.

Vervreemding of ruilingen van kelders zijn toegelaten tussen de eigenaars van de appartementen.

Men mag geen eigenaar zijn van een kelder, zonder eigenaar te zijn van een appartement in het gebouw.

Een kelder mag slechts ~~aan~~ een bewoner van het gebouw in huur of in gebruik gegeven worden. De vervreemdingen of ruilingen van kelders wijzigen de kwotiteiten in de gemene delen niet.

Zij zijn aanhorigheden van de appartementen waarvan de kelders worden vervreemd of geruild.

Artikel 59. - GEMEENTELIJKE LASTEN.

De mede-eigenaars en hun rechthebbenden moeten voldoen aan alle lasten van de gemeente, van de politie en de reinigingsdienst.

S E K T I E V.L I F T.Artikel 60. - G E B R U I K.

Het gebruik van de lift zal gereguleerd worden door de Algemene Vergadering beslissende bij eenvoudige meerderheid van stemmen.

S E K T I E VI.BESTEMMING VAN DE LOKALEN.Artikel 61. - BESTEMMING DER APPARTEMENTEN.

De appartementen zijn bestemd tot woonplaatsen; zij mogen nochtans bestemd worden tot woonplaats en tot het uitoefenen van een vrij beroep en zelfs alleenlijk tot het uitoefenen van een vrij beroep. De geneesheren worden slechts toegelaten hun beroep uit te oefenen in het gebouw wanneer zij geen specialisten van besmettelijke of venerische ziekten zijn.

Het uitoefenen van een vrij beroep in het gebouw mag nooit het genot schaden van de andere gebruikers.

Zo het uitoefenen van een vrij beroep in het onroerend goed het bezoek medebrengt van meerdere personen welke gebruik maken van de lift, zal de titularis van het vrij beroep zich met de zaakvoerders moeten verstaan om een forfaitaire vergoeding vast te stellen, te betalen aan de gemeenschap, voor het veelvuldig gebruik van een gemene zaak.

Het uitbaten van een luxe-handel, hierin begrepen kapsalon/manicure, boekhandel, kleding, zal door de Verkooper kunnen toegestaan worden in de privatieve lokalen van het gelijkvloers op voorwaarde dat de bedingen van de artikelen

twee- en drie en zestig, evenals de speciale voorwaarden van de basisakte, nageleefd worden.

Indien nochtans de uitbating van deze handel in tegenstrijdigheid is met de voorwaarden van artikel vijftig tot zeven en vijftig, kan de gemeente toelating ingetrokken worden door de Algemene Vergadering, beslissende met een meerderheid van drie/vierden van het totaal aantal stemmen in het gebouw.

Artikel 62.- P U B L I C I T E I T.

Behoudens bijzondere toestemming van de Algemene Vergadering, is het verboden publiciteit aan te brengen op het onroerend goed.

Geen enkel opschrift zal mogen aangebracht worden op de vensters en balkons, op de buitendeuren en buitenmuren, noch op de trappen, op de overlopen en de ingang. Het is bovendien ten strengste verboden eender welke publiciteit aan te brengen in de achteruitbouwzone of parkzone.

Het is nochtans toegelaten op de ingangdeur van het appartement of ernaast, op de plaats voorgeschreven door de Algemene Vergadering, een plaat aan te brengen volgens het model toegelaten door de vergadering en dragende de naam van de gebruiker en zijn beroep.

Op het hekken of de ingangdeur, op de plaats door de vergadering voorgeschreven, is het toegelaten een plaat aan te brengen van het model toegestaan door de vergadering; deze plaat zal de naam van de gebruiker, zijn beroep, de bezoeksdragen en de verdieping welke hij gebruikt, dragen.

Iedereen zal over een brievenbus beschikken. Op deze bus mogen de naam en het beroep van de titularis aangebracht worden. Deze opschriften zullen volgens het model zijn door de Algemene Vergadering voorgeschreven.

Artikel 63.- O P S L A G E N V A N G E V A A R L I J K E E N O N G E Z O N D E Z A K E N.

In het gebouw zal geen opslagplaats mogen ingericht worden van gevaarlijke, ongezonde en hinderlijke zaken.

Geen enkele opslagplaats van ontvlambare zaken zal toegelaten worden zonder een uitdrukkelijke toelating van de Algemene Vergadering; diegene die wensen tot persoonlijk gebruik een dergelijke opslagplaats te bezitten, zullen de last moeten dragen van de bijkomende kosten van verzekering tegen brandgevaar en ontploffingen veroorzaakt aan de mede-eigenaars en gebruikers van het onroerend goed door deze vergroting van het risico.

S E K T I E VII.

CENTRALE VERWARMING.

Artikel 64.- W E R K I N G E N K O S T E N.

Zoals voorzien in de basisakte zal de centrale verwarming en de warm water-bedeling in gemeenschap gebeuren met de omliggende appartementsgebouwen zoals dit zal voorzien worden in hunne respectievelijke basisakte.

De centrale verwarming zal werken volgens de onder-richtingen van de meerderheid der beheerders der gebouwen en beraadslagende met eenvoudige meerderheid van stemmen, met het uitdrukkelijk beding dat iedere eigenaar recht heeft aanspraak te maken op een normale warmtegraad in zijn lokalen.

De deelneming aan de kosten van deze diensten is verplichtend voor alle mede-eigenaars en gebruikers.

De kosten van herstelling, onderhoud en vernieuwing betreffende de verwarmingscentrale, evenals de apparaten zich daar bevindende zoals branders, boilers, enz... maar met uitsluiting der leidingen die eigen zijn aan elk der gebouwen (deze blijven gemene delen van elk der gebouwen die zij bedienen), worden verdeeld tussen de mede-eigenaars van de gebouwen in verhouding met het aantal duizendsten die ieder bezit in de mede-eigendom.

De kosten van verbruik, zowel van de centrale verwarming als van de warm waterdienst worden verdeeld tussen de mede-eigenaars, te weten :

1) twintig ten honderd in verhouding van de duizendsten die ieder bezit in de mede-eigendom.

2) het saldo, hetzij tachtig ten honderd, volgens de aanduidingen gegeven door de warmtetellers, voor wat betreft de centrale verwarming, en door de volume-meters voor wat betreft de kosten van warm water gebruik.

Gedurende het tijdperk van verwarming moet het afsluitingssysteem van de centrale verwarming van de privatieve en gemene delen altijd open blijven, derwijze dat de temperatuur in deze lokalen altijd vijf graden boven nul is.

Deze afsluitingssystemen mogen nooit volledig worden gesloten om gelijk welke reden het ook zij, gedurende de verwarmingsperiode. De brandstof voor de eerste vijf jaren zal besteld worden door de zorgen van de Naamloze Vennootschap E.T.R.I.M.O., voor rekening van de mede-eigenaars.

SEKTIE VIII.

HUISBEWAARDE R.

Artikel 65.- Aanduiding en Opzegging.

Een huisbewaarder zal door de Algemene Vergadering aangesteld worden welke zijn vergoeding zal vaststellen.

Hij zal aangeworven worden per maand en mag opgezegd worden door de zaakvoerder, dewelke er voorafgaandelijk verslag van heeft uitgebracht aan de Raad van Beheer.

De huisbewaarder ontvangt zijn orders enkel van de zaakvoerder.

De zaakvoerder is verplicht de huisbewaarder te ontslaan indien de Algemene Vergadering zulks beslist.

Bij in gebreke blijven van de zaakvoerder, zal de opzegging betekend worden door de zorgen van een afgevaardigde der mede-eigenaars.

De eerste huisbewaarder zal nochtans benoemd worden door de Naamloze Vennootschap E.T.R.I.M.O. voor de duur van één jaar.

Artikel 66. - DIENST VAN DE HUISBEWAARDER.

De dienst van de huisbewaarder zal omvatten al hetgeen gebruikelijk is in wel onderhouden gebouwen.

Hij zal namelijk moeten:

- 1°) de gemeenschappelijke plaatsen, oprijlanen, voetpaden, parkings, en de bestanddelen binnen de achteruitbouwzone, in zuivere staat houden ;
- 2°) de keukenaafval wegruimen;
- 3°) pakketten en boodschappen ontvangen ;
- 4°) de ingangsdeuren sluiten op het hem vastgestelde uur;
- 5°) de appartementen en autobergplaatsen te koop of te huur laten en doen bezoeken;
- 6°) de centrale verwarming en warm waterdienst nazien en onderhouden.
- 7°) de kleine herstellingswerken aan de lift uitvoeren ;
- 8°) het binnenkomen en buitengaan nazien;
- 9°) in het algemeen, al doen wat de zaakvoerder hem gelast te doen voor het algemeen onderhoud van het onroerend goed.

De huisbewaarder mag zich niet bezighouden met huishoudelijke werken voor de bewoners, noch werken uitvoeren in de privatieve delen.

Indien de huisbewaarder gehuwd is, mag zijn echtgenote in het gebouw geen enkele stiel of beroep uitoefenen die vreemd is aan het gebouw.

Artikel 67. - WOONST EN SALARIS.

De huisbewaarder zal woonst, vuur en licht krijgen in de lokalen daarvoor voorzien, op gemeenschappelijke kosten; zijn salaris zal vastgesteld worden door de Algemene Vergadering.

S E K T I E IX.

B E H E E R.

Artikel 68. - R A A D V A N B E H E E R.

De Raad van Beheer is samengesteld uit de voorzitter en de twee bijzitters.

De zaakvoerder van het gebouw zal de vergaderingen van de Raad van Beheer bijwonen met raadplegende stem.

De Raad van Beheer zal toezicht uitoefenen op het beheer van de zaakvoerder, zijn rekeningen nazien, hij brengt verslag uit aan de Algemene Vergadering, beveelt de onontbeerlijke maar niet dringende werken en mag opdracht geven aan de zaakvoerder de huisbewaarder af te danken.

Hij zal al de nodige schikkingen treffen om de goede en regelmatige werking van de lift te verzekeren.

De Raad van Beheer zal geldig beslissen wanneer ten minste twee leden tegenwoordig zijn; de beslissingen worden met meerderheid van stemmen genomen.

In geval van staking van stemmen, is de stem van de voorzitter der vergadering doorslaggevend.

Er zal een proces-verbaal van de genomen beslissingen worden opgesteld, het proces-verbaal zal ondertekend worden door de tegenwoordige leden.

De Raad van Beheer zal er over waken dat het beheer op een spaarzame wijze plaats heeft.

Artikel 69. - BENOEMING VAN DE ZAAKVOERDER.

De zaakvoerder zal gekozen worden door de Algemene Vergadering; hij mag gekozen worden onder de mede-eigenaars of buiten hen, behalve hetgeen voorzien is in artikel 14 betreffende de benoeming van de eerste zaakvoerder.

Indien de zaakvoerder een mede-eigenaar is en niet bezoldigd wordt, zal hij een sekretaris mogen nemen voor het opmaken der geschriften; de bezoldiging van de sekretaris wordt door de Algemene Vergadering vastgesteld.

Artikel 70. - BEVOEGDHEDEN VAN DE ZAAKVOERDER.

De zaakvoerder is gelast met het toezicht over het goed onderhouden van de gemene delen, de goede werking van de lift, van de centrale verwarming, de warmwaterverdeling en van alle andere gemene toestellen. Hij beschikt over de handtekeningen voor de bankrekeningen, samen met de Voorzitter of één der bijzitters van de Raad van Beheer.

Hij oefent toezicht uit op de huisbewaarder, geeft hem de nodige bevelen, laat persoonlijk de dringende herstellingen doen, op bevel van de Raad van Beheer, de onontbeerlijke maar niet dringende herstellingen, en deze bevelen door de Algemene Vergadering.

Hij heeft tevens opdracht het bedrag der gemeenschappelijke uitgaven te verdelen tussen de mede-eigenaars, de gelden te innen en deze te storten aan de rechthebbenden.

De zaakvoerder waakt over het algemeen onderhoud van het gebouw.

De zaakvoerder onderzoekt de betwistingen betrekkelijk de gemene delen tegenover derden en de openbare diensten.

Hij brengt verslag uit aan de Raad van Beheer en aan de Algemene Vergadering, dewelke zullen beslissen welke maatregelen er dienen getroffen om de gemeenschappelijke belangen te verdedigen.

In dringende gevallen zal hij alle bezwarende maatregelen treffen.

Artikel 71. - REKENINGEN VAN DE ZAAKVOERDER.

De zaakvoerder legt jaarlijks zijn algemene rekeningen voor aan de Algemene Vergadering, onderwerpt ze aan haar goedkeuring en krijgt er, zo nodig, ontlasting van.

Hij biedt zijn rekeningen aan ieder der mede-eigenaars aan op de tijdstippen bepaald door de Algemene Vergadering.

Artikel 72. - VOORSCHOTTEN.

Een voorschot zal door de mede-eigenaars aan de zaakvoerder worden gestort teneinde deze toe te laten aan de gemeenschappelijke uitgaven het hoofd te bieden.

Het bedrag van dit voorschot wordt vastgesteld door de Algemene Vergadering.

De Algemene Vergadering mag tevens beslissen tot de oprichting van een reservefonds bestemd om het hoofd te bieden aan de grove herstellingen en aan de vervanging van de toestellen.

De zaakvoerder heeft het recht van de mede-eigenaars de voorschotten te eisen door de Algemene Vergadering vastgesteld bij gebrek van betaling zal de zaakvoerder de in gebreke blijvende mede-eigenaars betekenen, nadat hij hiertoe het eensluidend mededeel van de Raad van Beheer heeft ingewonnen.

De zaakvoerder heeft een kontraktuele en onherroepelijke volmacht zolang hij in functie is om de in gebreke blijvende mede-eigenaars te dagvaarden.

De sommen door de in gebreke blijvende mede-eigenaar verschuldigd zullen van rechtswege en zonder invertstelling intrest opbrengen aan zes frank ten honderd 's jaars, vrij van alle taksen, vanaf de dag der eisbaarheid tot op de dag van betaling.

Tijdens de periode waarin een mede-eigenaar in gebreke blijft, zullen de andere mede-eigenaars ertoe gehouden zijn, elk in evenredigheid met hun rechten in de gemeenschappelijke delen, de nodige sommen te leveren voor de goede werking van de gemeenschappelijke diensten, en voor hun goed geheel, en welke noodzakelijk zijn voor het onderhoud van de gemeenschappelijke delen.

In geval het appartement van de in gebreke blijvende mede-eigenaars verhuurd is, heeft de zaakvoerder volmacht de huurgelden rechtstreeks te innen tot beloop van het verschuldigd bedrag.

De huurder zal zich tegen deze betaling niet kunnen verzetten, en hij zal geldig bevrijd zijn tegenover zijn verhuurder van de sommen door de zaakvoerder gekweten.

Het ware onbillijk dat de verhuurder huurgelden opstrijkt zonder bij te dragen in de gemeenschappelijke lasten.

S E K T I E X.

GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN.

Artikel 73. - B E P A L I N G E N.

Evenals de lasten van onderhoud en herstellingen der gemeenschappelijke lasten waarvan sprake in het statuut van het gebouw, worden de lasten, voortspuitende uit de gemeenschappelijke noodwendigheden, door de mede-eigenaars gedragen in verhouding tot hun aandeel in de gemene delen, behoudens hetgeen is gezegd hiervoor aangaande de uitgaven voor verwarming en warm water.

Van deze aard zijn de uitgaven voor: water, elektriciteit voor het onderhoud der gemeenschappelijke delen en de lokalen van de huisbewaarder, het loon van de huisbewaarder en de wettelijke stortingen voor de Rijksgemeenschappelijke Zekerheid, de verzekeringspremies opgelegd aan de gemeenschap en waarover hiervoor sprake, de kosten van onderhoud van de tuinen en van de zone van achteruitbouw, de kosten van aankoop en van vervanging van gemeenschappelijk materiaal en meubilair, de vuilnisbakken, het materiaal en de benodigdheden nodig voor het goed onderhoud van het gebouw, de vergoeding van de zaakvoerder en van de sekretaris, de bureaubenodigdheden, de briefwisseling enzovoort...; de kosten der verlichting der gemeenschappelijke delen, het elektriciteitsverbruik en het onderhoudsabonnement van de lift.

Artikel 74. - W A T E R - G A S E N E L E C T R I C I T E I T.

Het individueel verbruik van water, gas en electriciteit en alle kosten met betrekking tot deze diensten zullen gedragen en betaald worden door ieder eigenaar.

Artikel 75. - W I J Z I G I N G E N .

De evenredige verdeling der lasten, het voorwerp uitmakende van dit hoofdstuk, mag niet gewijzigd worden, tenzij mits het algemeen akkoord van alle mede-eigenaars.

S E K T I E XI.

REGLEMENT MET BETREKKING TOT DE GARAGES.

Artikel 76. - G E B R U I K - S C H U I L P L A A T S .

De garages mogen in gebruik genomen worden door hun eigenaars ofwel in huur worden gegeven.

Meerdere garages mogen het voorwerp uitmaken van een enige verhuuringsonderneming.

Ingeval van oorlog of gelijkgestelde toestand zullen alle bewoners van het gebouw recht hebben de galerij van de garages te gebruiken als schuilplaats bij een aanval.

Artikel 77. - VERPLICHTINGEN VAN DE GEBRUIKERS.

Tenzij mits toelating van de Raad van Beheer is het de garage-gebruikers niet toegelaten :

- 1) hun gezegde garages een andere bestemming te geven dan deze voorzien in het onderhavig reglement van mede-eigendom.
- 2) op de deur van hun garages en in het algemeen op geen enkele van buitenuit zichtbare plaats, enige publiciteit te voeren (alleenlijk is het toegelaten plakaten aan te brengen die de garages te koop of te huur stellen).
- 3) in hun garages over te gaan tot het houden van eender welke tentoonstelling of publieke verkoop van voertuigen.
- 4) hun wagens in hun garage te wassen, tenzij ingeval van toestemming door de Algemene Vergadering.
- 5) benzine (mazoet, gasbobs) in hun garage binnen te brengen, wel te verstaan zijnde, buiten de inhoud van de tank van het voertuig.

De gebruikers moeten :

- a) zich het gebruik ontfeggen van: geluidsmakende apparaten tuesen twintig en acht uur en het geronk der motoren, de vrije uitlaat en verbranding van olie en benzine volstrekt vermijden.
- b) de uitwegen en toegang vrijhouden en er hun wagens niet onbestuurd laten staan.
- c) in algemene zin, alles vermijden wat voor de andere garagegebruikers moeilijkheden zou kunnen opleveren, en zich op alle punten gedragen naar het reglement van inwendige orde, dat door de Raad van Beheer te dieneinde zal worden uitgevaardigd.
- d) eventueel een blusapparaat plaatsen dat door de Raad van Beheer werd goedgekeurd.
- e) een verzekering afsluiten tegen brand- en ontploffingsrisico's veroorzaakt aan mede-eigenaars door de vergroting der risico's.

S E K T I E XII.

GEMEENSCHAPPELIJK PARK.

Artikel 78. - B E S T E M M I N G.

Het park werd aangelegd om vreugde te verschaffen aan de bewoners der gebouwen die het omringen.

Het park is ook het punt van menselijk kontakt tussen alle bewoners van het gebouw.

Opdat het het symbool is van wederzijds begrip, dient het park onderhouden, verzorgd en bemind te worden als de voorstelling van dit symbool.

Artikel 79. - W I J Z I G I N G E N.

Het park is het deel dat de verschillende gebouwen omringt.

Het plan ervan werd opgemaakt door de architect en de tuinbouwkundige. Dit plan zal overgemaakt worden aan de zaakvoerder van het gebouw met aanduiding van de beplantingen die er moeten voorkomen. Een exemplaar ervan zal achteraf neergelegd worden onder de minuten van de werkende Notaris. Geen enkele wijziging zal aan gemeld plan mogen aangebracht worden tenzij met toelating van de "Groupe Urbanisme".

Artikel 80. - GEBRUIK VAN HET PARK.

Het park is dienstig tot uitsluitend gebruik van de eigenaars en hun genodigden en bestemd tot rust en voor nagemelde spelen.

Er zullen nooit andere elementen tussen geplaatst mogen worden dan deze die voorzien waren door het oorspronkelijk plan.

Het park is gemeen met de gebouwen die bijdragen tot zijn onderhoud.

Artikel 81. - SPELEN: TENNIS - GOLF - ZANDPLEIN.

Er kan een plaats voorzien worden voor golfspel, tennis en een zandplein.

Zij zullen onderhouden worden zoals de gemeenschappelijke delen.

Nochtans zullen de eigenaars een vergoeding vaststellen tot dekking der kosten voor tennis en golf ten laste van de spelers.

Deze vergoeding zal geïnd worden door de zaakvoerder, die er een bijzondere boekhouding zal van houden.

Desgevallend kan er te dien einde een bijzondere dienst opgericht worden.

Het zandplein staat ten dienste van de kinderen.

Artikel 82. - B E P L A N T I N G E N.

Deze omvatten de bomen, de hagen, de grasperken, de bloemen, zowel van het park als van de terrassen.

Deze beplantingen zullen onderhouden worden op gemeenschappelijke kosten, door de gebouwen aangeduid onder artikel 80.

Artikel 83. - B E W A K E R - T U I N I E R.

Zodra er twee gebouwen zullen bezet zijn, zal er verplichtend een bewaker-tuinier aangeduid worden tot onderhoud en goede bewaring van het geheel, zowel van de beplantingen als van de apelen. Deze bewaker zal onder het gezag van de zaakvoerder staan.

Zijn vergoedingen zullen betaald en verdeeld worden door de verschillende gebouwen die het geheel vormen.

Artikel 84. - T O E Z I C H T.

- a. - De zaakvoerder heeft het toezicht van het park. Hij beschikt over de bewaker-tuinier om zijn onderrichtingen die hij zou geven tot goede bewaring van het park, te doen eerbiedigen.
- b. - Het park wordt geplaatst onder de bescherming van het geheel der eigenaars. De inbreuken zullen bestraft worden door sancties vast te stellen door de Algemene Vergadering.

Artikel 85. - O N D E R H O U D.

Het onderhoud van het park zal verdeeld worden tussen de verschillende gebouwen.

Dit geldt namelijk alvorens een tuinier is aangeduid voor het afmaaien der grasperken, het snoeien der bomen, het onderhoud van de aanplantingen.

Wanneer de tuinier is aangeduid, zal deze de grasperken moeten afmaaien, minstens twaalf maal per jaar.

De bloemen en andere versierselen zullen buiten aangebracht worden om aan het park het passend stedenbouwkundig geheel te behouden.

De aandacht wordt getrokken op het feit dat het park het mooiste versiersel is van het geheel, daarom moet het door een degelijke onderhoud zijn karakter behouden.

Artikel 86. - Z A A K V O E R D E R.

- A. - De zaakvoerder verdeelt in gelijke delen tussen de verschillende gebouwen, de gemaakte onkosten, inbegrepen de kosten van de bewaker en van de versierselen, planten en bloemen, die moeten worden aangekocht.
- B. - De zaakvoerder van het park zal benoemd worden door het komitee gevormd door de voorzitters van de raden van beheer der gebouwen, die gelast zijn met het onderhoud.

In elk geval zal de eerste zaakvoerder benoemd worden voor een termijn van tien jaar door de maatschappij "ETRIMO" dewelke zijn bevoegdheden zal bepalen.

De bezoldiging van de zaakvoerder van het Park wordt vastgesteld door de maatschappij "ETRIMO" op het ogenblik van zijn indiensttreding.

Deze bezoldiging is verbonden aan de Index van het Rijk onder dezelfde voorwaarden als bepaald onder artikel 14 van onderhavig reglement.

S E K T I E X I I I .P A R K I N G .Artikel 87. - G E B R U I K .

Het parkeerterrein mag niet voortdurend bezet worden.

S E K T I E X I V .ALGEMEENE SCHIKKINGEN.Artikel 88. - B E T W I S T I N G E N .

In geval van meningsverschillen tussen de mede-eigenaars en de zaakvoerder, zal de betwisting opgelost worden door de Algemene Vergadering; in geval er geen vergelijk wordt getroffen door de Raad van Beheer.

Elk verschil tussen de mede-eigenaars in verband met onderhavig algemeen reglement van mede-eigendom zal voorgelegd worden aan een scheiderechter, gekozen door alle partijen en die het aanbelangt, in gemeen akkoord; bij niet-akkoord, door de heer Voorzitter der Rechtbank van Eerste Aanleg te Brussel, op verzoek van de meest gerede partij.

Deze scheiderechter zal als minnelijks regelbaar optreden en ontslagen zijn van het volgen der voorschriften van recht en procedure, en gemachtigd zijn naar eigen rechtsvinden.

Deze beslissingen zullen in laatste instantie genomen worden en onder de partijen worden uitgevoerd, zonder enig verhaal.

De aanvragen tot provisiebetaling of tot betaling van verschuldigde sommen hoofdens gemeenschappelijke kosten, zullen aan de bevoegde Rechtbanken worden voorgelegd.

Getekend "ne varietur" door partijen en ons Mter. Paul Van Oekel, notaris te Antwerpen, om gehecht te blijven aan de basisakte ontvangen door Notaris VAN OEKEL Paul te Antwerpen op 1 oktober 1964, repertorium 7.636.

(Volgen de handtekens).

Geregistreerd zeventien bladen, drie verzendingen te Antwerpen, B.A. & Succ. 2° kantoor de 6 oktober 1964. Boek 3, blad 60, vak 10. Ontvangen: honderd frank. De Ontvanger (get) L. Reusens.

ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN.

T I T E L I.

VERBINTENISSEN DER PARTIJEN.

1. - BEPALINGEN.

De Maatschappij ETRIMO heeft de verplichting het appartement, evenals de accessoria te leveren, overeenkomstig de artikelen 1582 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, in de voorwaarden van kwaliteit, leveringstermijn en waarborg die vastgesteld zijn in de dokumenten welke het voorwerp uitmaken van de basisakte.

De Koper heeft de verplichting de levering van het appartement te aanvaarden en de prijs er van te betalen, overeenkomstig de hiervoren vermelde artikelen van het Burgerlijk Wetboek, en in het bijzonder, de artikelen 1650 en volgende.

2. - HOEDANIGHEID - PRIJS.

Het appartement moet geleverd worden overeenkomstig de bepalingen die beschreven zijn in de hierbijgevoegde "Beschrijving der Materialen" en volgens het plan, waarvan drie exemplaren door de partijen geparafeerd werden.

De prijs van de konstruktie, welke het voorwerp uitmaakt van de tweede overeenkomst, is bepaald op basis van het forfait. Door forfait wordt verstaan, de prijs vastgesteld op basis van de Index van het Rijk, op het ogenblik

van de ondertekening van de overeenkomst. Indien deze Index officieel gewijzigd werd met meer dan 2 ½ %, zou de prijs in verhouding aangepast worden en zulks binnen de grenzen van het aannemingskontrakt, zonder dat zulks het forfaitair karakter van de overeenkomst wijzigt. Deze klausule is van toepassing tot de levering van het appartement.

3. - LEVERINGSTERMIJN.

Het appartement moet binnen de overeengekomen termijn aan de koper geleverd worden. Deze termijn wordt vastgesteld door het verzoek, door de Groupe Urbanisme S.A. aan de koper gericht, om over te gaan tot de levering van zijn appartement.

In geval van stakingen, zelfs gedeeltelijke, lock-out, vries, brand, opstand, oorlog, schorsing van de verkeersdiensten, van de leveringen, zowel binnenlandse als buitenlandse, gebrek aan werkvolk, of elke andere omstandigheid van overmacht, die de uitvoering der werken belaste aannemers in de onmogelijkheid zouden stellen hun zending te vervullen, zal deze termijn automatisch verlengd worden met het aantal verloren dagen en met de tot de herneming der werken vereiste tijd. Deze termijn wordt vastgesteld door de Groupe Urbanisme S.A. en aan de Koper bij eenvoudig schrijven betekend.

4. - NIET-LEVERING BINNEN DE BEDONGEN TERMIJN.

Bij gebrek aan levering binnen de bedongen termijn, onder voorbehoud van artikel 3, zal de Koper schadeloos gesteld worden tegen 7 p.c. intrest, pro rata temporis, op de door hem gestorte sommen, in uitvoering van de beschikkingen van de tweede overeenkomst met uitsluiting van elke andere schadeloosstelling.

Bij gebrek aan levering binnen de zes maanden, onder voorbehoud van de hierboven beschreven bepalingen, heeft de Koper het recht de ontbinding van de koop aan te vragen, overeenkomstig artikel 1610 van het Burgerlijk Wetboek, maar zonder enige andere schadeloosstelling dan de hierboven aangegeven intrest.

5. - LEVERING - OVERGAVE VAN DE SLEUTELS.

De levering heeft plaats door het overgeven van de sleutels overeenkomstig artikel 1605 van het Burgerlijk Wetboek, op de datum vastgesteld door de Verkoper. Deze overhandiging zal vastgesteld worden door een proces-verbaal ondertekend door de Koper en de Verkoper.

Op het ogenblik van de levering moet de Koper de volledige prijs van het appartement betaald hebben, overeenkomstig artikel 9 hieronder.

Indien de Koper de te zijner beschikking gehouden sleutels niet aanvaardt, heeft de Verkoper het recht de Koper in gebreke te stellen deze sleutels af te halen.

Indien de Koper geen gevolg geeft aan deze ingebreke-

stelling, en dit binnen een termijn van acht dagen, zal de levering geacht worden te zijn gedaan bij het verloop van de hiervoren aangeduide termijn.

6. - WAARBORGEN.

Na de levering is de Verkoper niet meer aansprakelijk voor de zichtbare gebreken, overeenkomstig artikel 1642 van het Burgerlijk Wetboek.

Hij blijft gehouden voor de verborgen gebreken, overeenkomstig artikel 1643 van het Burgerlijk Wetboek, maar deze waarborg wordt begrensd tot deze die hij zelf verkrijgt van de aannemers.

De duur van de waarborg voor verborgen gebreken, welke door de aannemer gegeven wordt is de volgende :

- a) bodem, ruwbouw, dak: 10 jaar;
- b) bekledingsstenen : 5 jaar;
- c) centrale verwarming, liften, loodgieterij, elektriciteit, thermo-plastische vloerbedekking en de andere ambachten: de waarborgen gegeven door de Syndikale Kamers;
- d) glaswerk, parket, behangsel: geen waarborg.

Deze waarborg vangt aan vanaf de levering. Hij eindigt automatisch bij verloop van de hierboven vastgestelde termijnen.

De waarborg wordt begrensd tot de vervanging of herstelling van de gebrekkige werken met uitsluiting van welke andere schadeloosstelling ook.

7. - TERMIJN VOOR DE VORDERING WEGENS GEBREKEN.

De vorderingen wegens gebreken moesten ingesteld worden door de Koper vóór het verlopen van de hierboven vermelde termijnen, op straffe van niet-ontvankelijkheid overeenkomstig artikel 1658 van het Burgerlijk Wetboek.

7 bis. - LEVERING DER GEMENE DELEN- WAARBORGEN - VORDERING WEGENS GEBREKEN.

De levering der gemene delen zal plaats vinden door de overhandiging der sleutels aan de Voorzitter van de Raad van Beheer, overeenkomstig artikel 1605 van het Burgerlijk Wetboek, en dit op de datum vastgesteld door de Verkoper, en in elk geval vóór de levering der privatieve delen aan de onderscheidene mede-eigenaars.

Deze sleuteloverhandiging zal vastgesteld worden in een proces-verbaal, getekend door de Voorzitter van de Raad van Beheer, de Verkoper en de afgevaardigde van de n.v. Groupe Urbanisme.

Na de levering is de Verkoper niet meer gebonden door de zichtbare gebreken, overeenkomstig artikel 1642 van het Burgerlijk Wetboek.

Hij blijft gebonden door de verborgen gebreken, overeenkomstig artikel 1643. Nochtans wordt deze waarborg begrensd

tot deze die hijzelf ontvangt van de aannemers.

De duur van de waarborg welke door de aannemers voor verborgen gebreken wordt gegeven is de volgende :

- a) boden, ruwbouw, dak : 10 jaar.
- b) bekledingsstenen : 2 jaar.
- c) centrale verwarming, lift, loodgieterij, electriciteit, vloerbekleding, en alle andere aanbachten : de door de syndicale Kamers gegeven waarborgen.
- d) vensters : geen waarborg.

Deze waarborg neemt een aanvang bij de levering; hij eindigt automatisch bij verloop der hierboven aangegeven termijnen.

De waarborg wordt begrensd tot de vervanging of herstelling van de gebrekkige werken, met uitsluiting van om het even welke vergoeding.

De vorderingen wegens gebreken moeten worden ingesteld vóór het verlopen van de hierboven vastgestelde termijnen, op straffe van niet-ontvankelijkheid overeenkomstig artikel 1658 van het Burgerlijk Wetboek.

8. - BEDING VAN TERUGKOOP. - OPZEGGING DER OVEREENKOMST. - BEKRACHTIGING DOOR DE KOPER, - BEKRACHTIGING DOOR DE VERKOPER.

A. - BEDING VAN TERUGKOOP.

De Verkoper behoudt zich het recht voor het goed terug te kopen, overeenkomstig artikel 1659 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

In afwijking van artikel 1673, alinea 2, van het Burgerlijk Wetboek-indien het goed in het patrimonium van de verkoper terugkeert door de uitoefening van het beding van terugkoop, zal het er in terugkeren met alle lasten en hypotheken waarmede de koper het zou bezwaard hebben, maar het bedrag er van in hoofdsom en bijkomstige kosten zal afgetrokken worden van de sommen die verschuldigd zijn door de Maatschappij ETRENO krachtens artikel 1673, alinea 1, van het Burgerlijk Wetboek- en indien het bedrag dit van de door de Maatschappij verschuldigde sommen overtreft, zal de oor-

spronkelijke koper gehouden blijven tot de betaling van het overschot ten overstaan van de maatschappij ETRIMO.

B. - OPZEGGING DER OVEREENKOMST.

Ingeval de koper de huidige overeenkomst wil opzeggen wegens een motief waarmede de verkoper niet uitdrukkelijk akkoord gaat, of wegens elk ander motief dat niet in overeenstemming is met de voorschriften van het Burgerlijk Wetboek, zal de bij ondertekening dezer overeenkomsten gestorte som van 3% eigendom van de Verkoper blijven, indien deze beslist de opzegging te aanvaarden, en dit ten titel van opzeggingsvergoeding.

C. - BEKRACHTIGING DOOR DE VERKOPER.

Onderhavige overeenkomsten moeten bekrachtigd worden door de Beheerraad van de Maatschappij ETRIMO die in geen enkel geval haar beslissing zal moeten rechtvaardigen.

9. - WEIGERING VAN LEVERING DOOR DE VERKOPER.

De Verkoper is er niet toe gehouden het appartement te leveren en de sleutels er van te overhandigen, totdat de Koper de volledige prijs betaald heeft, overeenkomstig artikel 1619 van het Burgerlijk Wetboek. Elke vertraging in de levering, voortvloeiende uit de weigering van betaling, is ten laste van de Koper.

Indien de Koper in gebreke blijft de volledige prijs te betalen, heeft de Verkoper het recht de Koper in gebreke te stellen, bij aangetekend schrijven, om over te gaan tot de volledige betaling van de prijs en de overname van de sleutels binnen de acht dagen van de ingebrekestelling.

Bij gebreke daaraan, kan de Verkoper de ontbinding van de verkoop vragen en betaling van schadeloosstelling, of het beding van terugkoop uitoefenen.

10. - IN-BEZIT-NAME STAAT GELIJK MET LEVERING.

Indien, in tegenstelling met de voorgaande voorwaarden, de Koper bezit neemt van het appartement, zonder overhandiging der sleutels, hetzij zulks onwetend geschiedt, hetzij het gebeurt door list of door geweld, zal de betrekking van het appartement, zelfs de tijdelijke, aanvaarding medebrengen, en bevrijdt zulks de Verkoper van de verbintenissen hem opgelegd door artikel 5 van de Algemene Verkoopsvoorwaarden, dat zal geacht worden te zijn volbracht, hetgeen eenzijdig zal vastgesteld worden door de Verkoper.

Deze vaststelling zal gedaan worden door het ambt van deurwaarder. De betekening van deze vaststelling aan de Koper dekt de Verkoper voor de verbintenissen bedongen in artikel 5.

Bovendien verliest de Koper het voordeel van artikel 6 "Waarborgen" der Algemene Verkoopsvoorwaarden. Indien, op het ogenblik van de onwettige inbezitname, de prijs en zijn bijkomstigheden niet betaald zouden zijn, kan de Verkoper het beding van terugkoop toepassen of de ontbinding van de verkoop vragen, of alle beschermende maatregelen treffen.

11. FINANCIERING.

- a) De Naamloze vennootschap ETRIMO waarborgt het verkrijgen van een hypothecaire lening op 20 jaar bij haar hypothekair lenings-organisme, van een bedrag dat 80% vertegenwoordigt van de globale aankoopprijs, op voorwaarde dat de terugbetaling van de lening niet 22% van het bruto-beroepsinkomen overschrijdt.
- b) Het niet verlijden van de leningsakte mag het verlijden van de authentieke aankoopakte op eerste aanvraag van de verkoper niet verhinderen.
- c) Ingeval de Koper zelf een lenings-organisme kiest zal hij op eerste vraag van de Verkoper, de authentieke aankoop-akte moeten verlijden binnen de zestig dagen na het ondertekenen van huidige overeenkomsten.

11bis. - FINANCIERING - LEVENSVZERZEKERING "VERSCHULDIGD BLIJVEND SALDO"

Indien de financiering, met het oog op de verwerving van het goed dat het voorwerp uitmaakt van onderhavige overeenkomst, verzekerd wordt door de Maatschappij ETRIMO, of door elke andere maatschappij door haar aangeduid, zal het totaal bedrag der lening moeten gedekt zijn door een levensverzekering "verschuldigd blijvend saldo" aan te gaan bij het organisme dat door de maatschappij "Etrimo" wordt aangeduid.

T I T E L I I .

BETREKKINGEN TUSSEN PARTIJEN IN DE LOOP VAN DE WERKEN.

Alhoewel de verkoper een verkoop gedaan heeft, moet hij, vóór de levering van het goed aan de koper, dit zelf doen bouwen. Er bestaat dus een ogenblik tijdens hetwelk de Koper verbintenissen moet vervullen, en de aannemers werken uitvoeren.

Hun onderlinge betrekkingen worden als volgt geregeld:

12. PLANS.

De plans zijn opgemaakt door de Groupe Urbanisme S.A. die er de verantwoordelijkheid van draagt in hoedanigheid van architect.

De architect houdt zich het recht voor aan de plans de wijzigingen aan te brengen die nuttig of nodig zouden zijn, hetzij om ze in overeenstemming te brengen met de aanwending van nieuwe materialen, hetzij om artistieke, esthetische of technische redenen, of die door de bevoegde Administraties zouden gevraagd worden.

De wijzigingen mogen de waarde of de afmetingen niet meer dan 2% verminderen of vermeanderen.

Boven dit bedrag geven zij aanleiding tot aftrek. Deze wijzigingen zullen slechts plaatsvinden op voordracht van de Groupe Urbanisme S.A.

Zij zullen de kopers ter kennis worden gebracht, hetzij afzonderlijk, hetzij ter gelegenheid van de eerstkomende ver-

gadering.

13. - WIJZIGINGEN - AANGEWENDE MATERIALEN.

De werken zullen door de aannemers uitgevoerd worden met de materialen aangeduid onder de titel "Beschrijving der Materialen."

De architect houdt zich het recht voor wijzigingen aan de keuze van de materialen aan te brengen, onwille van artistieke, esthetische of technische redenen, in zoverre deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de oorspronkelijke voorziene kwaliteit.

Deze wijzigingen kunnen het gevolg zijn hetzij van economische noodwendigheden, (afwezigheid op de markt van de voorziene materialen, kwaliteitsverniedering der leveringen, leveringstermijnen onverenigbaar met de vordering der werken, enz...) hetzij van de afwezigheid, tekortkoming of faillissement van de aangestelde aannemer enz...

De wijzigingen zullen ter kennis gebracht worden van de kopers, hetzij afzonderlijk, hetzij ter gelegenheid van de eerste vergadering, die volgt.

14. - WIJZIGINGEN GEVRAAGD DOOR DE KOPERS.

Het bouwen van het goed maakt een gemeenschappelijk werk uit. Geen enkele wijziging mag door de Koper gevraagd worden wat betreft de gemeenschappelijke delen.

Elke door de koper gevraagde wijziging zowel voor wat betreft de ruwbouw, als voor wat betreft de afwerking van zijn appartement, alsook elke vertraging, door hem veroorzaakt in de keuze van materialen en leveringen aan te wenden voor het werk, kunnen vertragingen in de vordering van de werken in hun geheel tot gevolg hebben. Deze wijzigingen zijn ten laste van de Koper.

Teneinde zo goed mogelijk de nadelige gevolgen hiervan ten overstaan van het geheel te beperken, zal de Koper over één maand beschikken om het definitief programma der wijzigingen die hij meent aan te brengen aan het voorziene standaard-programma, bekend te maken en op het punt te stellen, alsook om te beslissen over de keuze van de materialen en leveringen, zelfs standaard materialen en leveringen, bestemd voor de afwerking van zijn appartement. Deze termijn neemt een aanvang bij het verlijden van de authentieke akte, en is slechts van kracht in zoverre de staat van vordering der werken zulks nog toelaat.

Na verloop van deze termijn, zal de Koper alleen en persoonlijk, de nuttige schikkingen moeten treffen voor de uitvoering van de door hem beoogde werken, voor zover de staat van vordering der werken het nog toelaat, hetgeen éénzijdig door de Groupe Urbanisme S.A. vastgesteld wordt.

De bijkomende werken verlengen de afwerkingstermijn volgens de moeilijkheid van uitvoering van deze werken.

De Grøpse Urbanismede S.A. zal de duur van deze werken vaststellen. Hij zal deze mededelen aan de Koper, enkel in geval deze zulke vraagt.

De werken welke uitgevoerd worden op verzoek van de Koper door zijn leveranciers, moeten door deze leveranciers verzekerd worden en zijn niet onder de verantwoordelijkheid van de Verkoper.

14. - BETALINGEN IN DE LOOP DER WERKEN.

De voorafste betalingen zullen stipt moeten gedaan worden door de Koper op de in de overeenkomst vastgestelde betalingen.

Een enkele betaling zal mogen uitgesteld worden, want het gaat om een gemeenschappelijk werk, en het in gebreke blijven van een der vennoten, kan nadeel berokkenen aan het geheel.

De betalingen moeten verricht worden binnen de vijf dagen van het verzoek daartoe door de Maatschappij.

En verloop van deze termijn zullen de sommen interest opleveren tegen 7% per jaar, vrij van belasting, en dit van rechtswege, en ingereguleerd bij aangestekend schrijven.

De Verkoper kan vereenigen als betaling : staatsobligaties, de door het gemeenschappelijk obligaties van hypothekaire maatschappijen, in de rechte gekweteerde aandelen.

De waarde van deze betalingsmiddelen zal op het krediet van de Koper ingeschreven worden tot beloop van de werkelijke som welke de Verkoper ervan verkrijgt :

a) voor de schulden en staatsfondsen volgens bondebau der wettelijke wet, en aftrek der kosten;

b) voor de obligaties van de hypothekaire maatschappijen, tot beloop van een nominale waarde vermeerderd met de interesten welke zij het voordeel van de dragers ervan gelopen hebben.

15. - GEBREKE AAN BETALING.

Indien de Koper niet zijnde in gebreke van betaling, de Koper, als een zeer verbintenissen niet voldaan heeft binnen de 15 dagen volgende op het eerste verzoek van de Maatschappij.

Indien het geval, gedaan bij deuren, gedurende 3 weken tegen eenen gevein blijft, wordt het saldo van de sommen prijs opgeheven, van rechtswege, en zal interest opleveren tegen 7% per jaar, vrij van belasting en dit zonder afbreuk te doen tot de vervuldiging en uitvoeringsmaatregelen, en, namelijk de verplichte verkoop van het getyptekende goed en onder voortbrengend van eventuele schadevergoeding.

De Koper zal alle kosten dragen die voortvloeien uit de niet-voldoening van zijn verbintenissen.

De Maatschappij heeft ook het recht voor de werken

te doen stopzetten tot op het oogenblik van de betaling van de eischbare sommen, en zulks zonder vooreafgaande verwittiging aan de Koper.

17. - HYPOTHEKEN - VERVREEMDING.

A. Hypotheken: Als zekerheid, en tot waarborg van de prijs, de interesten en bijkomstigheden, zal er ambtshalve hypothecaire inschrijving genomen worden op het oogenblik van de overschrijving van de verkoopakte.

Indien de Koper verlangt, tijdens de loop der werken zijn goed in pand te geven tot zekerheid van een lening, of van een kredietopening, zal hij zulks tegen doen, maar onder de volgende voorwaarden:

a) dat het ontleende geld in de eerste plaats diene tot betaling van de prijs aan de Verkoper, aan wie delegatie verleend wordt, waartegen de Verkoper zijn rang wiststaat;

b) dat het netto bedrag van de ontleende som voldoende weze om de Verkoper volledig te dekken voor het saldo van de verkoopprijs op het oogenblik dat de delegatie aan hetgeen is verduid.

B. Vervreemding: Indien in geval van akkoord van de verkoper, mag de koper het door hem gekochte goed niet weder-verkopen of overdragen bij akte onder levenden, vooraleer de levering geschied is.

18. - GEPAK VAN BETALING

Indien de Koper gepak van betaling verlangt, en inzo-verre de Verkoper daarmee akkoord gaat, zal hij gehouden zijn wissels te overhandigen die hij aan de Verkoper zal moeten overmaken op het oogenblik van de ondertekening van de definitieve akte.

De vervaldag van deze wissels zal door de Maatschappij worden vastgesteld.

Het overhandigen van deze wissels maakt geen betaling uit, want de Koper zal slechts met het bedrag ervan gekre-diteerd worden op het oogenblik dat hij ze betaalt.

Deze overhandiging roept geen schuldvermindering in het leven, zij is slechts een kredietmiddel.

19. - ARCHITECT OF EXPERT.

De Koper heeft steeds het recht de gang der werken te laten nazien door een deskundige zijner keuze.

Deze zal in verpanding gesteld worden met de leidende architect, bij wie hij de nodige beroepsinlichtingen kan be-komen.

De rol van deze deskundige mag nooit de voortgang der werken of de levering van het appartement vertragen of verminderen.

20. - VERBODING DER VERKOPING.

1° De Groupe Urbanisme S.A. zal de eigenaars op de

*20/ 10-20-30
21/ crelon architecten
22/ gemeene muren
23/ vergoedingen
24/ lasten*

c) de kosten van levering en plaatsing der doorgangsmeters voor koud en warm water;

d) de kosten van plaatsing der gas- en electriciteitsmeters, evenals de verplichtingen opgelegd door de Maatschappijen van Distributie.

25. - BRANDSTOF.

De maatschappij ETRIMO sluit de overeenkomst met de leverancier van brandstof voor rekening van de mede-eigenaars en dit voor een duur van vijf jaar.

26. - KONTRAKTEN VAN ONDERHOUD.

De verschillende ambachten zijn gehouden tot waarborgen, overeenkomstig Titel I, artikel 6.

Niettemin zijn zekere bestanddelen van een gebouw onderworpen aan functionnering, dus onderhoud.

Dit is namelijk het geval voor: liften, centrale verwarming, loodgieterij, electriciteit, dak, enz...

De Verkoper zal aan de mede-eigenaars onderhoudskontrakten voorleggen. Het is wel te verstaan dat hij geenszins zijn aansprakelijkheid inzet door de voorstelling van aannemers belast met het onderhoud.

27. - SYNDIC.

De eerste Syndic aangeduid door de Verkoper voor de duur van 10 jaar, is de N.V. Gestions et Mandats, 49, Hertogsstraat te Brussel.

De Syndic zal in functie treden zodra de Voorzitter van de mede-eigenaars verkozen is, d.w.z. bij de eerste Algemene Vergadering.

28. HUISBEWAARDER.

De Huusbewaarder wordt benoemd door de Verkoper. Hij zal zijn dienst in het gebouw aanvatten zodra de conciergewoonst in orde is.

29. - WAARBORGFONDS.

De Koper zal, bij de levering van zijn appartement, in het waarborgfonds het bedrag moeten gestort hebben dat vastgesteld is door de Raad van Beheer van het gebouw.

30. - EERSTE ALGEMENE VERGADERING.

De Verkoper roept de eerste Algemene Vergadering der mede-eigenaars bijeen. Het bestuur van het complex functionneert van dat ogenblik af, en beschikt over alle rechten voortvloeiende uit de wet van 8 juli 1924.

Getekend "Ne Varietur" door partijen en ons notaris Paul Van Oekel, te Antwerpen, om gehecht te blijven aan de basisakte, ontvangen door notaris Paul Van Oekel te Antwerpen de

1 oktober 1964. Rép.n° 7.636.

Gehecht aan een akte verleden voor Notaris Paul Van Oekel
te Antwerpen, op 1 oktober 1964. Rép. 7.636.

(Volgen de handtekens).

Geregistreerd elf bladen, geen verzending te Antwerpen,
B.A. & Succ. 2° kantoor, de 6 oktober 1964. Boek 3, blad 60,
vak 10. Ontvangen: honderd frank. De Ontvanger (get) L. Reusens.