

Onze Ref.: M5/2026/00707

Datum: 10/02/2026

Dossier:

Notarissen De Herdt & Maes

Leliestraat 41

2540 HOVE

België

Klant: Res. Gérard De Cremer

Fruithoflaan 106

2600 BERCHEM (ANTWERPEN)

Kavel(s): A23/G11

Betreft: Omschrijving: M5 - verkoop Gontier - uw ref.: 2260153 | 469

Waarde notaris,

Als antwoord op uw schrijven dd. **05/02/2026** 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 alsook het email adres van de koper!

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

- Het bedrag van het reservekapitaal:
 - Appartement: 42,00 EUR per kwartaal
 - Autostaanplaats: 4,38 EUR per kwartaal
- Het bedrag van de provisie:
 - Appartement: 1.008,00 EUR per kwartaal
 - Autostaanplaats: 105,00 EUR per kwartaal
- Het aandeel in het permanent werkkapitaal:
 - Appartement: 480,00 EUR
 - Autostaanplaats: 50,00 EUR
- Het aandeel in het reservefonds:
 - Appartement: 2.182,74 EUR
 - Autostaanplaats: 227,38 EUR
- In te houden: **Gelieve € 763,27 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 BE38 0017 1191 1772**
- Het bedrag van de door de overdrager verschuldigde achterstallen:
 - **Achterstallig saldo: € /. Gelieve ons altijd tegen de datum van de akte te contacteren of er achterstallig saldo is.**
 - Dit is inclusief:
 - Achterstallige bijdrage werkkapitaal: N.V.T.
 - Achterstallige bijdrage reservekapitaal: N.V.T.

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

- De toestand van de oproepen tot kapitaalinbreng mbt het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering vóór 10/02/2026 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 10/02/2026 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 10/02/2026 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 10/02/2026 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 10/02/2026 maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.

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

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

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

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

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

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

Roelants Julie
Parte Antwerpen

Verslag van de algemene vergadering van uw Vereniging van Mede-Eigenaars (VME) Res. Gérard De Cremer, Fruithoflaan 106, KBO 0864.949.196, gehouden op 15/10/2025 om 18:00 te Bluepoint Antwerpen, Filip Williotstraat 9, 2600 BERCHEM (ANTWERPEN).

01. Teken en aanwezigheidslijst, naziht volmachten

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

De syndicus stelt vast dat met enige minuten verteraging er "net" voldoende mede-eigenaars en volmachthouders aanwezig zijn.

Aanwezig of vertegenwoordigd:

Aandelen: 5.595,00/10.000,00 - 55,95 %

Eigenaars: 26/51 - 50,98 %

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

De VME is verplicht om uit haar schoot een voorzitter te kiezen.

Dhr. Van Wezemaal stelt zich kandidaat voorzitter voor "deze" algemene vergadering - als noodoplossing vermits niemand van de aanwezige mede-eigenaars zich als voorzitter kandidaat wenst te stellen. Om te vermijden dat de aanwezige mede-eigenaars onverricht ter zake terug naar huis moeten keren, zonder wettelijk correcte algemene vergadering.

De VME kiest uit haar schoot als voorzitter de mede-eigenaar Dhr. Van Wezemaal. Er zijn geen andere kandidaten. De syndicus wordt verkozen tot secretaris.

Stemming: unaniem akkoord

De voorzitter wenst namens de mede-eigenaars de heren Martin en Daniel Van Mersbergen nadrukkelijk te danken voor al het "vele" werk dat zij opknapt in ons paviljoen- wij zullen hen héél erg missen na hun verhuis in de loop van de komende weken.

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:

- Kosten advocaat ontslag conciërge: 4.663,15 €
- Vernieuwen Pvc leiding: 21.605,29 € (opname reservefonds)
- Lumo, begeleiding gevel: 14.198,14 € (opname reservefonds)
- Ista watertellers: 4.974,58 €
- Boni (overdracht overschot naar het reservefonds): 15.000 €

Jadiv NV vervoegd de vergadering.

03.02. Verslag en controle van de rekeningen door de rekencommissaris

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

Bijzondere opmerkingen:

De heer Vermeiren heeft doorheen het boekjaar zijn ontslag gegevens wegens pensioen. Binnen het SBB kantoor waren er geen opvolgers. Met dhr. Van Wezemaal werd afgesproken dat hij als voorzitter de rekeningen zou nakijken.

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

De algemene vergadering stemt over de goedkeuring van de afrekening, de balans en de individuele afrekening.

Ondervoorbehoud van controle op het gas en waterverbruik.

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: 165.733,90 €

Waarvan uitzonderlijke/eenmalige: 24.637,73 €

Dus recurrente kosten waren: 141.096,17 €

Huidige provisie ter beschikking: 42.000 € per kwartaal, zijnde 168.000 € per jaar

Gezien de verhoogde kosten (en verbruik) van water en aardgas is de kwartaalbijdrage aan de CR 1/7 (stookplaats) verhoogd (naar €13.900/kwartaal/paviljoen, voorheen 9.821,25 €). Dit wordt mee gebudgetteerd. Dit zal opnieuw geëvalueerd worden na de afsluiting van het lopende boekjaar per 31/03/2026.

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

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 ondervoorbehoud van de verklaring voor de hoge gas- en waterkosten. Er wordt een volmacht verleend aan de voorzitter om de provisies bij te sturen indien nodig.

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.

Stemming: unaniem akkoord

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: 87.550,19 €.

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% (7.050 €) van het totaal der gewone uitgaven van het afgesloten boekjaar, behoudens een tegenstem met 4/5e van de stemmen.

Het afgelopen boekjaar werd er 15.000 € toegevoegd aan het reservefonds cfr. beslissing om het "overschot" tussen provisie en kosten toe te wijzen aan het reservefonds gezien er op heden verder niet per kwartaal gespaard word zoals in de andere paviljoenen.

De syndicus stelt voor om alsnog het minimum elk kwartaal op te vragen gezien de toekomstige geplande werken. Voorstel 1.750 € /kwartaal, 7.000 € /jaar

Het aantal aandelen waarop de bijdrage verdeeld wordt, is 1.0

Stemming: unaniem akkoord

03.07. Achterstallige betalingen en juridische procedures

Er zijn geen procedures lopende jegens achterstallige mede-eigenaars.

Er zijn geen procedures lopende jegens leveranciers of derden.

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

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

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

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

03.08. Toename gas- en waterfacturen

Opsomming door de syndicus van het verbruik en de kosten uit de facturen.

Verbruik water:

Water 2024/2025	21.141m³ 149.386,98 €
Water 2023/2024	18.474m³ 87.083,27 €
Water 2022/2023	23.335m³ 125.490,97 €

In vergelijking met vorig boekjaar is er een serieuze stijging. Bij nazicht bleken er fouten te zitten in de facturatie van aantal gedomicilieerde personen. Dit werd aangekaart bij waterlink en ook gecorrigeerd.

Verbruik aardgas:

2024/2025 201.201 €	18.256.149,7 eenheden
2023/2024 162.601,55 €	15.790.940,5 eenheden
2022/2023 133.909,56 €	13.268.816,9 eenheden

Er is een duidelijk meerverbruik in de laatste 3 jaar. De stijging van de energieprijzen in combinatie met de stijging van verbruik zorgen voor een stijging in kosten van aardgas.

Dhr Van Wezemaal vraagt extra controle van gas en waterfacturen door de leveranciers en de syndicus. Voor gas is er de laatste drie jaar GEEN noemenswaardige wijziging in het verbruik.

Waterkosten +71,5%
2023-2024 87083,27
2024-2025 149386,98
Ukkelijk
Gasverbruik
2022-2023 3237,38 Mwh
2023-2024 3267,45
2024-2025 3241,26

Kosten
2022-2023 133909,56
2023-2024 162601,55
2024-2025 202201,00
Kostenstijging 50%

De mede-eigenaars vragen eveneens dat alle nutsleveranciers hun facturatie voor elke maand voor die maand bezorgen. Zelf gekozen verbruiksperiodes leiden tot vergissingen zowel bij de leveranciers zelf als bij de syndicus. ISTA.

Van de door ISTA aangeleverde opnamestaten zullen in de toekomst geen staten meer aanvaard worden met meldingen als "geen signaal", ISTA dient te voorzien in onmiddellijke vervanging.

03.09. Toekenning consultatie volmacht op de rekeningen (1/2 + 1) (10.000,00)

De heer Van Wezemaal heeft dit agendapunt aangevraagd en corrigeerd dat dit tevens betrekking heeft op het tegentekenen van betalingen voor de overkoepelende vereniging (IP 1/7) dit zou gelden voor de voorzitter van de overkoepelende vereniging.

Stemming: unaniem akkoord

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

De algemene vergadering stemt over de kwijting aan de syndicus voor het administratieve beheer tot op datum van de afrekening en voor wat betreft het technische beheer tot op datum van de vergadering.

De algemene vergadering stemt over de kwijting van de leden van de raad van mede-eigendom

De algemene vergadering stemt tevens over de kwijting van de rekencommissaris.

Stemming: unaniem akkoord

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

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

De syndicus licht het contract versie 2025 toe en verwijst naar de documentatie ter zake op het portaal.

Het ereloon bedraagt 1.034,99 EURO per maand.

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

Stemming: unaniem akkoord

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

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

De heer Van Wezemaal heeft een offerte afgeleverd van een externe rekencommissaris Ulvenhout BV.

De offerte bedraagt 570 € (incl. BTW) voor controle van zowel het vorige als het huidige boekjaar. Voor een toelichting bij de RvM of syndicus geldt een uurtarief van 85 € (incl. BTW) en een verplaatsingsforfait van 145 € (incl. BTW, niet geldig voor een online meeting). De vorige rekencommissaris Dhr. Frank Vermeiren wenst dat ik de groeten overmaak aan alle mede-eigenaars en dankt hen voor het vertrouwen.

De VME verkiest als commissaris Ulvenhout BV. Er zijn geen andere kandidaten.

Stemming: unaniem akkoord

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

Kandidaten eigenaars: Dhr. Van Gestel, Bijzitter Mevr. Deckers

Stemming: unaniem akkoord

06. Evaluatie leveringscontracten

De gebruikelijke leveranciers van de gemeenschap zijn:

- Brandblussers: Sicli, zie hierna
- Aardgas: Elindus
- Maklaar: Solvio verzekeringen
- Water: Water-link
- Verwarmingsopname: Ista

- Chauffagist: Jansen Technics
- Liftonderhoud: Konhef
- Liftcontrole: Ora liften
- Schoonmaak: GF Cleaning

Opmerking over Janssen Technics: Janssen Technics: pannes water in kelder-liftekokers-en tussenstation en stank in de kelder, twee weken wachten-dan een andere leverancier, wat met mogelijke gevolgen van deze wateroverlast voor verwarmingsinstallatie en liften?

Voor de liften waren al eerder meerdere tussenkomsten geweest.

Uiteindelijk werd verstopping opgelost door Martin en Daniël Van Mersbergen.

De mede-eigenaars en hun bewoners kunnen dit niet aanvaarden...

Gekozen leveranciers moeten de capaciteit hebben om zoals het hoort snel en deskundig tussen te komen voor de 350 appartementen-wat nu niet het geval is....

Jaarlijks nazicht brandblussers en noodverlichting

Naar aanleiding van het faillissement van de firma Sicli werden er bij verschillende firma's offertes opgevraagd.

Onderstaande de vergelijking van de ontvangen offertes

B&S: 2.322 € excl. BTW

• Brandblussers W6-ABF FV-Schuim 6L	15x	143 €	2.145 €
• Brandblussers CO2 5kg	1x	159 €	159 €
• Verplaatsingskosten (verdeeld)	1x	18 €	18 €

B&S maakt ook melding van het plaatsen van pictogrammen ten bedrage van 128 € excl. BTW en het vervangen van de noodverlichting ten bedragen van 682,84 € excl. BTW

B&S voorziet ook geen offerte voor jaarlijks onderhoud.

Ardor deel verkoop: 1.168 € excl. BTW

• Ardor Poederblustoestel 6kg	16x	70	1.120 €
• Afvoer oud schuimblustoestel 6 liter	13x	3	39 €
• Afvoer oud poederblustoestel 6 kg	3x	1	9 €

De offerte van Ardor maakt ook melding van het plaatsen van pictogrammen ten bedragen van 337,87 € excl. BTW.

Ardor deel onderhoud: 289,72 €

• Ardor Poederblustoestel 6kg PP	16x	9,50 €	152 €
• Noodverlichting	22x	6,26 €	137,72 €

Indien blijkt dat de pictogrammen reeds geplaatst zijn of blussers geen vervanging behoeven, zullen deze overbodige werken uiteraard niet uitgevoerd worden. Indien vervanging van de noodverlichting nodig blijkt zullen hiervoor offertes worden opgevraagd bij elektriciens daar deze goedkoper zijn.

De offerte van de firma Ardor blijkt de interessantste. De financiering van de werken zal verlopen via de gewone provisies.

Stemming: unaniem akkoord

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

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

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. Asbesthoudend buismateriaal ventilatiekokers garagecomplex

De syndicus verwijst naar de bespreking van dit onderwerp op de AV in 2024.

Aannemer NM-Projects werd zoals besproken gevraagd een rondgang te organiseren waarvoor toegang vereist is tot de garage waar een verluchtingsbuis aanwezig is. Tijdens deze rondgang wordt gecontroleerd waar beschadigde asbesthoudend materiaal gehecht moet worden met aangepaste materialen en zal men waar nodig, ook ineens uitvoeren.

De werken zullen in regie uitgevoerd worden 75 € per werkuur + verbruikte materialen.

De garageboxen onder de schuine helling met de tuin zullen sowieso worden gecontroleerd, aangezien tot op heden enkel daar weet is van een gemeenschappelijke ventilatiebuis die doorheen alle garageboxen loopt met verluchtingskokers of opbouw in de tuin.

Mocht blijken dat er nog andere locaties zijn, kunnen deze nog bijkomende gecontroleerd worden voor zover het een gezamenlijke nutsleiding(en) betreft.

De syndicus vraagt de aanwezige eigenaars of men nog weet heeft van ventilatiebuizen doorheen garageboxen, anders dan deze in de tweede galerij onder de tuinhelling onder de gebouwen Fruithoflaan 98 t.e.m. 104, zodat alles ineens meegenomen kan worden.

Onder de gebouwen Fruithoflaan 98 t.e.m. bevinden in achterste galerij onder brandweg en tuin hebben links en rechts effectief verluchtingsbuizen en dienen dus gecontroleerd. De eerste galerij langs de Robert Bossaertstraat

Onder de gebouwen Fruithoflaan 106 t.e.m. 110 zijn er verluchtingsbuizen zouden zover gekend enkel in de garages onder de tuin lopen.

De concrete datum wordt in de loop van november gecommuniceerd aan de eigenaars met de vraag voor toegang te willen (laten) zorgen.

07.02. Bodemsaneringsaanvraag via Promaz (gesubsidieerd)

Tot en met 28/02/2025 was het mogelijk een aanvraag in te dienen om eventuele bodemsanering naar aanleiding van historische verontreiniging door mazouttank(s) "gratis" of met financiële steun van het Promaz fonds uit te voeren.

Gezien het jarenlange gebruik van mazouttank officieel gelegen op het perceel van paviljoen 3, heeft de syndicus als goede huisvader tijdig aanvraag ingediend. De eenmalige administratiekost bedroeg hiervoor 30,25 € (te verdelen over 7 paviljoenen).

De verdere ontwikkelingen in het bodemdossier worden gevolgd en wanneer nuttig, gecommuniceerd aan de raadsleden, dan wel alle eigenaars.

07.03. Toestand riolering en putten garagecomplex en plan van aanpak (1/2 + 1) (10.000,00)

Tijdens de laatste ruiming werd er door RIO Service vastgesteld dat de rioleringen doorheen de garagegalerijen en putten (per gebouw) in slechte staat verkeren en dat renovatie wenselijk is om grote kosten en problemen in de toekomst te vermijden.

Een offerte voor het bekleden van de riolering met een kous, zonder breekwerken, wordt momenteel opgevraagd bij RIO Service. In de gebouwen M8-9-10 zijn vergelijkbare werkzaamheden uitgevoerd, waarbij de kosten ongeveer 30.000 € bedroegen.

Stemming mandaat Raad om werken uit te besteden na ontvangst van meerdere offertes, financiering via reservefonds: unaniem akkoord

Er zullen vergelijkende offertes worden opgevraagd en op een volgende gelegenheid worden voorgelegd ter stemming, mocht de AV nog geen mandaat willen geven aan de Raad. De heer Giel Toonen van paviljoen 1 heeft de toestand van de riolering samen met RIO Service bekeken en volgt verder op.

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. Vernieuwing bekabeling nav defecte nieuwe parkverlichting

Op de IP vergadering dd 25/08/2025 werd volgende besproken:

De op de IP aanwezige eigenaars en raadsleden zijn het unaniem eens dat de noodzakelijke bekabelingswerken en wachtbuizen reeds besteld mogen worden. De AV zal geïnformeerd worden over deze noodzakelijke werken, het gedane onderzoek en de ontvangen prijzen. Kosten te verdelen over M1/10.

De AV wordt geïnformeerd over deze noodzakelijke werken, het gedane onderzoek en de ontvangen prijzen. Kosten te verdelen over M1/10.

Sinds vorig jaar is vastgesteld dat parkverlichting aan vernieuwing toe was. De vernieuwing door AC Electro werd goedgekeurd en ook uitgevoerd. Aansluitend deden zich echter nog problemen voor.

Volgens elektriciens AC Electro te wijten aan beschadigde bekabeling ondergronds.

Syndicus Beveko zou nog een tweede opinie vragen aan andere elektriciens en offertes bevragen voor de noodzakelijke werken.

De ontvangen offertes worden voorgelegd:

Offerte Woods: 4.683,00 € (Excl. BTW)

- Verwijderen van grasmal
- Graven van sleuf 60 cm diep
- Leveren en plaatsen van wachtbuis
- Dichten van sleuf
- Opnieuw aanbrengen van graszoden
- Opkuisen van het groenafval
- Afvoeren van het groenafval
- Werf opkuisen en proper achterlaten
- Gebruik en verbruik van machines inbegrepen

Offerte AC-Electro totale kost: 3.024,00 € (excl. BTW)

- | | | |
|-------------------------------------|----------|------------|
| - Werkuur: | 2X(2X8h) | 1.344,00 € |
| - Kabel EXVB 5G4° in geribbeld buis | 155m | 1.165,00 € |
| - Kabel EXVB 5G4° in geribbeld buis | 50m | 375,00 € |

Totaal offertes AC-Electro + Woods: 7.707,00 € (excl. BTW)

Er wordt gevraagd of men deze werken wil financieren via het reservefonds, dan wel via de provisies in de kostenafrekening.

Stemming via reservefonds: unaniem akkoord

08.02. Plaatsing automatische gasklep stookplaats (2/3) (10.000,00)

Naar aanleiding van storing in het gasdetectiesysteem van de gezamenlijke stookplaats met enkele valse alarmen door defecte onderdelen die niet meer verkrijgbaar waren of zijn, is het gasdetectie vervangen eind april 2025.

Momenteel kan bij een gaslek met alarm enkel manueel gastoevoer dichtgezet worden.

Loodgieter Jansen Technics werd daarom gevraagd offerte te bezorgen om automatische gasklep te plaatsen die bij alarm gastoevoer onmiddellijk sluit en bezorgde volgende prijsinfo:

DUNGS Magneetklep MVD 5100/5, DN(DIN), met spoel 62 ^E	1	4297€	4297€
Gas afsluitkraan DN	1	895€	895€
Stikstof	1	75€	75€
Elektrische bekabeling klep -> gasdetectiecentrale	SO	350€	350€
Lasbenodigheden	SOG	275€	275€
Werkuren lasploeg	20	85	1700€
Verplaatsingen	SOG	130	130€
Start en administratiekosten		50	50€

Totaal excl. BTW			7.772€
------------------	--	--	--------

Er wordt gevraagd of men deze werken wil financieren via het reservefonds, dan wel via de provisies in de kostenafrekening. De kosten worden verdeeld onder 7 paviljoenen.

Stemming voor uitvoering, financiering via reservefonds: unaniem akkoord

08.03. Aantasting/verzakking keermuur brandweg en verschoven betonnen element M5-6-7 (2/3) (10.000,00)

Er werd aantasting en verzakking vastgesteld aan de keermuur van de brandweg. De syndicus Beveko, die instaat voor de zaken met betrekking tot het domein, heeft hiervoor stabiliteitsingenieur Marylinn Franck aangesteld om een gepaste oplossing uit te werken.

Op 22/05/2025 werd er met hen ter plaatse gegaan en werden volgende vaststellingen en afspraken zijn gemaakt:

- 1) Stabiliteitsingenieur Marylinn Franck zal een begeleidende nota bezorgen voor het herstel van de keermuur tussen tuin en inrit van de parking Achterzijde
 - a. De muur is opgebouwd uit metselwerk dat nu buiten geduwd wordt
- 2) De inrit van de verhuisweg-gedeelte boven volle grond - is best in geheel aan te pakken van het voetpad tot de scheiding met het gedeelte verhuisweg boven de gragebox.
 - a. Voorstel besproken om prijzen op te vragen om idealiter te kunnen laten beslissen op de AV's in het najaar.
- 3) Wanneer er graafwerken of grote werkzaamheden uitgevoerd worden gelijktijdig de steen, die verschoven is n.a.v. een aanrijding door een voertuig, boven de inrit ondergrondse parking voorzijde gebouw terug op de juiste positie te laten plaatsen

Tot op heden werden via Beveko nog geen offertes ontvangen voor deze werken. Wel werd reeds een firma aangesteld om de betonnen elementen terug te plaatsen.

Stemming mandaat Raad om offertes goed te keuren ontvangst van meerdere offertes, financiering via reservefonds: unaniem akkoord

08.04. Nog te vernieuwen privatieve watertellers Ista en bespreking en goedkeuring maatregelen tegen eigenaars die medewerking weigeren (2/3) (9.650,00)

Zoals vorig jaar vermeld waren de radiogestuurde watertellers voor warm water in keukens en badkamers van Ista einde levensduur en dienden deze vernieuwd om het verbruik van warm water in de jaarafrekening correct te kunnen doorberekenen volgens meterstanden.

Ondanks drie pogingen en ruim op voorhand aangekondigde planning via de syndicus met verduidelijking omtrent het belang van deze werken (twee interventies door Jansen Technics, eerste eind vorig jaar en tweede in juni '25 en één door Bondec begin september) stelt de syndicus vast dat eigenaars nalaten toegang te verlenen of de locatie van de twee watertellers voldoende vrij te maken om de loodgieter toe te laten deze te vervangen.

Aangezien enkel eigenaars, dan wel hun huurders (tot voor de laatste interventie van Bondec waren dat er zeven volgens de info van Jansen Technics) in gebreke blijven, medewerking te verlenen, wordt voorgesteld een procedure vast te leggen als volgt:

Jaarlijks dient verbruik voor warm water in keuken en badkamer opgenomen per 31/03 om te verwerken in de jaarafrekening.

Voor meterstanden die op dat moment niet uitgelezen kunnen worden door opnambedrijf Ista zal 1.000 € forfaitair (als boete en voor het verbruik dat niet exact te berekenen is) aan de in gebreke blijvende eigenaar(s) na aangetekende brief ter kennisgeving, worden aangerekend.

Deze bepalingen zullen mits goedkeuring met 2/3 meerderheid worden opgenomen in het reglement van interne orde.

De kosten voor bijkomende interventies in het afgelopen jaar en andere kosten verbonden aan het niet kunnen vervangen van de privatieve watertellers in de appartementen zullen privaat door gerekend worden aan de in gebreke blijvende eigenaar(s) in de toekomst.

Stemming ter goedkeuring van bovenstaande regeling en toevoeging aan het reglement van interne orde: unaniem akkoord

De AV wordt goedkeuring gevraagd met deze procedure en tevens goedkeuring gevraagd om deze werken in het gemeenschappelijke belang te doen uitvoeren en de betrokken eigenaars officieel in gebreke te stellen met verzoek alle medewerking te verlenen. **Men is hiermee unaniem akkoord.**

Het weze duidelijk dat de informatie over de tellers die nog niet vervangen werden 100 zeker moet zijn. De syndicus wacht nog op de laatste lijst van Bondec en Raad zal dan een laatste controle organiseren om zeker te zijn welke tellers nog niet vervangen zijn en welke eigenaars (en huurders) dus eventueel in gebreke zijn gebleven.

09. Bespreking en beslissing verkoop conciërgewoning (4/5) (10.000,00)

Naar aanleiding van het ontslag van de conciërge werd gevraagd om de verkoop van de conciërgewoning op de agenda te plaatsen.

Er wordt gepeild naar de interesse van de mede-eigenaars om over te gaan tot verkoop van de conciërgewoning. Indien beslist wordt om tot verkoop over te gaan, zal de basisakte moeten worden aangepast. Hiervoor zullen zowel een landmeter als een notaris aangesteld moeten worden de kosten hiervoor worden geraamd op 8.000 €.

Er wordt voorgesteld om de conciërgewoning te verkopen.

Stemming: unaniem akkoord

De syndicus krijgt mandaat om een notaris en landmeter aan te stellen om de basisakte te wijzigen.

Stemming: unaniem akkoord

Er wordt voorgesteld om een makelaar aan te stellen voor de verkoop. De raad krijgt samen met de syndicus het mandaat om een makelaar aan te stellen.

Stemming: unaniem akkoord

Er wordt voorgesteld om de syndicus het mandaat te geven om de basisakte te ondertekenen.

Stemming: unaniem akkoord

10. Toelichtingen wetgeving en/of reglementering

10.01. Bespreking en opstellen meerjarenbegroting evt. middels gebouwaudit (1/2 + 1) (10.000,00)

De syndicus verwijst naar de gebouwaudit opgemaakt door studie bureau Pand Consulting eind 2019 en bespreking op AV 2020.

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 concreet voorbereid, toegelicht en waar nodig, voorgelegd ter stemming.

De werken besproken onder punt 7 en 8 kunnen voorlopig samen met de gewone jaarlijkse kostenbegroting als meerjarenbegroting beschouwd worden.

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.

10.02. Update overeenkomst AVG (Algemene Verordening Gegevensbescherming / GDPR) **Update GDPR-verwerkingsovereenkomst**

In het kader van de verdere samenwerking met uw mede-eigendom brengen wij u op de hoogte van een update van de verwerkingsovereenkomst tussen uw VME en onze organisatie als syndicus. Deze overeenkomst, verplicht onder de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG of GDPR), regelt hoe wij als dienstverlener omgaan met de persoonsgegevens van mede-eigenaars, bewoners en betrokkenen.

Waarom deze update noodzakelijk is

De nieuwe versie van de overeenkomst werd herwerkt omwille van vijf belangrijke evoluties:

1. Actualisatie aan wetgeving

Sinds 2018 zijn er tal van richtlijnen, rechtspraak en aanbevelingen toegevoegd aan de GDPR-kaders. Onze overeenkomst is geüpdatet om 100% in lijn te zijn met deze nieuwe vereisten en om juridische risico's te beperken.

2. Digitale en technologische veranderingen

De manier waarop data worden opgeslagen, beheerd en beveiligd is sterk geëvolueerd. Nieuwe softwaretools (zoals Properly, Azure, Trinergy, enz.) worden nu expliciet vermeld, net als de veiligheidsmechanismen die ze ondersteunen.

3. Sterkere focus op cybersecurity

Er is een concrete omschrijving toegevoegd van de technische maatregelen die vandaag noodzakelijk zijn in het kader van cyberdreiging: encryptie, toegangsbescherming, monitoring, en strengere logging. Zo willen wij datalekken voorkomen en de privacy van alle betrokkenen nog beter waarborgen.

4. Meer duidelijkheid over verantwoordelijkheden

De rolverdeling tussen de VME (als verwerkingsverantwoordelijke) en de syndicus (als verwerker) werd aangescherpt, zodat elk van beide partijen exact weet wat zijn/haar verantwoordelijkheden zijn inzake gegevensverwerking.

5. Veranderende verwachtingen bij mede-eigenaars

Steeds meer mede-eigenaars wensen digitaal geïnformeerd te worden, documenten online te raadplegen of meldingen digitaal te doen. De nieuwe overeenkomst sluit beter aan bij deze verwachtingen én de tools die daarvoor ingezet worden.

Administratieve kost van aanpassing

Voor het verwerken, formaliseren en registreren van deze vernieuwde GDPR-verwerkingsovereenkomst, rekenen wij een eenmalige kost aan van 85 euro per VME. Deze forfaitaire vergoeding dekt de juridische actualisatie, interne administratieve verwerking én de opname van de overeenkomst in het VME-dossier.

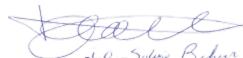
11. Diversen

Dhr Martin Van Mersbergen wenst namens alle mede-eigenaars Dhr Van Wezemaal te danken voor zijn jarenlange inzet als voorzitter.

12. 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 20 uur 10 minuten.

Secretaris



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

Voor Solvio
Syndicus

Voorzitter



Verslag van de algemene vergadering van uw Vereniging van Mede-Eigenaars (VME) Res. Gérard De Cremer, Fruithoflaan 106, KBO 0864.949.196, gehouden op 09/10/2024 om 18:00 te Bluepoint Antwerpen, Filip Williotstraat 9, 2600 BERCHEM (ANTWERPEN).

01. Teken en aanwezigheidslijst, nazicht volmachten

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

Aanwezig of vertegenwoordigd:

Aandelen: 5.405,00/10.000,00 - 54,05 %

Eigenaars: 26/51 - 50,98 %

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

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

Stemming: unaniem akkoord

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:

modernisatiewerken liften: €10.161,86, herstel lek kelder: € 1.278,14, nieuwe naamplaatjes en brievenbusslotjes: € 2.016,65, vernieuwen ramen conciërgewoning: € 7.884,81 (opname reservefonds), renovatie conciërgewoning: € 12.711,95 (opname reservefonds), deskundigenbegeleiding renovatie zijgevel: € 6.801,42 (opname reservefonds), dichten lek garagebox G14: € 1.215,82, teruggave extra energiebudget: - € 36.745,30

03.02. Verslag en controle van de rekeningen door de rekencommissaris

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

De rekencommissaris verontschuldigt zich wegens ziekte. Duiding door de commissaris zal nog bezorgd worden samen met het verslag van deze vergadering.

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

Stemming: unaniem akkoord

Men keurt goed onder voorbehoud van verdere duiding door de rekencommissaris.

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: 129.631,31 €

Waarvan uitzonderlijke/eenmalige: -22.072,83 €, dus werkelijke kosten € 151.704,14

Huidige provisie ter beschikking: 42.000 € per kwartaal, zijnde 168.000 € per jaar

De huidige provisie is voldoende voor de werkelijke kosten rekening houdend met 4 % indexatie.

Voorstel nieuwe provisies: het bedrag behouden 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. Dit is 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 108.250,42 € volgens verdeelsleutel 1.1 alle app'en en garages. Hiervan worden mogelijk werken vermeld onder punten 7 en/of 8 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 +/- 7.600 €.

Er werd in de afrekening 2023/2024 geen saldo overgeheveld naar het reservefonds, omdat de kosten hoger lagen dan gebudgetteerd. Hopelijk kan dit aan het einde van dit boekjaar weer wel gebeuren, gezien er nog investeringen te plannen zijn.

Gezien de aanzienlijke verhoging van de kostenbegroting en de toekomstige investeringen (minstens vernieuwing PVC leidingen en renovatie met isolatie van zijgevel), is het aangewezen elk kwartaal te (blijven) sparen.

Er wordt voorgesteld om voor het reservefonds te sparen met een bedrag van 1.900 € per kwartaal, i.e. 7.600 € per volledig boekjaar) en dit tot andersluidende beslissing van een (bijzondere) algemene vergadering. De te gebruiken verdeelsleutel is 1.1.

Voor reservefonds tuin M1/10 zal zoals elk jaar 500 € verrekend worden in de afrekening en per paviljoen gestort op spaarrekening van M1/10.

Stemming: unaniem tegen

03.07. Achterstallige betalingen en juridische procedures

Er zijn procedures lopende jegens achterstallige mede-eigenaars, nl. ex-eigenaar Ganin. Dossier is in handen van Meester van Dyck. Openstaand saldo op heden is € 1.418,67.

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)

Stemming: unaniem akkoord

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

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

Stemming: Resultaat stemming punt 05.01: Voor

Voor: 5.455,00/5.455,00 aandelen - 100,00 %
Tegen: 0,00/5.455,00 aandelen - 0,00 %

Onthouding: 190,00/5.645,00 aandelen - 3,37 %
Namen onthouding: Van Gestel Achilles

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

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

De VME verkiest als commissaris de heer Frank Vermeiren van SBB. Er zijn geen andere kandidaten.

Stemming: unaniem akkoord

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

Kandidaten eigenaars: voorzitter de heer Van Wezemaal, bijzitter mevrouw Deckers-Van Hoof

Stemming: unaniem akkoord

06. Evaluatie leveringscontracten

De gebruikelijke leveranciers van de gemeenschap zijn:

- Brandblusapparatuur: Sicli
- Elektriciteit: Engie-Electrabel
- Elektriciën: AC Electro
- Makelaar: Parte verzekeringen (AB-Brokers)
- Verzekeringen: brand + BA VME, BA Raad en commissaris BDM, rechtsbijstand DAS, arbeidsongevallen Vivium
- Water: Water-link
- Verwarmingsopname: Ista
- Chauffagist/loodgieterij: Jansen Technics, voor de loodgieterij wordt overwogen over te stappen naar andere partner
- Liftonderhoud: Ora liften
- Liftcontrole: Konhef
- Schoonmaak: GF Cleaning (en/of conciërge)
- Camerabewaking: Jacobs beveiliging
- Klusdienst: Edifix

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

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

06.01. Evaluatie samenwerking nieuwe conciërge (1/2 + 1) (10.000,00)

Vorig jaar werd beslist een nieuwe conciërge aan te zoeken via **interimkantoor**.

De Raad heeft de heer Ronny Stommeleers in dienst genomen sinds 1/02/2024. De heer Stommeleers is echter langdurig ziek sinds 1/07/2024.

De syndicus heeft op vraag van de Raad getracht de tewerkstelling in onderling overleg te beëindigen, doch de conciërge wenst hier niet op in te gaan.

De arbeidsovereenkomst voorziet in clausule 'schorsing van de arbeidsovereenkomst' als volgt:

"In geval van schorsing van de uitvoering van de arbeidsovereenkomst behoudt de werknemer na de eventuele periode van loonwaarborg het genot van de woonst tegen betaling van een huurprijs ten bedrage van de waarde van dit voordeel.

Na een schorsingsperiode van meer dan drie maanden kan de werkgever de werknemer verzoeken de woning binnen een termijn van zestig dagen te ontruimen."

De syndicus zal de conciërge in die zin dan ook vragen het pand te verlaten.

De AV wordt gevraagd of men na het vrijkomen van de woning nieuwe conciërge wil aanzoeken, dan wel het pand wil verhuren.

Verhuur à 575 € per maand + kosten is mogelijk in de staat waarin het zich momenteel bevindt.

Stemming voor beëindiging in onderling overleg mocht de conciërge terugkeren uit ziekteverlof: Resultaat stemming punt 06.01: Voor

Voor: 3.030,00/4.005,00 aandelen - 75,66 %

Tegen: 975,00/4.005,00 aandelen - 24,34 %

Namen tegen: Gontier Yvonne, Griniouk Dmitri - Iacoutsenia Natalie, Van Wezemaal Leo, Kempen Mario, De Meulder - Tricot

Onthouding: 1.640,00/5.645,00 aandelen - 29,05 %

Namen onthouding: Gevaert Valérie, Sneyers Mireille, Pitz Valerie, Van Humskerke - Van den Wyngaert, Devos Maria, Grooten Clothilde, Dingemans

Stemming voor mandaat aan Raad tot aanstelling nieuwe conciërge: Resultaat stemming punt 06.01: Tegen

Voor: 430,00/3.645,00 aandelen - 11,80 %

Tegen: 3.215,00/3.645,00 aandelen - 88,20 %

Namen tegen: Van Hooff - Deckers, Romeijn Eric, Gontier Yvonne, Sipido Karin, Griniouk Dmitri - Iacoutsenia Natalie, Onsia - Van Goethem, De Ridder M- Christina, Driesen Walter - Stoop Renée, Van Humskerke - Van den Wyngaert, Van Wezemaal Leo, Kempen Mario, Vanden Herrewegen, De Meulder - Tricot, Deprez Eddy, Belis Sonja, Debaecke Daniel

Onthouding: 2.000,00/5.645,00 aandelen - 35,43 %

Namen onthouding: Proesmans Alex, Gevaert Valérie, Michiels Karin, Sneyers Mireille, Van Gestel Achilles, Grooten Clothilde, Dingemans, Coomans Georges, Beyens Ria

Stemming voor verhuring: unaniem akkoord

07. Toestand en onderhoud van de gemene delen

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

07.01. 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.

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) (9.650,00)

De syndicus Solvio verwijst naar bespreking van deze werken op de AV in 2023 en voorgaande.

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.

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 en hun huurder(s) met aandrang te vragen medewerking te verlenen. Voorlopig weten we enkel dat dit kort na 11/11/2024 zal plaatsvinden, dus vermoedelijk tussen 12/11 en 22/11/2024.

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

08.01.02. Kostenverdeling en financiering voormelde werken (1/2 + 1) (9.650,00)

De bespreking van dit ontwerp op AV 2021 en volgende wordt hernomen:

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.

Dit principe werd in het verleden niet toegepast voor asbestverwijdering aan en vernieuwing van het leidingwerk van stookplaats naar tussenstation dat enkel dienst doet voor 106-108-110 waar M1/7 deze werken betaalde.

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.

De voorzitter stelt opnieuw aan de Algemene Vergadering dat de beslissing van de andere paviljoenen niet rechtsgeldig zou zijn en in strijd met de statuten. Er zijn voorts nog geen overkoepelende statuten voor zaken die M1/7 (stookplaats en aanhorigheden) of M1/10 (parktuin en domein) aanbelangen.

De eigenaars wordt akkoord gevraagd om de overige SWW-leidingen die in de stookplaats en door het gemeenschappelijke garagecomplex lopen naar de andere 4 paviljoenen, ook te bekostigen door M1/7 volgens gelijke delen.

Stemming voor afrekening volgens gelijke delen waarbij elk paviljoen 1/7 van de kosten draagt: Resultaat stemming punt 08.01.02: Voor

Voor: 1.640,00/2.540,00 aandelen - 64,57 %

Tegen: 900,00/2.540,00 aandelen - 35,43 %

Namen tegen: Griniouk Dmitri - Iacoutsenia Natalie, Van Wezemaal Leo, Gontier Yvonne, Kempen Mario, Deprez Eddy

Onthouding: 2.930,00/5.470,00 aandelen - 53,56 %

Namen onthouding: Onsia - Van Goethem, De Ridder M- Christina, Pitz Valerie, Michiels Karin, Driesen Walter - Stoop Renée, Romeijn Eric, Van Humskerke - Van den Wyngaert, Sneyers Mireille, Proesmans Alex, Devos Maria, Grooten Clothilde, Vanden Herrewegen, Van Hooff - Deckers, Beyens Ria, Debaecke Daniel

08.02. 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 € incl. BTW): unaniem akkoord

08.03. Bespreking aanbestedingsdossier zijgevelrenovatie met isolatie nav vochtproblematiek in appartementen aan de kopse (zij)gevel Fruithoflaan, goedkeuring werken en aanstelling aannemer, begeleiding door Lumo architecten (2/3) (9.650,00)

De syndicus verwijst naar de bespreking op AV 2023 en voorgaande. De voegen van de zijgevel werden in 2021 aangepakt, doch zonder het gewenste effect gezien diverse appartementen nog vochtproblemen meldden.

Op korte of middellange termijn is renovatie met isolatie van deze kopse gevel wenselijk. Dergelijke werken laat men bij voorkeur begeleiden door ingenieur-architect. Zoals in 2022 besproken werd architectenbureau Lumo aangesteld om aanbestedingsdossier op te maken en offertes te bevragen.

Lumo had in mei '23 gevraagd aan Raad om hiervoor samen te komen en zo concreet met offertes op AV '23 te kunnen komen, doch dat is tot op heden jammer genoeg niet gelukt. De werken werden op AV '23 wel reeds geraamd op 440.000 € excl. BTW.

Na overleg met de vergunningsbevoegde instantie is bekend dat het huidige uitzicht bewaard moet blijven en met de nieuwe materialen nagebootst moet worden. Zo is voorzien dat crepi met voegen geplaatst zou worden wat de huidige look zo goed mogelijk benaderd en ook reeds is goedgekeurd door de Stadsdiensten.

Lumo is aanwezig en legt vergelijkende meetstaat met drie offertes voor:

- Huust 360.312 € incl. BTW
- Renotec 366.365 € incl. BTW
- Peter Cox 359.247 € incl. BTW, in deze prijs zit een korting van 3 % (+/- 10.000 €) als er op korte termijn uitgevoerd zou worden aansluitend op vergelijkbare werken aan buurgebouw M7

Stemming voor uitvoering van de werken wordt verdaagd.

Stemming voor aanstelling van aannemer wordt verdaagd.

De verdere begeleiding tijdens de uitvoering door Lumo bedraagt 1.881 € ex BTW (volgens prijsofferte van 2022, te indexeren).

Stemming voor verdere begeleiding van de werken en oplevering aan Lumo wordt verdaagd.

Gezien de grootorde van de investering zullen de mogelijkheden om renovatiekrediet aan te gaan in kaart gebracht en voorgelegd worden op het moment dat de eigenaars de werken zouden willen gunnen en plannen.

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 asbestinventarisattest gemene delen zorgt voor een sterkere kapstok voor de syndici om hun VME tijdig werk te laten maken van het asbestinventarisattest 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 asbestinventarisattest 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 adhv uitgevoerde gebouwaudit

De syndicus verwijst naar de gebouwaudit opgemaakt door studiebureau Pand Consulting eind 2019 en bespreking op AV 2020.

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 concreet voorbereid, toegelicht en waar nodig, voorgelegd ter stemming.

De werken besproken onder punt 7 en 8 kunnen voorlopig samen met de gewone jaarlijkse kostenbegroting als meerjarenbegroting beschouwd worden.

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.

10. Diversen

- Er wordt gevraagd de zitbanken in de parktuin eens te reinigen.

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

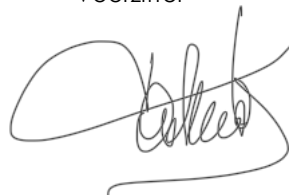
De syndicus overliep het verslag en legt het verslag van de vergadering ter ondertekening voor aan de vergadering, te weten de nog aanwezige mede-eigenaars om 21 uur 00 minuten. Origineel ter inzage op het kantoor van de syndicus.

Secretaris


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

Voor Solvio
Syndicus

Voorzitter



Verslag van de algemene vergadering van uw Vereniging van Mede-Eigenaars (VME) Res. Gérard De Cremer, Fruithoflaan 106, KBO 0864.949.196, gehouden op 11/10/2023 om 19:00 te Bluepoint Antwerpen, Filip Williotstraat 9, 2600 BERCHEM (ANTWERPEN).

01. Teken en aanwezigheidslijst, naziht volmachten

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

Aanwezig of vertegenwoordigd:

Aandelen: 6.245,00/10.000,00 - 62,45 %

Eigenaars: 26/49 - 53,06 %

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

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

Ja	Neen	Blanco
Unaniem		

De voorzitter verwelkomt de eigenaars en leidt de vergadering uitgebreid in:

"Mevrouwen Mijne Heren Beste mede-eigenaars
Welkom op onze Algemene vergadering van 11/10/2023
Voor Residentie Gerard De Cremer

Hartelijk dank voor jullie aanwezigheid -zodat wij geldig kunnen vergaderen.
Heeft ondertussen iedereen de aanwezigheidslijst gehandtekend?

Vooraf enkele belangrijke inlichtingen.

Er zijn vandaag grote veranderingen en ook aangekondigde wijzigingen.

Enkele maanden geleden ontving ik een mail van de Heer Blockhuys dat hij voortaan het Mercatorpark niet meer zal opvolgen en ook geen vergaderingen meer zal bijwonen. Na 13 jaar ...samenwerking met de huidige voorzitter.

Solvio is inmiddels toegetreden tot een syndici-platform "Parte"
En dat zal zijn invloed hebben op de algemene werking - daaromtrent moeten de mede-eigenaars een beslissing nemen of we hier al dan niet op ingaan en eventueel ook wanneer deze nieuwe overeenkomst zou ingaan.

Bvb ALLE verzekeringspolissen zouden ook overgedragen worden naar AXA...
Wat gebeurt er dan met lopende geschillen bvb dagparking en aanverwante voor 1-4
Maar zoals we konden lezen in de algemene voorwaarden van Parte verandert er nog heel veel. Axa deelde eerder al mee niet meer tussen te komen bij waterlekken.

Nog een klein voorbeeld de "Selectie en aanwerving personeel" gebeurt volgens het nieuwe contract enkel nog via de syndicus.. En er is een nieuwe uitgebreide tarievenlijst...
Dit voorstel vraagt een grondige controle door specialisten en is niet op de draaf te beslissen.

Comtis onze huidige huisloodgieter heeft per mail meegedeeld dat zij NIET meer wensen te werken in het Mercatorpark vanaf 29/12/2023 en zij dus geen onderhoudscontract meer aanbieden en ook niet meer deelnemen aan de opstelling van offertes ivm de vervanging van de horizontale leidingen van SWW leidingen.

In de praktijk betekent dat half december (vermits feestdagen-periode) alle 24/7 assistentie en andere tussenkomsten van COMTIS wegvallen.
Mail Comtis ter info...

Ter voorbereiding en controle van de offertes in verband met het vervangen van horizontale SWW- leidingen hadden wij al eerder een energiedeskundige aangesteld Ing. Ruben Van Hoylandt.

Hij zal ons zijn bevindingen en voorstellen voorleggen voor zover alle offertes op dit moment al gekend zijn. Eventuele beslissingen kunnen pas nadat we alle offertes ontvangen hebben en dat het voorstel van de kostenverdeling op een eerlijke correcte - beleefde en respectvolle wijze kan besproken worden.

In dit verband toch een belangrijke opmerking:

Solvio meldde in zijn verslag van de IP-vergadering dat indien 4 van de 7 paviljoenen beslissen alle kosten te delen door 7 dat voor hen OK is.

Dat is dat tweemaal fout en heb ik dus geweigerd om dat verslag te ondertekenen -

Ten eerste VME 1-7 die bestaat niet en ten tweede je kan daar ook NIET bij meerderheid beslissen - want de IP vergadering heeft geen enkele juridische bevoegdheid - dat is een overlegorgaan.

Maar Solvio heeft het "ongewijzigde" verslag met hun oordeel gewoon op syndicus online geplaatst.

Het verslag ondertekenen hoeft dus blijkbaar ook niet meer voor Solvio.

Nog enkel Diverse opmerkingen:

Kunnen nog steeds onze gasmeter niet via internet uitlezen...

Dak vorige week bekeken met Mevr Van Vliet van M7. Ondertussen gisteren opnieuw bekeken is de verluchting eruit gehaald zie foto. Maar zonder extra schade.

5-tal leien zijn te vervangen en een boordje roofing van een viertal meter zoals eerder bij de dakvernieuwing al door ATAB gedaan voor het ganse dak.

Zou enkele honderden euros mogen kosten -opdracht via opnieuw ATAB die eerdere jaren het dak vernieuwde.

Kosten te verdelen over pav 5-6 en 7."

Solvio reageert kort inhoudelijk waar nodig en plaatst een en ander in de juiste context:

- Uw VME is reeds verzekerd bij AXA. Solvio Parte legt vrijblijvend een nieuwe verzekeringsproduct van BDM waarvan de dekking dezelfde is als uw huidige blokpolis bij AXA en bovendien is het goedkoper. Het is de AV die beslist of men hierop wenst in te gaan.

De lopende schadedossiers zullen uiteraard nog afgehandeld worden via de huidige of (de op het moment van de schade zijnde) verzekeraar. Dat staat een eventuele wijziging niet in de weg.

- Wat 'selectie en aanwerving personeel' betreft wordt in het nieuwe contract enkel vermeld onder punt B 'Aanvullende prestaties' dat het zoeken en aanwerven van personeel niet inbegrepen is in het forfaitaire tarief. Verder is de AV zoals steeds het enige bevoegde orgaan om te beslissen of personeel aangeworven wordt en wordt deze opmerking helemaal uit de context gerukt. Mocht voor de aanwerving begeleiding van syndicus gewenst zijn, zal dit in regie worden aangerekend.

- Het IP verslag geeft waarheidsgetrouw weer wat er besproken en beslist werd door alle, aanwezige partijen. Om één of andere reden vindt uw voorzitter de heer Van Wezemaal dat zijn mening meer waard is dan die van zijn collega-raadsleden van de andere paviljoenen en schiet dan maar op de boodschapper Solvio alsof de syndicus beslist wat het standpunt van de andere raden en AV's is. Quod non. Het is namelijk zo dat de AV's van 5 der 7 paviljoenen beslist hebben dat de kosten volgens gelijke delen verdeeld zouden moeten worden. Het is dus niet het oordeel van Solvio dat weergegeven wordt, maar wel het oordeel of standpunt van de bevoegde AV's vertegenwoordigd op de IP door hun respectievelijke raadsleden. Dit meningsverschil werd vorig jaar ook al uitgelegd aan de AV van Gerard De Cremer. U hebt geweigerd het IP verslag te ondertekenen, omdat u het niet eens bent met de andere paviljoenen, waar u en Solvio de gemeenschappelijke belangen dienen te behartigen en rekening zouden moeten houden met de standpunten van alle partijen. Deze werden correct weergegeven in het verslag van de laatste IP dat u tot op heden weigert te ondertekenen. We betreuren dit uiteraard en hopen dat er een consensus gevonden wordt.

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:

- Verwijdering asbesthoudende leidingisolatie: € 10.187,48 (via reservefonds)
- Naisoleren CV en SWW-leidingen: € 6.074,54 (via reservefonds)
- Waterdichting garagebox G14: € 1.150,10
- Renovatie elektriciteit conciërgewoning: € 1.476,05
- Provisie energiebudget 23-24: € 36.745,30

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

De overschot aan extra energievoorziening opgevraagd over de periode november 2022 tot 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 Lecoq	€ 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 wordt geregeld door syndicus Beveko in samenspraak met het tuincomité op te vangen.

03.02. Verslag en controle van de rekeningen door de rekencommissaris

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

Bijzondere opmerkingen: het voorschot voor de kubussen aan NM Projects in het afgelopen boekjaar dient nog gedeeltelijk in mindering gebracht in het lopende boekjaar, dat is ondertussen gecorrigeerd door Solvio.

Er wordt geopperd om eventueel de spaargelden op een termijnrekening te plaatsen om opbrengst te genereren. De syndicus vraagt na of dit voor VME's kan.

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

Ja	Neen	Blanco
Unaniem		

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

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

Kosten afgelopen boekjaar: 183.203,62 €

Waarvan uitzonderlijke/eenmalige: 41.997,60 €, werkelijke kosten € 141.206,02

Huidige provisie ter beschikking: 34.000€ per kwartaal, zijnde 136.000 € per jaar

Totaal 22-23:	183 203,62
Uitzonderlijk:	-41 997,60
	141 206,02
Gas 22-23	-26 570,33
	114 635,69
10% algemene indexatie	126 099,26
Extra kosten tuin	3 000,00

Extra provisie CR 1/7	16 824,22
Gas	30 566,32
	176 489,80

De huidige provisie 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 15.286,13€ bedroeg).

Er is dus voor het huidige boekjaar 114.635,69 € exclusief gas te begroten wat 126.099,26 € wordt inclusief 10 % indexatie te vermeerderen met 30.566,32 € aan gas. Daarbij dient ook hogere provisie voor stookplaats en tuin in acht genomen. Dat maakt totale, geraamde budget voor 2023-2024 176.489,80 €.

Voor het huidige boekjaar 23/24 is er aan gewone provisie en energiebudget in totaal € 172.745.30 om mee te werken wat waarschijnlijk voldoende is.

Vanaf 01/04/2024 dient de provisie echter aanzienlijk verhoogd te worden om de prijsstijgingen zoals hiervoor vermeld op te vangen.

Voorstel nieuwe provisijs vanaf 01/04/2024: het bedrag verhogen naar € 44.000 per kwartaal (€ 176.000 per volledig boekjaar) en dit tot andersluidende beslissing van een (bijzondere) algemene vergadering.

Stemming voor behoud van provisie tem 31/03/2024: unaniem akkoord

Stemming voor mandaat aan Raad om provisie aan te passen vanaf 1/04/2024: unaniem akkoord

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

Permanent werkkapitaal van 5.000 € bestaat. Dit is niet voldoende en wordt best uitgebreid. Best is dat deze buffer overeenstemt met een bedrag gelijk aan twee of drie maanden voorschotten, rekening houdend met de nieuwe provisie zou dit dus minstens 22.000 € moeten bedragen. Er wordt voorgesteld te verhogen met 15.000 € naar 20.000 €.

Stemming voor opname van 15.000 € uit het reservefonds: unaniem akkoord

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 149.993,30 €. Hiervan worden mogelijk werken besproken onder punt 7 en/of 8 gefinancierd. Ook de modernisatiewerken aan de liften (9.856,66 € ex BTW) worden hiervan gefinancierd zoals vorig jaar beslist.

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 +/- € 7.100.

Er werd in de afrekening 22/23 geen saldo overgeheveld naar het reservefonds, omdat de kosten iets hoger lagen dan gebudgetteerd.

Gezien de aanzienlijke verhoging van de kostenbegroting en de toekomstige investeringen (minstens vernieuwing PVC leidingen en renovatie met isolatie van zijgevel, renovatie van conciërgewoning), is het aangewezen elk kwartaal te (blijven) sparen.

Er wordt voorgesteld om het minimum te sparen voor het reservefonds en dit tot andersluidende beslissing van een (bijzondere) algemene vergadering. De te gebruiken verdeelsleutel is 1.1.

Resultaat stemming punt 03.06: Tegen

Voor: 2.145,00/5.850,00 aandelen - 36,67 %

Tegen: 3.705,00/5.850,00 aandelen - 63,33 %

Namen tegen: Van Hooff - Deckers, Michiels Karin, Schreiber Guy, Gontier Yvonne, Mertens, Sipido Karin, Onsia - Van Goethem, De Ridder M- Christina, De Wilde Melissa, Colson Simone, Van Wezemael Leo, Devos Maria, Vanden Herrewegen, De Meulder - Tricot, Vermeersch Nathalie, Beyens Ria, Debaecke Daniel

Blanco: 395,00/6.245,00 aandelen - 6,33 %
Namen blanco: Sipido Patricia, Sipido Eveline

Er zal dus niet gespaard worden. Eventueel tegoed aan het einde van dit boekjaar (boni 23-24) kan wel overgeheveld worden naar het reservefonds mits akkoord van de volgende Algemene Vergadering.

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)

Ja	Neen	Blanco
Unaniem		

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 digitaler 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.

De heer Coomans verlaat de vergadering en geeft volmacht aan mevrouw Geevaert.

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.

De voorzitter stelt voor het contract te laten nalezen door jurist en raamt de kosten op 1.500 €.

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

Stemming voor mandaat aan de voorzitter om het contract door externe partij te laten nalezen: unaniem akkoord

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

De VME verkiest als commissaris de heer Frank Vermeiren van SBB. Er zijn geen andere kandidaten. **Stemming: unaniem akkoord**

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

Kandidaten eigenaars: voorzitter de heer Van Wezemaal, bijzitter de heer en mevrouw Deckers-Van Hoof

Ja	Neen	Blanco
Unaniem		

06. Evaluatie leveringscontracten

De gebruikelijke leveranciers van de gemeenschap zijn:

- Brandblusapparatuur: Sicli
- Elektriciteit: Engie-Electrabel
- Elektriciën: AC Electro
- Makelaar: Solvio verzekeringen (AB-Brokers)
- Verzekeringen: brand + BA VME AXA, BA Raad en commissaris AXA, rechtsbijstand DAS, arbeidsongevallen Vivium, **zie volgend punt**
- Water: Water-link
- Verwarmingsopname: Ista
- Chauffagist/loodgieterij: Comtis, **zie volgend punt**
- Liftonderhoud: Ora liften
- Liftcontrole: Konhef
- Schoonmaak: GF Cleaning
- Camerabewaking: Jacobs beveiliging
- Klusdienst: D-Jobs of Edifix (Solvio Solutions)

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) (9 650,00)

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 bevroegd en verwacht deze in de komende weken, zodat tijdig nieuw

onderhoudscontract afgesloten kan worden met bekwame aannemer.

Er wordt voorgesteld mandaat te geven aan syndicus en Raad tot 7.000 € (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	7.644,51 €
Allrisk tarief BDM	6.945,13 €

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

Stemming voor mandaat aan de voorzitter om het contract extern te laten nalezen: unaniem akkoord

De bijzondere voorwaarden van AXA, o.a. een verhoogde vrijstelling in bepaalde gevallen (6 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.

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 €
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 overstap naar BDM vanaf vervalddag, mits voorgaand punt werd goedgekeurd: unaniem akkoord

3. De uitgebreide rechtsbijstandsverzekering via ARAG

Huidig tarief DAS	874,12 €
Uitgebreide rechtsbijstand ARAG	1.238,03 €

Stemming voor activering bij ARAG vanaf vervalddag, mits voorgaand punt werd goedgekeurd, wordt verdaagd naar een volgende gelegenheid (als er grote renovatiewerken gepland zouden worden).

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.

06.03. Vervanging conciërge (1/2 + 1) (10 000,00)

De syndicus verwijst naar de bespreking van dit punt op de AV in 2022 waar een ruime meerderheid (76,23 %) akkoord

was om nieuwe conciërge aan te zoeken.

Als er een nieuwe conciërge zou komen, werd en wordt overwogen het takenpakket uit te breiden met de schoonmaak.

De conciërgewoning kan ook verhuurd worden, dan wel verkocht. Dat laatste is omslachtig en vereist goedkeuring van 4/5 meerderheid om notarieel door te voeren. Er was en is geen meerderheid geïnteresseerd in verkoop.

De eigenaars waren wel unaniem akkoord om renovatiebudget van 25.000 € uit te trekken om de conciërgewoning te moderniseren (ramen, rolluiken, schilderen, badkamer en keuken).

Gezien de aanzienlijke stijging van de kostenbegroting en toekomstige renovatiewerken aan zijgevel is het ook te overwegen om de conciërgewoning te verhuren.

De syndicus vraagt de Raad hoever de renovatiewerken ondertussen gevorderd zijn en wanneer het appartement dus beschikbaar zou zijn voor nieuwe conciërge, dan wel verhuur. Dat zou binnen enkele weken het geval zijn, dus wenst men alvast te starten met het aanzoeken van een nieuwe conciërge.

Om via makelaar te huur te stellen dienen de nodige documenten opgesteld (EPC, keuringsattest elektrische installatie, plaatsbeschrijving, huurovereenkomst...). Verhuur à 575 € per maand + kosten is mogelijk als het appartement in goede staat is of wordt gesteld.

Er dienen dan ook nog watermeters en calorimeters geplaatst, zodat warmwater en verwarmingsverbruik correct doorbrekend kan worden.

Stemming voor aanstelling van nieuwe conciërge en mandaat aan Raad om eventueel wervingskantoor aan te stellen: unaniem akkoord

Stemming voor verhuring met mandaat aan Raad om immomakelaar aan te stellen: unaniem akkoord

07. Toestand en onderhoud van de gemene delen

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

07.01. Voortgang renovatie conciërgewoning en budgettering (2/3) (10 000,00)

Zoals vorig jaar goedgekeurd kreeg Raad mandaat om de conciërgewoning te renoveren. De syndicus geeft overzicht van de gekende kosten tot op heden:

Ramen (firma Nuyts): € 7.884,81

Schuifdeur PSP Parket: € 1.252,92

Elektriciteitswerken AC Electro: € 3.288,65 (waarvan reeds 1.476,05 € in boekjaar 22/23)

Onkosten (verf, materiaal): € 1.468,51

Kleine loodgieter keuken en badkamer Comtis: € 413,19

Subtotaal 14.308,08 €.

Er werd nog een offerte besteld bij D-Jobs om keuken en badkamer te renoveren voor bedrag van 7.160,30 €.

Er blijft dan nog een saldo van 3.531,62 € voor mogelijk resterende afwerking.

Stemming voor verderzetting van renovatie met financiering van het reservefonds en plaatsing van de nodige meters: 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. Bespreking aanbestedingsdossier zijgevelrenovatie en isolatie nav vochtproblematiek in appartementen aan de kopse (zij)gevel Fruithoflaan en eventuele aanstelling aannemer (2/3) (9 650,00)

De syndicus verwijst naar de bespreking op AV van vorig jaar. De voegen van de zijgevel werden in 2021 aangepakt,

doch zonder het gewenste effect gezien diverse appartementen nog vochtproblemen meldden.

Op korte of middellange termijn is renovatie met isolatie van deze kopse gevel wenselijk. Dergelijke werken laat men bij voorkeur begeleiden door ingenieur-architect. Zoals vorig jaar besproken werd architectenbureau Lumo aangesteld om aanbestedingsdossier op te maken en offertes te bevragen.

Lumo heeft in mei gevraagd aan Raad om hiervoor samen te komen, doch dat is tot op heden jammer genoeg niet gelukt.

Lumo heeft op vraag van de syndicus toch een en ander verder voorbereid en licht toe:

"Op basis van reeds uitgewerkte projecten binnen ons kantoor is er een voorstel uitgewerkt voor een gevelrenovatie/-isolatie.

De vraag was om de gevel te isoleren en te voorzien van crepi (bepleistering). Nu weten we dat stad Antwerpen daar niet akkoord mee gaat, en dat zo'n uitgevoerde projecten in de buurt geen vergunning hebben. We hebben de vraag gesteld aan stad Antwerpen, maar nog geen advies ontvangen.

Een andere toepassing van gevelrenovatie - die veelal wel wordt vergund - is met plaatmateriaal: equitone - dekton - mosa.

Op basis van reeds ontvangen prijsoffertes werd een begroting opgemaakt voor renovatie van de kopgevel en beide zijgevels tot aan de terrassen : 440.000€+btw. Er wordt dan 16 cm minerale wol voorzien rekening houdend met de norm 2050.

De duurtijd van de werken wordt geschat op 5-6 maanden."

Stemming voor verderzetting van de opdracht aan Lumo: unaniem akkoord

Mits goedkeuring zal een volledig aanbestedingsdossier worden afgewerkt en ruim voor de volgende AV in 2024 worden gedeeld, zodat dan aannemer gekozen kan worden en werken gepland kunnen worden voor uitvoering in 2025 of later, indien gewenst.

Gezien de grootorde van de investering zullen ook de mogelijkheden om renovatiekrediet aan te gaan in kaart gebracht en voorgelegd worden op het moment dat de eigenaars de werken zouden willen gunnen en plannen.

08.02. Preventieve vernieuwing horizontale PVC leidingen doorheen kelder en garagecomplex (2/3) (9 650,00)

08.02.01. Vervangen van PVC leidingen doorheen het garagecomplex en de kelder vanuit de stookplaats, goedkeuring werken met mandaat aan Raad voor keuze aannemer (2/3) (9 650,00)

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 grootorde van de investering, werd Ir. Van Hoylandt aangesteld om aan te besteden. Het nieuwe buizenproject 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 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. Ook deze begeleiding wordt gefinancierd van de reserve.

Deze begeleiding vanuit M1/7 zal ook gefinancierd worden van het reservefonds per paviljoen volgens gelijke delen (7/7), aangezien 5 van 7 paviljoenen akkoord zijn met deze kostenverdeling.

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

08.03. Kostenverdeling en financiering voormelde werken (1/2 + 1) (9 650,00)

Voor punt 8.02 wordt bespreking van AV 2022 en IP vergadering 2023 hernomen:

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.

Dit principe werd in het verleden niet toegepast voor asbestverwijdering aan het leidingwerk naar tussenstation dat enkel dienst doet voor 106-108-110. M1/7 heeft deze werken namelijk betaald.

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 mogen worden.

Na de voorgestelde vervanging zal elk paviljoen M1/4 en vanaf het tussenstation ook M5-7 over eigen waterleidingen beschikken en is deze discussie zonder voorwerp.

De eigenaars zijn unaniem akkoord mandaat te geven aan de Raad om tot compromis te komen.

08.04. 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 € ex BTW per appartement voor 2 tellers of 5.512 € incl. 6 % BTW.

Er wordt daarom voorgesteld mandaat te geven aan de Raad tot 6.000 € om deze werken te mogen uitbesteden met financiering van het reservefonds, mocht dat de begroting uit evenwicht brengen.

Stemming: unaniem akkoord

08.05. 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 5.000 € incl. BTW. In het geval kosten verdeeld worden in M1/10 zou dat dan 500 € per paviljoen zijn en in het andere geval 1.250 € per paviljoen (4).

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

08.06. 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. Investerings bedrag € 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

08.07. 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 tbv 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

Men vraagt of de treurwilg ook danig ingesnoeid zou kunnen worden.

08.08. 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 voortvloeiende 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 108 en 110: unaniem akkoord

09. Toelichtingen wetgeving en/of reglementering

09.01. Eventueel expliciet verbod op 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.: unaniem akkoord

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 (bv. RAL2004) en rolluikbladen en -kast in wit (RAL 9010) zijn toegestaan.

Stemming: unaniem akkoord

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 gemene 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

De syndicus verwijst naar de gebouwaudit opgemaakt door studiebureau Pand Consulting eind 2019 en bespreking op AV 2020.

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 concreet voorbereid, toegelicht en waar nodig, voorgelegd ter stemming.

De werken besproken onder punt 7 en 8 kunnen voorlopig samen met de gewone jaarlijkse kostenbegroting als meerjarenbegroting beschouwd worden.

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.

10. Diversen

- Er ontbreken slechts enkele leien aan de gevels van de droogzolders op dakniveau.

- Een verluchttingsbuis bovendaks is door onbekende verwijderd en in de roofing geslagen of gevallen wat schade heeft aangericht aan de waterdichting van het hoofddak. Dit dient hersteld te worden.

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

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

Secretaris

Voor Solvio
Syndicus


io

Voorzitter



Parte Antwerpen
Frans Beckersstraat 21
2600 Berchem
Tel: +32 3 239 04 09
Fax: +32 3 239 94 09
antwerpen@parte.be

Res. Gérard De Cremer

(0864.949.196)

Fruithoflaan 106

BERCHEM (ANTWERPEN)

(1/04/2024 - 31/03/2025)

Gontier Yvonne

Res. Gérard De Cremer
Fruithoflaan 106
2600 BERCHEM (ANTWERPEN)
0864.949.196

Gontier Yvonne

Fruithoflaan 106 b0604
2600 BERCHEM (ANTWERPEN)

Afrekening - Periode: 2024/2025 (1/04/2024 - 31/03/2025)

Privatief A23

PER 10.000 STEN APP.+GAR. (240,00/10.000,00)

	<u>Totaal</u>	<u>Uw aandeel</u>	<u>Btw</u>
610000 Brandblussers onderhoudscontract	711,09	17,07	2,96
610100 Liftkosten keuring	585,16	14,04	2,44
610110 Liftkosten volgens contract	2.151,27	51,63	8,96
610120 Liftkosten buiten contract	571,53	13,72	0,78
610230 Onderhoud parlofooninstallatie	800,13	19,20	1,09
610280 Camerabeveiliging	1.348,05	32,35	4,03
610360 Onderhoud waterleidingen	254,85	6,12	0,23
610370 Ledigen aalputten	669,98	16,08	2,79
610500 Onderhoud gebouw	20.804,27	499,30	86,07
610530 Onderhoudsproducten	44,29	1,06	0,00
610560 Onkosten huisvuilverwerking	2.391,50	57,40	0,00
612000 Water	21.341,00	512,18	28,99
612100 Elektriciteit gemene delen (EAN 0925)	1.495,37	35,89	2,03
612110 Elektriciteit lift (EAN 0987)	1.019,41	24,47	1,38
613000 Beheersvergoeding	12.134,58	291,23	0,00
613010 Ereloon advocaat	4.663,15	111,92	10,82
613120 Onkosten rvme	268,97	6,46	0,00
613200 Beheerskosten sociaal secretariaat	1.132,47	27,18	4,72
614000 Verzekering brand	7.171,16	172,11	0,00
614600 Verzekering rechtsbijstand	960,00	23,04	0,00
615100 Conciërgewoning elektriciteit (EAN 0932)	518,83	12,45	0,70
615800 Conciërge andere	140,00	3,36	0,00
616000 Administratiekosten	1.063,00	25,51	0,00
616100 Algemene vergadering huur zaal	376,31	9,03	1,57
620000 Bezoldigingen personeel	6.724,32	161,38	0,00
621000 Werkgeversbijdrage personeel	8.214,31	197,14	0,00
623000 Andere personeelskosten	697,75	16,75	0,00
650000 Bankkosten	142,50	3,42	0,00
660000 Uitzonderlijke kosten	15.000,00	360,00	0,00
751400 Intresten	-580,43	-13,93	0,00
759100 Opname reservefonds	-35.803,43	-859,28	-88,49

77.011,39 1.848,27 71,08

PER 9650STEN APPARTEMENTEN (240,00/9.650,00)

610310 Onderhoudscontract stookplaats	2.320,58	57,71	3,27
610610 Overig onderhoud tuin	8.554,23	212,75	33,88
610900 Diversen	240,26	5,98	0,00
611100 Renovatie	26.579,87	661,05	37,42
612210 Vaste kosten	6.486,72	161,33	9,13
613030 Ereloon deskundigen	14.198,14	353,11	61,28
613040 Kosten externe commissaris	553,43	13,76	2,39
660000 Uitzonderlijke kosten	500,00	12,44	0,00

59.433,23 1.478,13 147,37

VERWARMING 2024/2025 (212.198,92/2.622.109,74)

612200 Gas	17.682,68	1.431,00	81,00
	17.682,68	1.431,00	81,00

WARM WATER 2024/2025 (8,05/863,96)				
612201	Gas warm water	7.640,86	71,19	4,03
		7.640,86	71,19	4,03
CALORIMETERS (8,00/319,00)				
612500	Calorimeters	3.072,86	77,06	13,37
		3.072,86	77,06	13,37
GELIJKE DELEN (1,00/49,00)				
613100	Kostenvergoeding rvme	720,00	14,69	0,00
		720,00	14,69	0,00
	Kosten	165.561,02	4.920,34	316,85
INDIVIDUELE KOSTEN (1,00/1,00)				
	Postkosten 2024	50,00	50,00	0,00
		50,00	50,00	0,00
	INDIVIDUELE KOSTEN	50,00	50,00	0,00
	Totaal kosten	165.611,02	4.970,34	316,85
BETALINGEN (1,00/1,00)				
	01/04/2023-31/03/2024	697,33	697,33	0,00
	15/04/2024 M5 Provisie april/mei/juni 2024	-901,00	-901,00	0,00
	21/06/2024 M5 Provisie april/mei/juni 2024	-107,00	-107,00	0,00
	15/07/2024 M5 Provisie juli/aug./sept. 2024	-1.008,00	-1.008,00	0,00
	15/10/2024 M5 Provisie okt./nov./dec. 2024	-1.008,00	-1.008,00	0,00
	30/10/2024 01/04/2023-31/03/2024	-697,33	-697,33	0,00
	15/01/2025 M5 Provisie jan./feb./maart 2025	-1.008,00	-1.008,00	0,00
		-4.032,00	-4.032,00	0,00
	BETALINGEN	-4.032,00	-4.032,00	0,00
Totaal privaatief A23			938,34	316,85

Privatief G11

PER 10.000 STEN APP.+GAR. (25,00/10.000,00)

		Totaal	Uw aandeel	Btw
610000	Brandblussers onderhoudscontract	711,09	1,78	0,31
610100	Liftkosten keuring	585,16	1,46	0,25
610110	Liftkosten volgens contract	2.151,27	5,38	0,93
610120	Liftkosten buiten contract	571,53	1,43	0,08
610230	Onderhoud parlofooninstallatie	800,13	2,00	0,11
610280	Camerabeveiliging	1.348,05	3,37	0,42
610360	Onderhoud waterleidingen	254,85	0,64	0,02
610370	Ledigen aalputten	669,98	1,67	0,29
610500	Onderhoud gebouw	20.804,27	52,01	8,97
610530	Onderhoudsproducten	44,29	0,11	0,00
610560	Onkosten huisvuilverwerking	2.391,50	5,98	0,00
612000	Water	21.341,00	53,35	3,02
612100	Elektriciteit gemene delen (EAN 0925)	1.495,37	3,74	0,21
612110	Elektriciteit lift (EAN 0987)	1.019,41	2,55	0,14
613000	Beheersvergoeding	12.134,58	30,34	0,00
613010	Erelaan advocaat	4.663,15	11,66	1,13
613120	Onkosten rvme	268,97	0,67	0,00
613200	Beheerskosten sociaal secretariaat	1.132,47	2,83	0,49
614000	Verzekering brand	7.171,16	17,93	0,00
614600	Verzekering rechtsbijstand	960,00	2,40	0,00
615100	Conciërgewoning elektriciteit (EAN 0932)	518,83	1,30	0,07
615800	Conciërge andere	140,00	0,35	0,00
616000	Administratiekosten	1.063,00	2,66	0,00
616100	Algemene vergadering huur zaal	376,31	0,94	0,16
620000	Bezoldigingen personeel	6.724,32	16,81	0,00
621000	Werkgeversbijdrage personeel	8.214,31	20,54	0,00
623000	Andere personeelskosten	697,75	1,74	0,00
650000	Bankkosten	142,50	0,36	0,00
660000	Uitzonderlijke kosten	15.000,00	37,50	0,00
751400	Intresten	-580,43	-1,45	0,00

759100	Opname reservefonds	-35.803,43	-89,51	-9,22
		77.011,39	192,53	7,40
	Kosten	77.011,39	192,53	7,40
BETALINGEN (1,00/1,00)				
	01/04/2023-31/03/2024	-71,08	-71,08	0,00
	21/06/2024 M5 Provisie april/mei/juni 2024	-105,00	-105,00	0,00
	15/07/2024 M5 Provisie juli/aug./sept. 2024	-105,00	-105,00	0,00
	15/10/2024 M5 Provisie okt./nov./dec. 2024	-105,00	-105,00	0,00
	30/10/2024 01/04/2023-31/03/2024	71,08	71,08	0,00
	15/01/2025 M5 Provisie jan./feb./maart 2025	-105,00	-105,00	0,00
		-420,00	-420,00	0,00
	BETALINGEN	-420,00	-420,00	0,00
Totaal privaatief G11			-227,47	7,40
Totaal			710,87	324,26

Te betalen **710,87**

<u>Situatie op 31/03/2025</u>	<u>Totaal</u>	<u>Betaald</u>	<u>Te betalen</u>
Aandeel in reservefonds	2.317,36	2.317,36	
Aandeel in werkkapitaal	530,00	530,00	

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
1.1 PER 10.000 STEN APP.+GAR.			(10.000,00 - 10.000,00)		
610000 - Brandblussers onderhoudscontract					
22/07/2024	IF	0024/00032	Sicli - Onderhoud brandblussers	711,09	123,41
			Brandblussers onderhoudscontract	711,09	123,41
			Brandbeveiliging	711,09	123,41
610100 - Liftkosten keuring					
03/02/2025	IF	0024/00108	Konhef - Wettelijke technische controles	585,16	101,56
			Liftkosten keuring	585,16	101,56
610110 - Liftkosten volgens contract					
02/09/2024	IF	0024/00068	Ora liften BV - Jaarcontract 2024-2025	2.151,27	373,36
			Liftkosten volgens contract	2.151,27	373,36
610120 - Liftkosten buiten contract					
16/01/2025	IF	0024/00100	Ora liften BV - Vernieuwen relais	130,15	7,37
17/01/2025	IF	0024/00101	Ora liften BV - Vernieuwen oliesmeerpoten	441,38	24,98
			Liftkosten buiten contract	571,53	32,35
			Liften	3.307,96	507,27
610230 - Onderhoud parlofooninstallatie					
31/10/2024	IF	0024/00073	De Parlofoonspecialist - Nazicht bellenbord	134,62	7,62
28/02/2025	IF	0024/00120	De Parlofoonspecialist - Nazicht bellenbord	665,51	37,67
			Onderhoud parlofooninstallatie	800,13	45,29
610280 - Camerabeveiliging					
25/04/2024	IF	0024/00007	NG Telenet BVBA - Mei 2024	71,24	12,36
25/05/2024	IF	0024/00013	Telenet - Mei 2024	71,24	12,36
29/05/2024	IF	0024/00016	Jacobs beveiliging - Service Interventie 23/05/2024	494,03	27,96
25/06/2024	IF	0024/00025	Telenet - Juni 2024	73,74	12,80
25/07/2024	IF	0024/00033	Telenet - Juli 2024	73,74	12,80
22/08/2024	IF	0024/00038	Jacobs beveiliging - Depanage op afstand - Klant kan niet meer linloggen	45,38	0,00
25/08/2024	IF	0024/00037	Telenet - Augustus 2024	73,74	12,80
25/09/2024	IF	0024/00055	Telenet - September 2024	73,74	12,80
25/10/2024	IF	0024/00070	Telenet - Oktober 2024	73,74	12,80
28/10/2024	B5	0024/00284	Terugstorting Telenet 1166234636	-71,24	0,00
25/11/2024	IF	0024/00077	Telenet - November 2024	73,74	12,80
25/12/2024	IF	0024/00097	Telenet - December 2024	73,74	0,00
25/01/2025	IF	0024/00102	Telenet - Januari 2025	73,74	12,80
25/02/2025	IF	0024/00118	Telenet - Februari 2025	73,74	12,80
25/03/2025	IF	0024/00127	Telenet - Maart 2025	73,74	12,80
			Camerabeveiliging	1.348,05	167,87
			Elektrische installaties	2.148,18	213,16
610360 - Onderhoud waterleidingen					
16/07/2024	IF	0024/00029	JANSEN TECHNICS HVAC-S - Vervangen van 1 aflaatkraan (kelder)	82,42	0,00
17/07/2024	IF	0024/00030	Bondec - Nazicht waterdruk	172,43	9,76
			Onderhoud waterleidingen	254,85	9,76
610370 - Ledigen aalputten					
31/05/2024	IF	0024/00028	Roefs Ruimingsdienst - Periodiek onderhoud riolering (aal- en waterputt	669,98	116,28
			Ledigen aalputten	669,98	116,28
			Sanitair en verwarming	924,83	126,04
610500 - Onderhoud gebouw					
31/07/2024	IF	0024/00035	GF Cleaning & Facility Services - Juli 2024	1.775,61	308,16
31/08/2024	IF	0024/00046	GF Cleaning & Facility Services - Augustus 2024	2.386,25	414,14
30/09/2024	IF	0024/00060	GF Cleaning & Facility Services - September 2024	2.158,99	374,70
07/10/2024	IF	0024/00061	Van Vliet Anna - Onderhoud 10/2023-09/2024	140,00	0,00
31/10/2024	IF	0024/00072	GF Cleaning & Facility Services - Oktober 2024	2.613,52	453,59
30/11/2024	IF	0024/00084	GF Cleaning & Facility Services - November 2024	2.158,99	374,70
31/12/2024	IF	0024/00095	GF Cleaning & Facility Services - December 2024	2.386,25	414,14
31/01/2025	IF	0024/00106	GF Cleaning & Facility Services - Januari 2025	2.549,40	442,46
28/02/2025	IF	0024/00117	GF Cleaning & Facility Services - Februari 2025	2.317,63	402,23
31/03/2025	IF	0024/00132	GF Cleaning & Facility Services - Maart 2025	2.317,63	402,23
			Onderhoud gebouw	20.804,27	3.586,36
610530 - Onderhoudsproducten					
22/04/2024	IF	0024/00006	Stommeleers Ronny - Aankoop onderhoudsproducten	8,02	0,00
14/05/2024	IF	0024/00010	Stommeleers Ronny - Onderhoudsproducten	36,27	0,00

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW	
				Onderhoudsproducten	44,29	0,00
610560 - Onkosten huisvuilverwerking						
	22/04/2024	IF	0024/00006 Stommeleers Ronny - Aankoop Pmd zakken	10,00	0,00	
	17/09/2024	IF	0024/00048 RVME - Aankoop PMD zakken	50,00	0,00	
	10/12/2024	IF	0024/00079 Stad Antwerpen - Aankoop stickers 2025 (10 rest 240L)	2.281,50	0,00	
	13/02/2025	IF	0024/00114 RVME	50,00	0,00	
				Onkosten huisvuilverwerking	2.391,50	0,00
				Schoonmaak en huisvuilverwerking	23.240,06	3.586,36
612000 - Water						
	31/03/2025	MB	0024/00051 Kosten Cr 1/7 2024/2025	21.341,00	1.207,98	
				Water	21.341,00	1.207,98
				Water	21.341,00	1.207,98
612100 - Elektriciteit gemene delen (EAN 0925)						
	16/06/2024	IF	0024/00018 ELECTRABEL NV/SA - April/mei/juni 2024	294,00	16,64	
	15/09/2024	IF	0024/00050 ELECTRABEL NV/SA - Juli/aug./sept. 2025	294,00	16,64	
	15/12/2024	IF	0024/00088 ELECTRABEL NV/SA - Okt./nov./dec. 2025	294,00	16,64	
	05/02/2025	IF	0024/00113 ELECTRABEL NV/SA - Afrekening 23/12/2023-14/01/2025	273,37	15,47	
	16/03/2025	IF	0024/00123 ELECTRABEL NV/SA - Jan./feb./maart 2025	340,00	19,25	
				Elektriciteit gemene delen (EAN 0925)	1.495,37	84,64
612110 - Elektriciteit lift (EAN 0987)						
	16/06/2024	IF	0024/00020 ELECTRABEL NV/SA - April/mei/juni 2024	173,00	9,79	
	15/09/2024	IF	0024/00052 ELECTRABEL NV/SA - Juli/aug./sept. 2025	173,00	9,79	
	15/12/2024	IF	0024/00090 ELECTRABEL NV/SA - Okt./nov./dec. 2025	173,00	9,79	
	05/02/2025	IF	0024/00112 ELECTRABEL NV/SA - Afrekening 23/12/2023-14/01/2025	305,41	17,29	
	16/03/2025	IF	0024/00125 ELECTRABEL NV/SA - Jan./feb./maart 2025	195,00	11,04	
				Elektriciteit lift (EAN 0987)	1.019,41	57,70
				Elektriciteit	2.514,78	142,35
613000 - Beheersvergoeding						
	01/04/2024	IF	0024/00003 Solvio Beheer - April 2024	1.003,29	0,00	
	01/05/2024	IF	0024/00009 Solvio Beheer - Mei 2024	1.003,29	0,00	
	01/06/2024	IF	0024/00015 Solvio Beheer - Juni 2024	1.003,29	0,00	
	01/07/2024	IF	0024/00024 Solvio Beheer - Juli 2024	1.003,29	0,00	
	01/08/2024	IF	0024/00034 Solvio Beheer - Augustus 2024	1.003,29	0,00	
	01/09/2024	IF	0024/00040 Solvio Beheer - September 2024	1.003,29	0,00	
	01/10/2024	IF	0024/00056 Solvio Beheer - Oktober 2024	1.003,29	0,00	
	01/11/2024	IF	0024/00067 Solvio Beheer - November 2024	1.003,29	0,00	
	01/12/2024	IF	0024/00078 Solvio Beheer - December 2024	1.003,29	0,00	
	01/01/2025	IF	0024/00094 Solvio Beheer - Januari 2025	1.034,99	0,00	
	01/02/2025	IF	0024/00104 Solvio Beheer - Februari 2025	1.034,99	0,00	
	01/03/2025	IF	0024/00116 Solvio Beheer - Maart 2025	1.034,99	0,00	
				Beheersvergoeding	12.134,58	0,00
613010 - Ereloon advocaat						
	03/09/2024	IF	0024/00043 Advocatenkantoor Tom Rombouts - Erelonen VME/Stommeleers	1.028,50	178,50	
	18/10/2024	IF	0024/00062 CASTOR advocaten - Onkosten en erelonen VME/Ganin	1.296,76	0,00	
	13/01/2025	IF	0024/00099 Gerechtsdeurwaarders - Dagvaarding Stommeleer	486,79	0,00	
	14/01/2025	IF	0024/00098 Advocatenkantoor Tom Rombouts - Onkosten en erelonen	1.210,00	0,00	
	15/01/2025	IF	0024/00107 Gerechtsdeurwaarders - Dagvaardingskosten	486,79	84,48	
	28/01/2025	IF	0024/00110 CASTOR advocaten - Onkosten VME/Mertens	1.083,33	188,02	
	31/03/2025	MB	0024/00061 Verrekening Ganin	-366,52	0,00	
	31/03/2025	MB	0024/00062 Verrekening Mertens	-562,50	0,00	
				Ereloon advocaat	4.663,15	451,00
				Erelonen	16.797,73	451,00
613120 - Onkosten rvme						
	22/04/2024	IF	0024/00005 Van Wezemael - Aankoop inktcartridge	38,99	0,00	
	08/10/2024	IF	0024/00059 Van Wezemael - Aankoop cartridges	127,00	0,00	
	06/12/2024	IF	0024/00075 Van Wezemael - Aankoop inkt cartridges	102,98	0,00	
				Onkosten rvme	268,97	0,00
				Kosten raadsleden (raad van mede-eigendom) en interne commissaris rekeningen	268,97	0,00
613200 - Beheerskosten sociaal secretariaat						
	30/04/2024	IF	0024/00011 SD Worx - April 2024	66,21	11,49	
	31/05/2024	IF	0024/00014 SD Worx - Mei 2024	66,21	11,49	
	28/06/2024	IF	0024/00023 SD Worx - Juni 2024	66,21	11,49	

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW	
	23/07/2024	IF 0024/00031	SD Worx - Juli 2024	66,28	11,50	
	28/08/2024	IF 0024/00039	SD Worx - Augustus 2024	66,28	11,50	
	02/10/2024	IF 0024/00054	SD Worx - September 2024	105,04	18,23	
	31/10/2024	IF 0024/00065	SD Worx - Oktober 2024	105,27	18,27	
	28/11/2024	IF 0024/00074	SD Worx - November 2024	105,27	18,27	
	24/12/2024	IF 0024/00091	SD Worx - December 2024	105,27	18,27	
	31/01/2025	IF 0024/00109	SD Worx - Januari 2025	107,45	18,65	
	27/02/2025	IF 0024/00119	SD Worx - Februari 2025	107,45	18,65	
	20/03/2025	IF 0024/00126	SD Worx - Jan./feb./maart 2025	58,08	10,08	
	01/04/2025	IF 0024/00128	SD Worx - Maart 2025	107,45	18,65	
				Beheerskosten sociaal secretariaat	1.132,47	196,54
				Beheerskosten sd	1.132,47	196,54
614000 - Verzekering brand						
	09/12/2024	IF 0024/00080	B.D.M. - Premie 2025	7.171,16	0,00	
				Verzekering brand	7.171,16	0,00
				Brandverzekering	7.171,16	0,00
614600 - Verzekering rechtsbijstand						
	03/09/2024	IF 0024/00049	DAS Antwerpen - Premie 03/10/2024-03/10/2025	960,00	0,00	
				Verzekering rechtsbijstand	960,00	0,00
				Rechtsbijstand	960,00	0,00
615100 - Conciërgewoning elektriciteit (EAN 0932)						
	16/06/2024	IF 0024/00019	ELECTRABEL NV/SA - April/mei/juni 2024	115,00	6,51	
	15/09/2024	IF 0024/00051	ELECTRABEL NV/SA - Juli/aug./sept. 2025	115,00	6,51	
	15/12/2024	IF 0024/00089	ELECTRABEL NV/SA - Okt./nov./dec. 2025	115,00	6,51	
	05/02/2025	IF 0024/00111	ELECTRABEL NV/SA - Afrekening 23/12/2023-14/01/2025	33,83	1,91	
	16/03/2025	IF 0024/00124	ELECTRABEL NV/SA - Jan./feb./maart 2025	140,00	7,92	
				Conciërgewoning elektriciteit (EAN 0932)	518,83	29,37
				Elektriciteit	518,83	29,37
615800 - Conciërge andere						
	06/03/2025	IF 0024/00121	B.D.M. - Premie 01/02/2025-31/01/2026	140,00	0,00	
				Conciërge andere	140,00	0,00
				Andere	140,00	0,00
616000 - Administratiekosten						
	18/07/2024	IF 0024/00027	Liantis - Inschrijving van de functie van de syndicus	105,50	0,00	
	31/08/2024	IF 0024/00045	Solvio Beheer - Opvolging personeelsdossier conciërge	127,50	0,00	
	31/10/2024	IF 0024/00069	Solvio Beheer - Opvolging tewerkstelling en contract conciërge	85,00	0,00	
	30/11/2024	IF 0024/00082	Solvio Beheer - Arbeidsovereenkomst/woning conciërgerie Stommeleers	30,00	0,00	
	16/12/2024	IF 0024/00085	Solvio Beheer - Forfait voorbereiding en opvolging asbestattestering cf	425,00	0,00	
	17/12/2024	IF 0024/00086	Solvio Beheer - Permanentiekosten 2025	120,00	0,00	
	28/02/2025	IF 0024/00115	Solvio Beheer - Opvolging vervangen meters	85,00	0,00	
	24/03/2025	IF 0024/00129	Solvio Beheer - Individuele rappelkosten	75,00	0,00	
	31/03/2025	IF 0024/00131	Solvio Beheer - Nieuwe wettelijk verplichte GDPR overeenkomst	85,00	0,00	
	31/03/2025	MB 0024/00055	Individuele rappelkosten	-75,00	0,00	
				Administratiekosten	1.063,00	0,00
				Administratiekosten syndicus	1.063,00	0,00
616100 - Algemene vergadering huur zaal						
	21/10/2024	IF 0024/00063	Bluepoint Antwerpen - Av dd 09/10/2024	376,31	65,31	
				Algemene vergadering huur zaal	376,31	65,31
				Kosten vergaderingen	376,31	65,31
620000 - Bezoldigingen personeel						
	30/04/2024	MB 0024/00059	April 2024	1.900,00	0,00	
	12/06/2024	MB 0024/00006	Mei 2024	1.900,00	0,00	
	24/07/2024	MB 0024/00011	Juli 2024	1.024,32	0,00	
	24/07/2024	MB 0024/00012	Juni 2024	1.900,00	0,00	
				Bezoldigingen personeel	6.724,32	0,00
				Bezoldigingen	6.724,32	0,00
621000 - Werkgeversbijdrage personeel						
	30/04/2024	MB 0024/00059	April 2024	1.183,62	0,00	
	12/06/2024	MB 0024/00006	Mei 2024	1.143,62	0,00	
	24/07/2024	MB 0024/00011	Juli 2024	529,64	0,00	

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
	24/07/2024	MB 0024/00012	Juni 2024	1.346,37	0,00
	28/08/2024	MB 0024/00013	Augustus 2024	290,02	0,00
	13/11/2024	MB 0024/00019	September 2024	290,04	0,00
	13/11/2024	MB 0024/00020	Oktober 2024	290,04	0,00
	19/12/2024	MB 0024/00025	November 2024	290,03	0,00
	19/03/2025	MB 0024/00039	December 2024	290,04	0,00
	19/03/2025	MB 0024/00040	Januari 2025	290,48	0,00
	19/03/2025	MB 0024/00041	Februari 2025	290,46	0,00
	31/03/2025	MB 0024/00042	Jan./feb./maart 2025	1.689,48	0,00
	31/03/2025	MB 0024/00043	Maart 2025	290,47	0,00
			Werkgeversbijdrage personeel	8.214,31	0,00
			werkgeversbijdrage	8.214,31	0,00
623000 - Andere personeelskosten					
	30/04/2024	MB 0024/00059	April 2024	15,00	0,00
	12/06/2024	MB 0024/00006	Mei 2024	62,84	0,00
	12/06/2024	MB 0024/00007	April 2024	44,88	0,00
	12/06/2024	MB 0024/00008	Maart 2024	42,84	0,00
	12/06/2024	MB 0024/00009	Februari 2024	38,76	0,00
	24/07/2024	MB 0024/00011	Juli 2024	15,00	0,00
	24/07/2024	MB 0024/00012	Juni 2024	56,60	0,00
	09/08/2024	IF 0024/00036	Mensura - Werknemersbijdrage	65,31	0,00
	28/08/2024	MB 0024/00013	Augustus 2024	15,00	0,00
	13/11/2024	MB 0024/00019	September 2024	15,00	0,00
	13/11/2024	MB 0024/00020	Oktober 2024	15,00	0,00
	19/12/2024	MB 0024/00025	November 2024	15,00	0,00
	01/01/2025	IF 0024/00122	Mensura - Jaarlijkse bijdrage	236,52	0,00
	19/03/2025	MB 0024/00039	December 2024	15,00	0,00
	19/03/2025	MB 0024/00040	Januari 2025	15,00	0,00
	19/03/2025	MB 0024/00041	Februari 2025	15,00	0,00
	31/03/2025	MB 0024/00043	Maart 2025	15,00	0,00
			Andere personeelskosten	697,75	0,00
			Andere personeelskosten	697,75	0,00
650000 - Bankkosten					
	06/04/2024	B5 0024/00006	Bankkosten	30,00	0,00
	05/07/2024	B5 0024/00109	Bankkosten	37,50	0,00
	05/10/2024	B5 0024/00207	Bankkosten	37,50	0,00
	08/01/2025	B5 0024/00369	Bankkosten	37,50	0,00
			Bankkosten	142,50	0,00
			Bankkosten	142,50	0,00
660000 - Uitzonderlijke kosten					
	31/03/2025	MB 0024/00060	Boni 2024/2025	15.000,00	0,00
			Uitzonderlijke kosten	15.000,00	0,00
			Debiteuren	15.000,00	0,00
751400 - Intresten					
	01/04/2024	B6 0024/00001	Intresten	-49,94	0,00
	01/01/2025	B6 0024/00002	Intresten	-530,49	0,00
			Intresten	-580,43	0,00
			Bankintresten	-580,43	0,00
759100 - Opname reservefonds					
	31/03/2025	MB 0024/00058	Opname reservefonds - Jansen PVC leiding	-21.605,29	-1.222,94
	31/03/2025	MB 0024/00058	Opname reservefonds - Lumo	-14.198,14	-2.464,14
			Opname reservefonds	-35.803,43	-3.687,08
			Opname reserve	-35.803,43	-3.687,08
PER 10.000 STEN APP.+GAR.				77.011,39	2.961,71
1.2 PER 9650STEN APPARTEMENTEN				(9.650,00 - 9.650,00)	
610310 - Onderhoudscontract stookplaats					
	31/03/2025	MB 0024/00051	Kosten Cr 1/7 2024/2025	2.320,58	131,35
			Onderhoudscontract stookplaats	2.320,58	131,35
			Sanitair en verwarming	2.320,58	131,35

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
610610 - Overig onderhoud tuin					
	31/03/2025	MB 0024/00052	Kosten Cr 1/10 2024/2025	7.848,23	1.362,09
	31/03/2025	MB 0024/00052	Kosten Cr 1/10 2024/2025	706,00	0,00
			Overig onderhoud tuin	8.554,23	1.362,09
			Tuinen, parkings en wegen	8.554,23	1.362,09
610900 - Diversen					
	16/10/2024	IF 0024/00076	Brandweer zone Antwerpen - Isoleren en bekleden gevels	240,26	0,00
			Diversen	240,26	0,00
			Diversen	240,26	0,00
611100 - Renovatie					
	25/06/2024	IF 0024/00021	JANSEN TECHNICS HVAC-S - Vernieuwing van de kelderleidingen voor d	8.109,00	459,00
	30/08/2024	IF 0024/00044	JANSEN TECHNICS HVAC-S - Correctie facturatie	-8.109,00	-459,00
	30/08/2024	IF 0024/00047	JANSEN TECHNICS HVAC-S - Vernieuwing van de kelderleidingen voor d	3.832,27	216,92
	30/09/2024	IF 0024/00057	JANSEN TECHNICS HVAC-S - Vernieuwing van de kelderleidingen voor d	2.239,11	126,74
	31/10/2024	IF 0024/00071	JANSEN TECHNICS HVAC-S - Vernieuwing van de kelderleidingen voor d	4.095,91	231,84
	30/11/2024	IF 0024/00083	JANSEN TECHNICS HVAC-S - Vernieuwing van de kelderleidingen voor d	11.438,00	647,43
	22/01/2025	IF 0024/00103	JANSEN TECHNICS HVAC-S - Vervangen watertellers Ista	4.974,58	281,58
			Renovatie	26.579,87	1.504,52
			Renovatie	26.579,87	1.504,52
612210 - Vaste kosten					
	31/03/2025	MB 0024/00050	Warmteverlies 2024/2025	6.486,72	367,17
			Vaste kosten	6.486,72	367,17
			Gas	6.486,72	367,17
613030 - Ereloon deskundigen					
	18/10/2024	IF 0024/00064	LUMO - Begeleiding gevelrenovatie kopgevel	14.198,14	2.464,14
			Ereloon deskundigen	14.198,14	2.464,14
613040 - Kosten externe commissaris					
	12/09/2024	IF 0024/00066	SBB - Nazicht boekhouding 2023/2024	2.925,15	507,67
	20/12/2024	IF 0024/00105	SBB - Afrekening 2023/2024	553,43	96,05
	31/03/2025	MB 0024/00047	Kosten Tlv CR 1/7	-2.925,15	-507,67
			Kosten externe commissaris	553,43	96,05
			Erelonen	14.751,57	2.560,19
660000 - Uitzonderlijke kosten					
	31/03/2025	MB 0024/00052	Kosten Cr 1/10 2024/2025 - Reserve	500,00	0,00
			Uitzonderlijke kosten	500,00	0,00
			Debiteuren	500,00	0,00
PER 9650STEN APPARTEMENTEN				59.433,23	5.925,33

11 VERWARMING 2024/2025

(2.622.109,74 - 2.622.109,74)

612200 - Gas					
	31/03/2025	MB 0024/00048	Verwarming 2024/2025	17.682,68	1.000,91
			Gas	17.682,68	1.000,91
			Gas	17.682,68	1.000,91
VERWARMING 2024/2025				17.682,68	1.000,91

11.1 WARM WATER 2024/2025

(863,96 - 863,96)

612201 - Gas warm water					
	31/03/2025	MB 0024/00049	Warm water 2024/2025	7.640,86	432,50
			Gas warm water	7.640,86	432,50
			Gas	7.640,86	432,50
WARM WATER 2024/2025				7.640,86	432,50

11.1.. CALORIMETERS

(319,00 - 319,00)

612500 - Calorimeters					
	04/04/2025	IF 0024/00130	ISTA - Afrek.kostenverdelers radio AMM in huur	3.072,86	533,31

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
			Calorimeters	3.072,86	533,31
			Andere leveringen	3.072,86	533,31
			CALORIMETERS	3.072,86	533,31
2.0 GELIJKE DELEN			(49,00 - 49,00)		
613100 - Kostenvergoeding rvme					
09/04/2024	B5	0024/00008	April 2024	60,00	0,00
09/05/2024	B5	0024/00063	Mei 2024	60,00	0,00
09/06/2024	B5	0024/00079	Juni 2024	60,00	0,00
09/07/2024	B5	0024/00119	Juli 2024	60,00	0,00
09/08/2024	B5	0024/00167	Augustus 2024	60,00	0,00
09/09/2024	B5	0024/00180	September 2024	60,00	0,00
09/10/2024	B5	0024/00220	Oktober 2024	60,00	0,00
09/11/2024	B5	0024/00311	November 2024	60,00	0,00
09/12/2024	B5	0024/00330	December 2024	60,00	0,00
09/01/2025	B5	0024/00371	Januari 2025	60,00	0,00
09/02/2025	B5	0024/00424	Februari 2025	60,00	0,00
09/03/2025	B5	0024/00437	Maart 2025	60,00	0,00
			Kostenvergoeding rvme	720,00	0,00
			Kosten raadsleden (raad van mede-eigendom) en interne commissaris rekeningen	720,00	0,00
			GELIJKE DELEN	720,00	0,00
			Algemeen totaal	165.561,02	10.853,75

ACTIEF			PASSIEF		
400000	Klanten	-6.011,38	429010	Reservefonds	87.550,19
		-6.011,38	429020	Werkkapitaal	20.000,00
					107.550,19
490000	Cr 1/7	-12.109,31			
490001	Cr 1/10	-1.015,95	440	Leveranciers	12.351,81
496000	Afrondingen	11,45			12.351,81
499000	Wachtrekening	709,09			
499011	Wachtrekening personeel	-383,34	455000	Bezoldigingen	42,15
		-12.788,06			42,15
Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar		-18.799,44	Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar		119.944,15
552800	Zichtrekening Fortis	29.912,74			
552900	Spaarrekening Fortis	108.830,85			
		138.743,59			
Geldbeleggingen en liquide middelen		138.743,59			
Totaal:		119.944,15	Totaal:		119.944,15

Parte Antwerpen
Frans Beekersstraat 21
2600 Berchem
Tel: +32 3 239 04 09
Fax: +32 3 239 94 09
syndicus@solvio.be

Res. Gérard De Cremer

(0864.949.196)

Fruithoflaan 106

BERCHEM (ANTWERPEN)

(1/04/2023 - 31/03/2024)

Gontier Yvonne

Res. Gérard De Cremer
Fruithoflaan 106
2600 BERCHEM (ANTWERPEN)
0864.949.196

Gontier Yvonne

Fruithoflaan 106 b23
2600 BERCHEM (ANTWERPEN)

Afrekening - Periode: 2023/2024 (1/04/2023 - 31/03/2024)

Privatief A23

PER 10.000 STEN APP.+GAR. (240,00/10.000,00)

		<u>Totaal</u>	<u>Uw aandeel</u>	<u>Btw</u>
610000	Brandblussers onderhoudscontract	711,09	17,07	2,96
610100	Liftkosten keuring	833,98	20,02	3,47
610110	Liftkosten volgens contract	1.474,57	35,39	-5,34
610120	Liftkosten buiten contract	1.600,82	38,42	6,67
610140	Aanpassingswerken lift	10.161,86	243,88	42,33
610220	Onderhoud elektrische installatie	413,93	9,93	0,56
610230	Onderhoud parlofooninstallatie	552,05	13,25	0,75
610280	Camerabeveiliging	1.185,79	28,46	3,66
610370	Ledigen aalputten	2.759,96	66,24	11,50
610371	Onderhoud afvoeren	1.495,44	35,89	2,03
610500	Onderhoud gebouw	42.548,17	1.021,16	176,67
610510	Ongediertebestrijding	435,60	10,45	1,81
610530	Onderhoudsproducten	266,04	6,38	1,02
610560	Onkosten huisvuilverwerking	2.422,35	58,14	0,00
610630	Onderhoud & herstellingen parking	1.215,82	29,18	1,65
610710	Onderhoud gevels	905,92	21,74	1,23
610900	Diversen	2.109,89	50,64	2,74
611100	Renovatie	7.884,81	189,24	10,71
612000	Water	12.440,47	298,57	0,00
612100	Elektriciteit gemene delen (EAN 0925)	1.323,60	31,77	4,17
612110	Elektriciteit lift (EAN 0987)	1.016,38	24,39	2,49
613000	Beheersvergoeding	11.918,79	286,05	0,00
613010	Ereloon advocaat	498,83	11,97	4,16
613030	Ereloon deskundigen	955,15	22,92	3,98
613120	Onkosten rvme	588,22	14,12	0,00
613200	Beheerskosten sociaal secretariaat	413,66	9,93	1,72
614000	Verzekering brand	7.125,89	171,02	0,00
614200	Verzekering arbeidsongevallen	-442,44	-10,62	0,00
614600	Verzekering rechtsbijstand	945,38	22,69	0,00
614800	Verzekering-vrijstelling-vergoeding	-1.664,55	-39,95	0,00
615100	Conciërgewoning elektriciteit (EAN 0932)	344,61	8,27	1,59
615600	Conciërgewoning onderhoud	12.711,95	305,09	15,27
615800	Conciërge andere	928,54	22,28	1,01
616000	Administratiekosten	637,50	15,30	0,00
616101	AV huur zaal	360,58	8,65	1,50
620000	Bezoldigingen personeel	3.619,05	86,86	0,00
620570	Voordelen van alle aard personeel	1.000,00	24,00	0,00
620610	Aangegeven voordelen personeel	-1.000,00	-24,00	0,00
621000	Werkgeversbijdrage personeel	2.320,54	55,69	0,00
623000	Andere personeelskosten	65,28	1,57	0,00
650000	Bankkosten	120,00	2,88	0,00
751400	Intresten	-240,99	-5,78	0,00
759100	Opname reservefonds	-27.398,18	-657,56	-56,31
		107.566,35	2.581,59	244,02

PER 9650STEN APPARTEMENTEN (240,00/9.650,00)

610310	Onderhoudscontract stookplaats	10.796,42	268,51	15,20
--------	--------------------------------	-----------	--------	-------

610391	Privatieve werken VME	607,38	15,11	0,86
610610	Overig onderhoud tuin	6.597,97	164,09	0,00
612210	Vaste kosten	5.216,51	129,74	7,34
613030	Ereloon deskundigen	6.801,42	169,15	29,36
660000	Uitzonderlijke kosten	-36.245,30	-901,44	-51,73
		-6.225,60	-154,83	1,03
VERWARMING 2023/2024 (228.094,49/2.369.373,01)				
612200	Gas	14.573,20	1.402,93	79,41
		14.573,20	1.402,93	79,41
WARM WATER 2023/2024 (6,66/878,10)				
612201	Gas warm water	6.554,14	49,71	2,81
		6.554,14	49,71	2,81
CALORIMETERS 2023/2024 (8,00/330,00)				
612500	Calorimeters	711,12	17,24	2,99
		711,12	17,24	2,99
GELIJKE DELEN (1,00/49,00)				
613100	Kostenvergoeding rvme	720,00	14,69	0,00
		720,00	14,69	0,00
Kosten		123.899,21	3.911,33	330,26
INDIVIDUELE KOSTEN (1,00/1,00)				
Postkosten 2023		50,00	50,00	0,00
		50,00	50,00	0,00
INDIVIDUELE KOSTEN		50,00	50,00	0,00
Totaal kosten		123.949,21	3.961,33	330,26
BETALINGEN (1,00/1,00)				
01/04/2022-31/03/2023		1.223,33	1.223,33	0,00
15/04/2023 M5 Provisie april/mei/juni 2023		-816,00	-816,00	0,00
15/07/2023 M5 Provisie juli/aug./sept. 2023		-816,00	-816,00	0,00
15/10/2023 M5 Provisie okt./nov./dec. 2023		-816,00	-816,00	0,00
03/11/2023 01/04/2022-31/03/2023		-1.223,33	-1.223,33	0,00
15/01/2024 M5 Provisie jan./feb./maart 2024		-816,00	-816,00	0,00
		-3.264,00	-3.264,00	0,00
BETALINGEN		-3.264,00	-3.264,00	0,00
Totaal privaatief A23			697,33	330,26

Privatief G11

PER 10.000 STEN APP.+GAR. (25,00/10.000,00)

		Totaal	Uw aandeel	Btw
610000	Brandblussers onderhoudscontract	711,09	1,78	0,31
610100	Liftkosten keuring	833,98	2,08	0,36
610110	Liftkosten volgens contract	1.474,57	3,69	-0,56
610120	Liftkosten buiten contract	1.600,82	4,00	0,69
610140	Aanpassingswerken lift	10.161,86	25,40	4,41
610220	Onderhoud elektrische installatie	413,93	1,03	0,06
610230	Onderhoud parlofooninstallatie	552,05	1,38	0,08
610280	Camerabeveiliging	1.185,79	2,96	0,38
610370	Ledigen aalputten	2.759,96	6,90	1,20
610371	Onderhoud afvoeren	1.495,44	3,74	0,21
610500	Onderhoud gebouw	42.548,17	106,37	18,40
610510	Ongediertebestrijding	435,60	1,09	0,19
610530	Onderhoudsproducten	266,04	0,67	0,11
610560	Onkosten huisvuilverwerking	2.422,35	6,06	0,00
610630	Onderhoud & herstellingen parking	1.215,82	3,04	0,17
610710	Onderhoud gevels	905,92	2,26	0,13
610900	Diversen	2.109,89	5,27	0,29
611100	Renovatie	7.884,81	19,71	1,12
612000	Water	12.440,47	31,10	0,00

612100	Elektriciteit gemene delen (EAN 0925)	1.323,60	3,31	0,43
612110	Elektriciteit lift (EAN 0987)	1.016,38	2,54	0,26
613000	Beheersvergoeding	11.918,79	29,80	0,00
613010	Ereloon advocaat	498,83	1,25	0,43
613030	Ereloon deskundigen	955,15	2,39	0,41
613120	Onkosten rvme	588,22	1,47	0,00
613200	Beheerskosten sociaal secretariaat	413,66	1,03	0,18
614000	Verzekering brand	7.125,89	17,81	0,00
614200	Verzekering arbeidsongevallen	-442,44	-1,11	0,00
614600	Verzekering rechtsbijstand	945,38	2,36	0,00
614800	Verzekering-vrijstelling-vergoeding	-1.664,55	-4,16	0,00
615100	Conciërgewoning elektriciteit (EAN 0932)	344,61	0,86	0,17
615600	Conciërgewoning onderhoud	12.711,95	31,78	1,59
615800	Conciërge andere	928,54	2,32	0,11
616000	Administratiekosten	637,50	1,59	0,00
616101	AV huur zaal	360,58	0,90	0,16
620000	Bezoldigingen personeel	3.619,05	9,05	0,00
620570	Voordelen van alle aard personeel	1.000,00	2,50	0,00
620610	Aangegeven voordelen personeel	-1.000,00	-2,50	0,00
621000	Werkgeversbijdrage personeel	2.320,54	5,80	0,00
623000	Andere personeelskosten	65,28	0,16	0,00
650000	Bankkosten	120,00	0,30	0,00
751400	Intresten	-240,99	-0,60	0,00
759100	Opname reservefonds	-27.398,18	-68,50	-5,87
		107.566,35	268,92	25,42
Kosten		107.566,35	268,92	25,42
BETALINGEN (1,00/1,00)				
01/04/2022-31/03/2023		-116,45	-116,45	0,00
15/04/2023 M5 Provisie april/mei/juni 2023		-85,00	-85,00	0,00
15/07/2023 M5 Provisie juli/aug./sept. 2023		-85,00	-85,00	0,00
15/10/2023 M5 Provisie okt./nov./dec. 2023		-85,00	-85,00	0,00
03/11/2023 01/04/2022-31/03/2023		116,45	116,45	0,00
15/01/2024 M5 Provisie jan./feb./maart 2024		-85,00	-85,00	0,00
		-340,00	-340,00	0,00
BETALINGEN		-340,00	-340,00	0,00
Totaal privaatief G11			-71,08	25,42
Totaal			626,25	355,68
Te betalen			626,25	
<u>Situatie op 31/03/2024</u>		<u>Totaal</u>	<u>Betaald</u>	<u>Te betalen</u>
Aandeel in reservefonds		2.868,65	2.868,65	
Aandeel in werkkapitaal		530,00	530,00	

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
1.1 PER 10.000 STEN APP.+GAR.				(10.000,00 - 10.000,00)	
610000 - Brandblussers onderhoudscontract					
16/07/2023	IF	0023/00035	Sicli - Onderhoud 2023/2024	711,09	123,41
			Brandblussers onderhoudscontract	711,09	123,41
			Brandbeveiliging	711,09	123,41
610100 - Liftkosten keuring					
14/09/2023	IF	0023/00059	Konhef - Attesten regularisatie	268,62	46,62
19/01/2024	IF	0023/00163	Konhef - Wettelijke controle 2024	565,36	98,12
			Liftkosten keuring	833,98	144,74
610110 - Liftkosten volgens contract					
01/09/2023	IF	0023/00058	Ora liften BV - Jaarcontract 2023-2024	2.342,32	406,52
20/09/2023	IF	0023/00068	Ora liften BV - Correctie facturatie	-2.317,74	-402,25
20/09/2023	IF	0023/00071	Ora liften BV - Correctie facturatie	-2.339,76	-406,07
20/09/2023	IF	0023/00082	Ora liften BV - Jaarcontract 2022-2023	1.023,74	57,95
20/09/2023	IF	0023/00089	Ora liften BV - Jaarcontract 2021-2022	1.014,10	57,40
20/09/2023	IF	0023/00092	Ora liften BV - Jaarcontract 2021-2022	1.016,32	176,39
20/09/2023	IF	0023/00093	Ora liften BV - Jaarcontract 2022-2023	1.025,97	178,06
20/09/2023	IF	0023/00096	Ora liften BV - Correctie facturatie	-2.342,32	-406,52
20/09/2023	IF	0023/00097	Ora liften BV - Jaarcontract 2023-2024	1.025,97	58,07
20/09/2023	IF	0023/00098	Ora liften BV - Jaarcontract 2023-2024	1.025,97	58,07
			Liftkosten volgens contract	1.474,57	-222,38
610120 - Liftkosten buiten contract					
24/05/2023	IF	0023/00016	Ora liften BV - Vernieuwen van de GL4 batterij	101,01	17,53
25/05/2023	IF	0023/00015	Ora liften BV - Plaatsen encoer, aansluitkabel	912,69	158,40
15/06/2023	IF	0023/00026	Ora liften BV - Vernieuwen van de contactoren	855,97	148,56
20/09/2023	IF	0023/00062	Ora liften BV - Correctie facturatie	-497,01	-86,26
20/09/2023	IF	0023/00063	Ora liften BV - Correctie facturatie	-345,21	-59,91
20/09/2023	IF	0023/00064	Ora liften BV - Correctie facturatie	-240,10	-41,67
20/09/2023	IF	0023/00065	Ora liften BV - Correctie facturatie	-497,01	-86,26
20/09/2023	IF	0023/00066	Ora liften BV - Correctie facturatie	-497,01	-86,26
20/09/2023	IF	0023/00067	Ora liften BV - Correctie facturatie	-755,73	-131,16
20/09/2023	IF	0023/00069	Ora liften BV - Correctie facturatie	-292,58	-50,78
20/09/2023	IF	0023/00070	Ora liften BV - Correctie facturatie	-177,92	-30,88
20/09/2023	IF	0023/00072	Ora liften BV - Correctie facturatie	-101,01	-17,53
20/09/2023	IF	0023/00073	Ora liften BV - Correctie facturatie	-912,69	-158,40
20/09/2023	IF	0023/00074	Ora liften BV - Correctie facturatie	-855,97	-148,56
20/09/2023	IF	0023/00076	Ora liften BV - Correctie facturatie	-639,17	-110,93
20/09/2023	IF	0023/00077	Ora liften BV - Correctie facturatie	-497,01	-86,26
20/09/2023	IF	0023/00078	Ora liften BV - Vernieuwen GL4 batterij	88,49	15,36
20/09/2023	IF	0023/00079	Ora liften BV - Vernieuwen contactoren	749,85	130,14
20/09/2023	IF	0023/00080	Ora liften BV - Plaatsen encoder	799,55	138,76
20/09/2023	IF	0023/00083	Ora liften BV - Vernieuwen contactoren	662,04	114,90
20/09/2023	IF	0023/00084	Ora liften BV - Plaatsen spangewicht	559,93	97,18
20/09/2023	IF	0023/00085	Ora liften BV - Vernieuwen deursluiteur	435,39	75,56
20/09/2023	IF	0023/00086	Ora liften BV - Buiten dienst stellen lift	256,31	44,48
20/09/2023	IF	0023/00087	Ora liften BV - Vernieuwen gelijkrichter	155,86	27,05
20/09/2023	IF	0023/00088	Ora liften BV - Plaatsen deursluiteur	435,39	75,56
20/09/2023	IF	0023/00090	Ora liften BV - Plaatsen deursluiteur	435,39	75,56
20/09/2023	IF	0023/00091	Ora liften BV - Vernieuwen veiligheidscontact	302,42	52,49
20/09/2023	IF	0023/00094	Ora liften BV - Plaatsen deursluiteur	435,39	75,56
20/09/2023	IF	0023/00095	Ora liften BV - Water uit de put pompen	210,34	36,51
28/09/2023	IF	0023/00102	Ora liften BV - Vernieuwen batterij van liften	513,22	89,07
			Liftkosten buiten contract	1.600,82	277,83
610140 - Aanpassingswerken lift					
23/06/2023	IF	0023/00043	Ora liften BV - Aanpassing van beide liftinstallaties voor KB 09/03/2003	11.599,86	2.013,20
20/09/2023	IF	0023/00075	Ora liften BV - Correctie facturatie	-11.599,86	-2.013,20
20/09/2023	IF	0023/00081	Ora liften BV - Aanpassing van beide liftinstallaties voor KB 09/03/2003	10.161,86	1.763,63
			Aanpassingswerken lift	10.161,86	1.763,63
			Liften	14.071,23	1.963,81
610220 - Onderhoud elektrische installatie					
08/05/2023	IF	0023/00012	AC Electro - Vervangen verlichting bellenbord	166,42	9,42
17/08/2023	IF	0023/00049	AC Electro - Inregelen sensorlamp hal + kelder	115,54	6,54
19/09/2023	IF	0023/00103	AC Electro - Herstellen draadbreek	131,97	7,47
			Onderhoud elektrische installatie	413,93	23,43
610230 - Onderhoud parlofooninstallatie					

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
	29/03/2024	IF 0023/00209	De Parlofoonspecialist - Nazicht parlofooninstallatie	552,05	31,25
			Onderhoud parlofooninstallatie	552,05	31,25
610280	- Camerabeveiliging				
	25/04/2023	IF 0023/00005	Telenet - April 2023	67,21	11,66
	25/05/2023	IF 0023/00018	Telenet - Mei 2023	67,21	11,66
	25/06/2023	IF 0023/00028	Telenet - Juni 2023	71,24	12,36
	25/07/2023	IF 0023/00038	Telenet - Juli 2023	71,24	12,36
	25/08/2023	IF 0023/00052	Telenet - Augustus 2023	71,24	12,36
	25/09/2023	IF 0023/00104	NG Telenet BVBA - September 2023	71,24	0,00
	25/10/2023	IF 0023/00117	Telenet - Oktober 2023	71,24	12,36
	25/11/2023	IF 0023/00131	Telenet - November 2023	71,24	12,36
	25/12/2023	IF 0023/00145	Telenet - December 2023	71,24	12,36
	24/01/2024	IF 0023/00165	Jacobs beveiliging - Nazicht opvragen beelden	153,70	8,70
	25/01/2024	IF 0023/00166	Telenet - Januari 2024	71,24	12,36
	31/01/2024	IF 0023/00168	Jacobs beveiliging - Telefonische assistentie 24u-service tijdens kantooru	21,23	0,00
	13/02/2024	IF 0023/00174	Jacobs beveiliging - Interventie 05/02/2024, plaatsen modem	164,04	9,29
	25/02/2024	IF 0023/00185	Telenet - Februari 2024	71,24	12,36
	25/03/2024	IF 0023/00208	Telenet - Maart 2024	71,24	12,36
			Camerabeveiliging	1.185,79	152,59
			Elektrische installaties	2.151,77	207,27
610370	- Ledigen aalputten				
	16/11/2023	IF 0023/00125	Roefs Ruimingsdienst - Ruiming dd 30/08/2023	765,02	132,77
	12/12/2023	IF 0023/00134	Roefs Ruimingsdienst - Ruiming dd 22/11/2023	1.264,96	219,54
	15/03/2024	IF 0023/00201	Roefs Ruimingsdienst - Ruiming dd 13/03/2024	729,98	126,69
			Ledigen aalputten	2.759,96	479,00
610371	- Onderhoud afvoeren				
	23/11/2023	IF 0023/00129	ComTIS Services - Nazicht lek kelder afvoer	217,30	12,30
	23/11/2023	IF 0023/00130	ComTIS Services - Leckage in kelder gang	1.278,14	72,35
			Onderhoud afvoeren	1.495,44	84,65
			Sanitair en verwarming	4.255,40	563,65
610500	- Onderhoud gebouw				
	30/04/2023	IF 0023/00008	GF Cleaning & Facility Services - April 2023	1.567,12	271,98
	30/04/2023	IF 0023/00009	GF Cleaning & Facility Services - April 2023	2.030,48	352,40
	31/05/2023	IF 0023/00019	GF Cleaning & Facility Services - Mei 2023	2.030,48	352,40
	31/05/2023	IF 0023/00020	GF Cleaning & Facility Services - Mei 2023	1.567,12	271,98
	30/06/2023	IF 0023/00032	GF Cleaning & Facility Services - Juni 2023	2.351,08	408,04
	30/06/2023	IF 0023/00033	GF Cleaning & Facility Services - Juni 2023	1.567,12	271,98
	31/07/2023	IF 0023/00046	GF Cleaning & Facility Services - Juli 2023	1.580,28	274,26
	31/07/2023	IF 0023/00047	GF Cleaning & Facility Services - Juli 2023	2.047,49	355,35
	31/08/2023	IF 0023/00053	GF Cleaning & Facility Services - Augustus 2023	1.580,28	274,26
	31/08/2023	IF 0023/00054	GF Cleaning & Facility Services - Augustus 2023	2.263,01	392,75
	30/09/2023	IF 0023/00105	GF Cleaning & Facility Services - September 2023	2.263,01	392,75
	30/09/2023	IF 0023/00108	GF Cleaning & Facility Services - September 2023	1.580,28	274,26
	16/10/2023	IF 0023/00112	Van Vliet Anna - Onderhoud garagegallerij	133,33	0,00
	31/10/2023	IF 0023/00121	GF Cleaning & Facility Services - Oktober 2023	1.504,32	261,08
	31/10/2023	IF 0023/00122	GF Cleaning & Facility Services - Oktober 2023	2.263,01	392,75
	30/11/2023	IF 0023/00135	GF Cleaning & Facility Services - November 2023	1.580,28	274,26
	30/11/2023	IF 0023/00136	GF Cleaning & Facility Services - November 2023	2.263,01	392,75
	31/12/2023	IF 0023/00148	GF Cleaning & Facility Services - December 2023	2.155,25	374,05
	31/12/2023	IF 0023/00149	GF Cleaning & Facility Services - December 2023	1.580,28	274,26
	31/01/2024	IF 0023/00179	GF Cleaning & Facility Services - Januari 2024	1.617,73	280,76
	31/01/2024	IF 0023/00180	GF Cleaning & Facility Services - Januari 2024	2.426,95	421,21
	31/01/2024	IF 0023/00181	GF Cleaning & Facility Services - Januari 2024	3.824,05	663,68
	29/02/2024	IF 0023/00191	GF Cleaning & Facility Services - Februari 2024	772,21	134,02
			Onderhoud gebouw	42.548,17	7.361,25
610510	- Ongediertebestrijding				
	08/02/2024	IF 0023/00173	Algemene Antwerpse Ontsmettingen - Bestrijding ongedierte	1.306,80	226,80
	10/02/2024	IF 0023/00177	Algemene Antwerpse Ontsmettingen - Bestrijding muizen/ratten	435,60	75,60
	10/02/2024	IF 0023/00178	Algemene Antwerpse Ontsmettingen - Annulatie factuur 24-36	-1.306,80	-226,80
			Ongediertebestrijding	435,60	75,60
610530	- Onderhoudsproducten				
	22/02/2024	IF 0023/00184	RVME - Aankoop stofzuiger	245,56	42,62
	23/02/2024	IF 0023/00183	Stommeleers Ronny - Aankoop onderhoudsproducten	20,48	0,00
			Onderhoudsproducten	266,04	42,62
610560	- Onkosten huisvuilverwerking				

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
	27/07/2023	IF 0023/00036	RVME - Aankoop PMD zakken	50,00	0,00
	23/11/2023	IF 0023/00127	Delhaize - Aankoop PMD zakken	17,50	0,00
	23/11/2023	IF 0023/00128	Stad Antwerpen - Aankoop afvalstickers 2024 (10 rest)	2.281,50	0,00
	28/12/2023	IF 0023/00147	Do It Centrum - Aankoop containers	73,35	0,00
			Onkosten huisvuilverwerking	2.422,35	0,00
			Schoonmaak en huisvuilverwerking	45.672,16	7.479,47
610630 - Onderhoud & herstellingen parking					
	21/05/2023	IF 0023/00017	Meiren BV - Dichten van lek	341,32	19,32
	29/08/2023	IF 0023/00050	Meiren BV - Voorschot 50%	437,25	24,75
	22/09/2023	IF 0023/00111	Meiren BV - Saldo 50%	437,25	24,75
			Onderhoud & herstellingen parking	1.215,82	68,82
			Tuinen, parkings en wegen	1.215,82	68,82
610710 - Onderhoud gevels					
	17/01/2024	IF 0023/00182	Meiren BV - Herbevestigen leien zolderverdieping	565,50	32,01
	12/02/2024	IF 0023/00176	Meiren BV - Zuiver maken ondergrond + coaten	340,42	19,27
			Onderhoud gevels	905,92	51,28
			Onderhoud bouwwerken	905,92	51,28
610900 - Diversen					
	21/08/2023	IF 0023/00048	Edifix - Vervangen brievenbusslotjes en naamplaatjes	2.016,65	114,15
	29/02/2024	IF 0023/00186	RVME - Aankoop naamplaatjes conciërge	71,50	0,00
	19/03/2024	IF 0023/00200	Stommeleers Ronny - Aankoop planten	21,74	0,00
			Diversen	2.109,89	114,15
			Diversen	2.109,89	114,15
611100 - Renovatie					
	30/04/2023	IF 0023/00014	Ramen Nuyts NV - Voorschot plaatsen ramen conciërgewoning	2.750,00	155,66
	25/09/2023	IF 0023/00107	Ramen Nuyts NV - Saldo plaatsen ramen conciërgewoning	5.134,81	290,65
			Renovatie	7.884,81	446,31
			Renovatie	7.884,81	446,31
612000 - Water					
	31/03/2024	MB 0023/00086	Kosten Cr1/7	12.440,47	0,00
			Water	12.440,47	0,00
			Water	12.440,47	0,00
612100 - Elektriciteit gemene delen (EAN 0925)					
	14/06/2023	IF 0023/00023	ELECTRABEL NV/SA - April/mei/juni 2023	577,00	100,14
	14/09/2023	IF 0023/00101	ELECTRABEL NV/SA - Aug./sept. 2023	268,00	46,51
	14/12/2023	IF 0023/00137	ELECTRABEL NV/SA - Okt./nov./dec. 2023	268,00	15,17
	16/01/2024	IF 0023/00160	ELECTRABEL NV/SA - Periode 05/12/2022-22/12/2023	-83,40	-4,72
	14/03/2024	IF 0023/00197	ELECTRABEL NV/SA - Periode 01/01/2024-31/03/2024	294,00	16,64
			Elektriciteit gemene delen (EAN 0925)	1.323,60	173,74
612110 - Elektriciteit lift (EAN 0987)					
	14/06/2023	IF 0023/00024	ELECTRABEL NV/SA - April/mei/juni 2023	238,00	41,31
	14/09/2023	IF 0023/00099	ELECTRABEL NV/SA - Aug./sept. 2023	157,00	27,25
	14/12/2023	IF 0023/00139	ELECTRABEL NV/SA - Okt./nov./dec. 2023	157,00	8,89
	16/01/2024	IF 0023/00161	ELECTRABEL NV/SA - Afrekening 01/12/2022-22/12/2023	291,38	16,49
	14/03/2024	IF 0023/00199	ELECTRABEL NV/SA - Periode 01/01/2024-31/03/2024	173,00	9,79
			Elektriciteit lift (EAN 0987)	1.016,38	103,73
			Elektriciteit	2.339,98	277,47
613000 - Beheersvergoeding					
	01/04/2023	IF 0023/00007	Solvio Beheer - April 2023	989,88	0,00
	01/05/2023	IF 0023/00013	Solvio Beheer - Mei 2023	989,88	0,00
	01/06/2023	IF 0023/00029	Solvio Beheer - Juni 2023	989,88	0,00
	01/07/2023	IF 0023/00034	Solvio Beheer - Juli 2023	989,88	0,00
	02/08/2023	IF 0023/00045	Solvio Beheer - Augustus 2023	989,88	0,00
	01/09/2023	IF 0023/00056	Solvio Beheer - September 2023	989,88	0,00
	01/10/2023	IF 0023/00110	Solvio Beheer - Oktober 2023	989,88	0,00
	01/11/2023	IF 0023/00123	Solvio Beheer - November 2023	989,88	0,00
	01/12/2023	IF 0023/00133	Solvio Beheer - December 2023	989,88	0,00
	01/01/2024	IF 0023/00159	Solvio Beheer - Januari 2024	1.003,29	0,00
	01/02/2024	IF 0023/00170	Solvio Beheer - Februari 2024	1.003,29	0,00
	01/03/2024	IF 0023/00189	Solvio Beheer - Maart 2024	1.003,29	0,00

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW	
				Beheersvergoeding	11.918,79	0,00
613010 - Ereloon advocaat						
	23/10/2023	IF	0023/00116 Advocatenkantoor Tom Rombouts - Ereloon advies Mercatorpark	997,65	173,15	
	08/11/2023	B5	0023/00295 Aandeel M7	-498,82	0,00	
				Ereloon advocaat	498,83	173,15
613030 - Ereloon deskundigen						
	15/01/2024	IF	0023/00190 SBB - Afrekeningsjaar 2023	955,15	165,77	
				Ereloon deskundigen	955,15	165,77
				Erelonen	13.372,77	338,92
613120 - Onkosten rvme						
	25/04/2023	IF	0023/00004 Van Wezemaal - Aankoop papier inkt en apps	97,95	0,00	
	06/10/2023	IF	0023/00109 Van Wezemaal - Aankoop inkt printer	80,37	0,00	
	08/11/2023	IF	0023/00120 Van Wezemaal - Aankoop omslagen en postzegels	22,90	0,00	
	21/12/2023	IF	0023/00140 Van Wezemaal - Aankoop inktpatronen	121,00	0,00	
	19/01/2024	IF	0023/00157 Van Wezemaal - Bedanking RVME	141,60	0,00	
	14/03/2024	IF	0023/00196 Van Wezemaal Leo - Onkosten RVME	124,40	0,00	
				Onkosten rvme	588,22	0,00
Kosten raadsleden (raad van mede-eigendom) en interne commissaris rekeningen				588,22	0,00	
613200 - Beheerskosten sociaal secretariaat						
	22/08/2023	IF	0023/00205 SD Worx - Augustus 2023	56,27	9,77	
	19/09/2023	IF	0023/00061 SD Worx - September 2023	56,27	9,77	
	21/11/2023	IF	0023/00126 SD Worx - November 2023	56,27	9,77	
	01/03/2024	IF	0023/00203 SD Worx - Februari 2024	63,21	10,97	
	19/03/2024	IF	0023/00202 SD Worx - Maart 2024	57,60	10,00	
	22/03/2024	IF	0023/00204 SD Worx - Januari 2023	58,49	10,15	
	28/03/2024	IF	0023/00206 SD Worx - Maart 2024	65,55	11,38	
				Beheerskosten sociaal secretariaat	413,66	71,79
				Beheerskosten sd	413,66	71,79
614000 - Verzekering brand						
	04/01/2024	IF	0023/00158 B.D.M. - Premie 2024	7.125,89	0,00	
				Verzekering brand	7.125,89	0,00
				Brandverzekering	7.125,89	0,00
614200 - Verzekering arbeidsongevallen						
	01/08/2023	B5	0023/00158 Polis. 410015813 /999	-33,83	0,00	
	02/02/2024	B5	0023/00405 PV verzekeringen. 410015813 /999	-408,61	0,00	
				Verzekering arbeidsongevallen	-442,44	0,00
				Arbeidsongevallenverzekering	-442,44	0,00
614600 - Verzekering rechtsbijstand						
	03/10/2023	IF	0023/00060 DAS Antwerpen - Premie 03/10/2023-03/10/2024	945,38	0,00	
				Verzekering rechtsbijstand	945,38	0,00
				Rechtsbijstand	945,38	0,00
614800 - Verzekering-vrijstelling-vergoeding						
	13/07/2023	MB	0023/00006 Verg. 2022-0385 ND	-1.459,25	0,00	
	13/07/2023	MB	0023/00006 Verg. 2022-0385 ND	-205,30	0,00	
	13/07/2023	MB	0023/00006 Verg. 2022-0385 ND	-596,61	0,00	
	31/07/2023	IF	0023/00044 Solvio Beheer - Vergoeding syndicus verzekeringsdossier 2022-0385 ND	596,61	0,00	
				Verzekering-vrijstelling-vergoeding	-1.664,55	0,00
				Andere	-1.664,55	0,00
615100 - Conciërgewoning elektriciteit (EAN 0932)						
	14/06/2023	IF	0023/00025 ELECTRABEL NV/SA - April/mei/juni 2023	246,00	42,69	
	14/09/2023	IF	0023/00100 ELECTRABEL NV/SA - Aug./sept. 2023	155,00	26,90	
	14/12/2023	IF	0023/00138 ELECTRABEL NV/SA - Okt./nov./dec. 2023	155,00	8,77	
	17/01/2024	IF	0023/00162 ELECTRABEL NV/SA - Afrekening 01/12/2022-22/12/2023	-326,39	-18,47	
	14/03/2024	IF	0023/00198 ELECTRABEL NV/SA - Periode 01/01/2024-31/03/2024	115,00	6,51	
				Conciërgewoning elektriciteit (EAN 0932)	344,61	66,40
				Elektriciteit	344,61	66,40
615600 - Conciërgewoning onderhoud						
	27/04/2023	IF	0023/00010 AC Electro - Plaatsen schuifdeur	1.252,92	70,92	

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
	27/04/2023	IF 0023/00011	AC Electro - Plaatsen elek. bord, elektriciteitswerken	1.812,60	102,60
	31/05/2023	IF 0023/00022	ComTIS Services - Koppelingen keukenaansluiting conciërgerie	413,19	23,39
	27/07/2023	IF 0023/00037	RVME - Kosten conciërgerie	1.468,51	0,00
	17/10/2023	IF 0023/00113	Albarius bv - Bijwerken en uitpleisteren beschadigde muur	604,43	34,21
	17/10/2023	IF 0023/00115	D-Jobs - Renovatiewerken conciërgewoning	7.160,30	405,30
			Conciërgewoning onderhoud	12.711,95	636,42
			Kosten	12.711,95	636,42
615800 - Conciërge andere					
	04/01/2024	IF 0023/00144	RVME - Onkosten renovatie	542,16	0,00
	30/01/2024	IF 0023/00169	Edifix - Plaatsbeschrijving	242,00	42,00
	11/03/2024	IF 0023/00194	Stommeleers Ronny - Aankoop gsm, oplaadkaart	144,38	0,00
			Conciërge andere	928,54	42,00
			Andere	928,54	42,00
616000 - Administratiekosten					
	20/12/2023	IF 0023/00143	Solvio Beheer - Postkosten 2023	100,00	0,00
	21/12/2023	IF 0023/00150	Solvio Beheer - Registratie camera's autoriteit gegevensbescherming t	85,00	0,00
	21/12/2023	IF 0023/00151	Solvio Beheer - Controle geldigheid AREI	42,50	0,00
	21/12/2023	IF 0023/00152	Solvio Beheer - Voorbereiding en samenstelling/ update PID	170,00	0,00
	31/01/2024	IF 0023/00171	Solvio Beheer - Opmaken arbeidscontract	340,00	0,00
	22/03/2024	IF 0023/00210	Solvio Beheer - Postkosten 2023 correctie	-100,00	0,00
	22/03/2024	IF 0023/00211	Solvio Beheer - Individuele rappelkosten	300,00	0,00
	31/03/2024	MB 0023/00081	Individuele rappelkosten	-300,00	0,00
			Administratiekosten	637,50	0,00
			Administratiekosten syndicus	637,50	0,00
616101 - AV huur zaal					
	31/10/2023	IF 0023/00119	Bluepoint Antwerpen - Av dd 11/10/2023	360,58	62,58
			AV huur zaal	360,58	62,58
			Kosten vergaderingen	360,58	62,58
620000 - Bezoldigingen personeel					
	06/03/2024	MB 0023/00031	Februari 2024	1.719,05	0,00
	29/03/2024	MB 0023/00077	Maart 2024	1.900,00	0,00
			Bezoldigingen personeel	3.619,05	0,00
			Bezoldigingen	3.619,05	0,00
620570 - Voordelen van alle aard personeel					
	06/03/2024	MB 0023/00031	Februari 2024	500,00	0,00
	29/03/2024	MB 0023/00077	Maart 2024	500,00	0,00
			Voordelen van alle aard personeel	1.000,00	0,00
			Voordelen	1.000,00	0,00
620610 - Aangegeven voordelen personeel					
	06/03/2024	MB 0023/00031	Februari 2024	-500,00	0,00
	29/03/2024	MB 0023/00077	Maart 2024	-500,00	0,00
			Aangegeven voordelen personeel	-1.000,00	0,00
			Aangegeven voordelen	-1.000,00	0,00
621000 - Werkgeversbijdrage personeel					
	06/03/2024	MB 0023/00031	Februari 2024	1.117,83	0,00
	29/03/2024	MB 0023/00077	Maart 2024	1.202,71	0,00
			Werkgeversbijdrage personeel	2.320,54	0,00
			werkgeversbijdrage	2.320,54	0,00
623000 - Andere personeelskosten					
	11/07/2023	IF 0023/00057	Mensura - Werknemersbijdrage 23	-64,04	0,00
	01/09/2023	B5 0023/00174	SE06025592 Storting mensura	-64,04	0,00
	06/03/2024	MB 0023/00031	Februari 2024	15,00	0,00
	08/03/2024	IF 0023/00192	Mensura - Jaarlijkse werkgeversbijdrage	163,36	0,00
	29/03/2024	MB 0023/00077	Maart 2024	15,00	0,00
			Andere personeelskosten	65,28	0,00
			Andere personeelskosten	65,28	0,00
650000 - Bankkosten					
	07/04/2023	B5 0023/00010	Bankkosten	30,00	0,00

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
	07/07/2023	B5 0023/00108	Bankkosten	30,00	0,00
	06/10/2023	B5 0023/00198	Bankkosten	30,00	0,00
	06/01/2024	B5 0023/00346	Bankkosten	30,00	0,00
			Bankkosten	120,00	0,00
			Bankkosten	120,00	0,00
751400 - Intresten					
	01/10/2023	B6 0023/00002	Intresten	-7,08	0,00
	01/01/2024	B6 0023/00004	Intresten	-233,91	0,00
			Intresten	-240,99	0,00
			Bankintresten	-240,99	0,00
759100 - Opname reservefonds					
	16/10/2023	MB 0023/00010	Opname reservefonds - Lumo	-6.801,42	-1.180,41
	16/10/2023	MB 0023/00010	Opname reservefonds - Renovatie conciërgewoning	-12.711,95	-719,54
	16/10/2023	MB 0023/00010	Opname reservefonds - Vernieuwen ramen conciërgewoning	-7.884,81	-446,31
			Opname reservefonds	-27.398,18	-2.346,27
			Opname reserve	-27.398,18	-2.346,27
PER 10.000 STEN APP.+GAR.				107.566,35	10.167,49

1.2 PER 9650STEN APPARTEMENTEN

(9.650,00 - 9.650,00)

610310 - Onderhoudscontract stookplaats					
	31/03/2024	MB 0023/00086	Kosten Cr1/7	10.796,42	611,12
			Onderhoudscontract stookplaats	10.796,42	611,12
610391 - Privatieve werken VME					
	28/07/2023	IF 0023/00042	ComTIS Services - Ledigen + Vullen + Ontluchten ivm zomerwerken 202	607,38	34,38
			Privatieve werken VME	607,38	34,38
			Sanitair en verwarming	11.403,80	645,50
610610 - Overig onderhoud tuin					
	31/03/2024	MB 0023/00088	Kosten CR 1/10	6.597,97	0,00
			Overig onderhoud tuin	6.597,97	0,00
			Tuinen, parkings en wegen	6.597,97	0,00
612210 - Vaste kosten					
	31/03/2024	MB 0023/00085	Warmteverlies 2023/2024	5.216,51	295,27
			Vaste kosten	5.216,51	295,27
			Gas	5.216,51	295,27
613030 - Erelloon deskundigen					
	05/04/2023	IF 0023/00006	LUMO (voorheen ARTUUR) - Voorstudie en schetsontwerp renovatie gev	1.805,93	313,43
	19/01/2024	IF 0023/00164	LUMO (voorheen ARTUUR) - Begeleiding gevelrenovatie kopgevel	4.995,49	866,99
			Erelloon deskundigen	6.801,42	1.180,41
			Erelonen	6.801,42	1.180,41
660000 - Uitzonderlijke kosten					
	01/04/2023	MB 0023/00013	Energiebudget	-36.745,30	-2.079,92
	31/03/2024	MB 0023/00088	Kosten CR 1/10	500,00	0,00
			Uitzonderlijke kosten	-36.245,30	-2.079,92
			Debiteuren	-36.245,30	-2.079,92
PER 9650STEN APPARTEMENTEN				-6.225,60	41,26

10.9 VERWARMING 2023/2024

(2.369.373,01 - 2.369.373,01)

612200 - Gas					
	31/03/2024	MB 0023/00083	Verwarming 2023/2024	14.573,20	824,90
			Gas	14.573,20	824,90
			Gas	14.573,20	824,90
VERWARMING 2023/2024				14.573,20	824,90

10.9.9 WARM WATER 2023/2024

(878,10 - 878,10)

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
612201 - Gas warm water					
31/03/2024	MB	0023/00084	Warm water 2023/2024	6.554,14	370,99
			Gas warm water	6.554,14	370,99
			Gas	6.554,14	370,99
WARM WATER 2023/2024				6.554,14	370,99
10.9.9. CALORIMETERS 2023/2024 (330,00 - 330,00)					
612500 - Calorimeters					
17/10/2023	IF	0023/00114	ISTA - Afrek.kostenverdelers radio AMM in huur	2.932,07	508,87
23/10/2023	IF	0023/00118	ISTA - Correctie facturatie	-5.146,13	-893,13
05/04/2024	IF	0023/00213	ISTA - Afrek.kostenverdelers radio AMM in huur	2.925,18	507,68
			Calorimeters	711,12	123,42
			Andere leveringen	711,12	123,42
CALORIMETERS 2023/2024				711,12	123,42
2.0 GELIJKE DELEN (49,00 - 49,00)					
613100 - Kostenvergoeding rvme					
09/04/2023	B5	0023/00013	April 2023	60,00	0,00
09/05/2023	B5	0023/00068	Mei 2023	60,00	0,00
09/06/2023	B5	0023/00082	Juni 2023	60,00	0,00
09/07/2023	B5	0023/00109	Juli 2023	60,00	0,00
09/08/2023	B5	0023/00160	Augustus 2023	60,00	0,00
09/09/2023	B5	0023/00176	September 2023	60,00	0,00
09/10/2023	B5	0023/00205	Oktober 2023	60,00	0,00
09/11/2023	B5	0023/00304	November 2023	60,00	0,00
09/12/2023	B5	0023/00324	December 2023	60,00	0,00
09/01/2024	B5	0023/00354	Januari 2024	60,00	0,00
09/02/2024	B5	0023/00419	Februari 2024	60,00	0,00
09/03/2024	B5	0023/00443	Maart 2024	60,00	0,00
			Kostenvergoeding rvme	720,00	0,00
			Kosten raadsleden (raad van mede-eigendom) en interne commissaris rekeningen	720,00	0,00
GELIJKE DELEN				720,00	0,00
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
01/04/2023	IF	0023/00002	CR 1/10 - Opvraging buitengewone kosten tuin 2022/2023	706,00	0,00
04/04/2023	IF	0023/00003	CR 1/7 - April/mei/juni 2023	9.785,50	0,00
06/06/2023	IF	0023/00021	CR 1/10 - Juli/aug./sept. 2023	1.250,00	0,00
26/06/2023	IF	0023/00027	CR 1/7 - Provisie juli/aug./sept. 2023	9.785,50	0,00
07/08/2023	IF	0023/00051	CR 1/10 - Extra provisie vast werkkapitaal 2023/2024	1.000,00	0,00
03/10/2023	IF	0023/00106	CR 1/7 - Okt./nov./dec. 2023	11.860,00	0,00
14/11/2023	IF	0023/00124	CR 1/10 - Provisie okt./nov./dec. 2023	1.250,00	0,00
01/01/2024	IF	0023/00172	CR 1/10 - Jan./feb./maart 2024	1.250,00	0,00
08/03/2024	IF	0023/00193	CR 1/7 - Provisie jan./feb./maart 2024	11.860,00	0,00
22/03/2024	MB	0023/00033	CR1/7-1/10	-6.706,00	0,00
22/03/2024	MB	0023/00033	CR1/7-1/10	-43.291,00	0,00
22/03/2024	MB	0023/00033	CR1/7-1/10	-1.445,00	0,00
01/04/2024	IF	0023/00214	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
612500 - Calorimeters					
25/07/2023	IF	0023/00040	ISTA - Warmtekostverdelers DOPIII	280,44	48,67
01/08/2023	IF	0023/00041	ISTA - Correctie facturatie	-280,44	-48,67
			Calorimeters	0,00	0,00
			Andere leveringen	0,00	0,00
UITGESTELDE KOSTEN				0,00	0,00

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
				Algemeen totaal	
				123.899,21	11.528,06

ACTIEF			PASSIEF		
400000	Klanten	-4.946,60	429010	Reservefonds	108.250,42
		-4.946,60	429020	Werkkapitaal	20.000,00
					128.250,42
490000	Cr 1/7	15.757,48			
490001	Cr 1/10	1.052,84	440	Leveranciers	10.558,64
496000	Afrondingen	1,55			10.558,64
499000	Wachtrekening	-651,30			
499001	Wachtrekening verzekering	-0,30			
		16.160,27	Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar		138.809,06
Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar		11.213,67			
552800	Zichtrekening Fortis	19.344,97			
552900	Spaarrekening Fortis	108.250,42			
		127.595,39			
Geldbeleggingen en liquide middelen		127.595,39			
Totaal:		138.809,06	Totaal:		138.809,06

RESIDENTIE "GERARD de CREMER"

Het jaar negentienhonderd drie en zestig, de zestien
September.

Voor Ons, Meester PAUL VAN OEKEL, notaris ter stand-
plaats Antwerpen.

Is verschenen:

De Naamloze Vennootschap "SOCIETE D'ETUDES ET DE REA-
LISATIONS IMMOBILIERES" in 't kort "E.T.R.I.M.O." met
maatschappelijke zetel te Brussel, Hertogsstraat, 49, in-
geschreven in het handelsregister van Brussel onder num-
mer 206.269.

Maatschappij ontstaan uit de omvorming van de perso-
nen 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 Bel-
gisch Staatsblad van zeventien januari negentienhonderd ze-
ven en vijftig, onder nummer 996, en waarvan de statuten
gewijzigd werden volgens proces-verbaal van zelfde Nota-
ris de zevente februari negentienhonderd zeven en vijftig,
bekend gemaakt 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,
bekend gemaakt alvorens en op elf-veertien maart daarna, onder
nummer 3.186, volgens proces-verbaal van Notaris Frans
Lambert, te Brussel, de elfde juli negentienhonderd zeven
en vijftig, bekend gemaakt in de bijlage aan het Belgisch
Staatsblad van vijftien augustus negentienhonderd zeven
en vijftig, daarna, onder nummer 33.042, volgens proces-
verbaal van Notaris Jacques Baetens, te Brussel, van zes-
ten november negentienhonderd zeven en vijftig, bekend
gemaakt in de bijlage aan het Belgisch Staatsblad van ze-
ven december daarna, onder nummer 30.021, volgens proces-
verbaal van Meester Paul VOLTAT, Notaris te Brussel, welke
Meester GYMNERLON D'ERMAERT, Notaris te Brussel en Mees-
ter Jacques VAN WETTER, Notaris te Elene, gesubstitueerd
heeft op twee december negentienhonderd één en zestig,
bekend gemaakt in de bijlage aan het Belgisch Staatsblad
van vijf januari negentienhonderd twee en zestig onder
nummer 241.

En is voorgewezen door de heer Ludo Loos, doctor
in de rechten, wonende te Wilrijk, Pater Damiaanstraat 35,
hoofdens volmacht verleden op zes November negentien
honderd twee en zestig, voor notaris Jacques Van Wetter

akte
tember
1963.
6791
- - - -

(2)

te Ixelles, 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 versocht de basisakte op te maken van het eigendom "MERCATOR PARK - Résidentie GERARD de CREMER".

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 eigenaar van het perceel grond navermeld.

GEMEENTE BERCHEM.

Een perceel bouwgrond, gelegen te Berchem in Antwerpen, aan de Fruithoflaan, alwaar het een gevelbreedte heeft van twee en tachtig meter veertig centimeter, liggende op een afstand van honderd negen en negentig meter twintig centimeter van de Berchemboslaan, ten kadaster bekend zijnde A delen van nummers 341/d en 341/a/2 - groot volgens meting twee duizend negen honderd dertig vierkante meter drie en zestig vierkante decimeters.

Zo en gelijk het gestaan en gelegen is en afgebeeld staat in roze tint op een grondplan ervan opgemaakt door de Heer O. De Koninckx, meetkundige schatter van onroerende goederen te Antwerpen de acht mei negentienhonderd drie en zestig, welk plan is gehecht gebleven aan een akte van verkoop, verleend voor Notarissen Paul Van Ockel te Antwerpen, bewaarder der minuut en Gabriel Smout, te Hoboken, de veertien juni negentienhonderd drie en zestig, overgeschreven ten derde hypotheekkantoor te Antwerpen de negentien juni daarna, deel 3695 nr. 3.

EIGENDOMSAAANHALING.

Voorschreven grond 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 ver-

(3)

leden voor notarissen Paul Van Oekel, bewaarder der minuut, te Antwerpen, en Gabriel Smout te Hoboken, de veertiende juni negentienhonderd drie en zestig, overgeschreven ten derde hypotheekkantoor te Antwerpen de negentiende juni daarna, deel 3695 nr 3, tegen: 1) De heer Eugeen Petrus Hendrickx, zaakvoerder, te Antwerpen; 2) de heer Robrecht Juliaan Lefebure, nijveraars, 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.

Voorschreven grond hoort in onverdeeldheid toe aan gemelde verkopers om deze onder grotere oppervlakte verkregen te hebben als volgt: a) de gronden hoorden oorspronkelijk voor de geheelheid toe aan de heer Eugeen Hendrickx vermeld 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 benaming "Compagnie Immobilière et Financière" gevestigd te Antwerpen; gemelde akte verleden zijnde voor notaris Smout gemeld, de vijftiende oktober negentienhonderd drie en vijftig, overgeschreven ten derde kantore van hypotheeken te Antwerpen, de vier en twintig oktober daarna, boek 2171 nummer 1; de akte van ontbinding werd bekend gemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van de dertigste oktober 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 hypotheekkantoor de acht en twintigste januari daaropvolgend, boek 2208 nr 27, heeft gemelde heer Eugeen Hendrickx, de vijf/zesde in vollen 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 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. D e M a a t s c h a p p i j verschijnster heeft besloten op dezelfde grond, bestemd om samen met nevenlig-

gende gronden en aldaar op te richten gebouwen, een stede-
bouwkundig geheel uit te maken, genaamd "MERCATOR PARK",
een appartementsgebouw te laten oprichten genaamd "Rési-
dentie Gerard de Cremer", en deze appartementen aan de
liefhebbers, die zich zullen aanbieden, te verkopen.

3. De Maatschappij verschijnster heeft
door de Naamloze Vennootschap "Groupe Urbanisme", Hertogs-
straat, 47, te Brussel, de plans, opmetingen en beschrij-
vingen van zelfde gebouw laten opmaken, en heeft haar ge-
last de uitvoering ervan door de aannemers te laten ver-
richten, toezicht te houden op de uitvoering ervan, en over
te gaan tot de in ontvangstname van de werken.

4. De Maatschappij 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 vol-
gens de bescheiden opgemaakt door de Naamloze Vennootschap
"Groupe Urbanisme", waarvan een korte beschrijving alhier
aangehecht is.

5. De Maatschappij 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 be-
werking uitmaakt zijn aangehecht:

- a) het reglement van mede-eigendom;
- b) de plannen dienstig tot de oprichting van het ge-
bouw (elf plans);
- c) de beschrijving van de gebruikte materialen;
- d) de algemene verkoopsvoorwaarden.

6. De datum van het einde der werken, is vastgesteld
op einde december - - - - - negentienhon-
derd vier en zestig.

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 bouw-
plannen laten opmaken van het in het "Mercator Park" op te
richten appartementsgebouw genaamd "Résidentie Gerard de
Cremer", door de zorgen van de Naamloze Vennootschap
"Groupe Urbanisme", met maatschappelijke zetel te Brussel,
47, Hertogsstraat, die de verantwoordelijkheid draagt voor
de opvatting dezer plans, in haar hoedanigheid van bouw-
meester, die deze plans heeft getekend en dit ten einde

(5)

elk der privatieve 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 toegangshelling tot de galerij der garages.
De galerij der garages.
De liftkooien.
Verschillende gangen, doorgangen en sassen.
De trapzaal met trap en gemene delen gelegen naast de trapzaal.
Lokalen voor huisvuilschuiven.
Verschillende sassen (aflopen, verlichtingen, putten, enz.).
De kelder van de huisbewaarder.
De overloop.

B. - DE HIERNA VOLGENDE PRIVATIEVE DELEN :

- 1. Veertien autobergplaatsen genummerd van één tot veertien, elk bevattende :
a) in privatieve en uitsluitende eigendom.
De autobergplaats zelf met haar luik of dergelijke.
b) in gedwongen mede-eigendom en onverdeeltheid.
De twee en half/duizendsten der gemene delen waarvan het terrein.
2. EEN EN VIJFTIG kelders genummerd één tot acht en veertig, en van vijftig tot twee en vijftig.
Deze kelders hebben geen onderscheiden quotiteiten in de gemene delen, en zijn blijvend afhankelijk van de appartemen-ten waarmee ze zullen verbonden worden in de notariële verkoopakten.

PLAN NUMMER T8 :

Het plan nummer T8 is de afbeelding van het gelijkvloers.

Men bemerkt er :

A. - DE HIERNA VOLGENDE GEMEENE 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, slaapkamer, keuken, badkamer, W.C. en gang).

De voorhof voor de conciergerie.

B. - DE HIERNA VOLGENDE PRIVATIEVE DELEN.

1. Een appartement "TYPE II" 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.

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 rechts in het gebouw aan de kant van het park, bevattende :

a) in privatieve 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.

3. Een appartement "TYPE III" gelegen rechts in het gebouw aan de kant van de ontworpen straat, bevattende :

(2)

a) in privatieve en uitsluitende eigendom.

Een hall.
Een keuken.
Een woonkamer.
Drie slaapkamers.
Een badkamer.
Een gang.
Een W.C.

met verder het genot van de voorhof zoals bepaald hierna.

b) in gedwongen en onverdeelde mede-eigendom.

De twee en twintig/duizendsten der gemene delen waarvan het terrein.

PLAN NUMMER T9

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 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.
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 links in het gebouw aan de kant van de ontworpen straat, bevattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom.

Een hall.
Een keuken.

(8)

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 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.
Drie slaapkamers.
Een badkamer.
Een gang.
Een W.C.

b) in gedwongen en onverdeelde mede-eigendom.

De vier en twintig/duizendster der gemene delen waarvan het terrein.

4.- Een appartement "TYPE I" 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.
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 Westgevel.

(9)

PLAN NUMMER T 12.

Het plan nummer T 12 is een voorstelling van de zijgevel.

PLAN NUMMER T 13.

Het plan nummer T 13 is de voorstelling van de Oostgevel.

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 .- AANDUIDING 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 :

Het 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.

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

(11)

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 rechts naar de ontworpen straat draagt nummer een en vijftig.

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 ingercepen worden, ingeval deze toelating verleenden aan de kopers van andere gronden.

Deze bepalingen zijn geen stijlclausules maar werkelijke voorwaarden der verkoping, zonder dewelke deze niet had plaatsgehad.

2. - C E N T R A L E V E R W A R M I N G .

Het gebouw waarvan sprake in onderhavige akte zal be- diend 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 ver- schijnster zal bepaald worden.

Zij is gemeen ten titel van eeuwigdurende en kosteloze erfdienstbaarheid tussen de verschillende gebouwen met last voor hen er het onderhoud van te verzekeren op gemene kosten ten zelfde titel als het park.

De verdelingsbuizen der gebouwen die het voorwerp uit- maken van het stedenbouwkundig geheel, zullen kunnen geplaatst worden ten titel van eeuwigdurende en kosteloze erfdienst- baarheid op de plaatsen welke door de Maatschappij ver- schijnster 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 uitge- ven of er zich op bevinden, te weten : schoorstenen en de verluchtingspijpen.

De gaanderij welke met het aangrenzende gebouw ver- bindt 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 aanpa- lende eigendommen scheiden van het eigendom, voorwerp dezer basisakte.

De rechten die de Maatschappij Verschijnster zich hier voorbehoudt brengen voor haar geen verplichting tot be- scherming of onderhoud noch verantwoordelijkheid mede aan- gaande voormelde muren, dewelke integendeel volledig tot last,

gevaar en risico van de respektievelijke mede-eigenaars van het gebouw blijven.

5.- DOORGANG DER LEIDINGEN, KOKERS EN SCHOORSTEENPIJPEN.

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.

6.- 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.

7.- 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 toebehorende 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 be-

grepen 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 tusschen komende 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.

Het genot, de bewaking en het onderhoud van het park maken het voorwerp uit van een bijzondere 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.

8.- A L L E R L E I.

Indien tengevolge van de weersomstandigheden het gebouw of zekere lokalen ervan dienen verwarmd te worden, hetzij 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.M.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.

9.- W E G E N I S.

Ingeval de gemeentelijke autoriteiten beslissen tot de opening van een weg en dat het mede-eigendom omzoomt of bedient, verbinden de mede-eigenaars zich ertoe de annuïteiten te regelen die zullen voorzien worden door het taks-reglement, 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.

10.- 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.

11.- P R I V A T E H O F J E S.

De eigenaar van het appartement nummer één en vijftig 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 acht bladen een verzending te Antwerpen B.A. & SUCC, 2e kantoor de 18 september 1963.

Boek 20 blad 66 vak 1.

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 : - ALGEMEENE 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 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 - Rolliiken- Zonneblinden - Draadloze Telephonie - Televisie.
- ARTIKEL 12 - Verbinding met de aangrenzende eigendommen.

A F D E L I N G II.Dienst en Beheer van het Gebouw.

- ARTIKEL 13 - Huisbewaarder.
- 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 bijzitters der vergaderingen.
- ARTIKEL 22 - Bureel.
- ARTIKEL 23 - Aanwezigheidslijst.

- ARTIKEL 24 = Aantal stemmen.
 ARTIKEL 25 = Aantal stemmen.
 ARTIKEL 26 = Aantal stemmen.
 ARTIKEL 27 = Aantal stemmen.
 ARTIKEL 28 = Aantal stemmen.

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 privaatieve gedeelten.

B. - BELASTINGEN-BURGERLIJKE VERANTWOORDELIJKHEID-LASTEN.

- ARTIKEL 36 = Belastingen.
 ARTIKEL 37 = Verdeling der lasten.
 ARTIKEL 38 = Verhoging der lasten.

C. - O N T V A N G S T E N .

- 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 = Neederheid.
 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.Inwendige Orde.

- 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.Zedelijkheid - Rust.

- 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.Bestemming der Lokalen.

- ARTIKEL 61 - Bestemming der appartementen.
 ARTIKEL 62 - Publiciteit.
 ARTIKEL 63 - Opslagen van goederlijke en ongoederlijke zaken.

A F D E L I N G VII.Centrale verwarming en Warmwaterverdeling.

- ARTIKEL 64 - Werking en kosten.

A F D E L I N G VIII.Huisbewaarder.

- ARTIKEL 65 - Aanwerving en opvoeding.
 ARTIKEL 66 - Taak van de huisbewaarder.

- ARTIKEL 67 - Woonst en salaris.
A F D E L I N G IX.

Beheer.

- 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 Elektriciteit.
 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.

Gemeenschappelijk 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.

577-1
tot 577/14
30/6/94 → 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 verieling van de eigendom, de bewaring, het onderhoud en gebuurlijk de herbouwing van het goed.

Deze beschikkingen en de erfliensbaanheden 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 rechthebbers ten welken titel ook, een inwendige ordereregeling 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 afstaan 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 ordereregeling vormen samen het algemeen reglement van mede-eigenaars, of onroerend statuut.

HOOFDSTUK II. - S T A T U U T V A N H E T 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 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 vermaakt 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 bepalingen, 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 soldering 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 *totalen* 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 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 privaat 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 elektriciteitsmeters, 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 privaat 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 privaat 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, en met de appartementen en autobergplaatsen waarvan zij de bijbehorende delen 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-

30/6/94

meenschappelijke delen dat er van afhangt als onafscheidbare aanhorigheid. 23.

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 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, 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, partikuliere leidingen van water, gas en elektriciteit, 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

4/5

honoraria ten laste zullen zijn van de eigenaars welke ^{24.} 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 ingangsdeuren van de appartementen en de deuren of rolluiken van de autobergplaatsen, de vensters, de luiken, 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 - 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.

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.

----- : ----- : -----

S E K T I E II.Bediening en Beheer van het Gebouw.Artikel 13. - H U I S B E W A A R D E R.

Er wordt in het gebouw een huisbewaarder aangesteld.

Artikel 14. - ZAAKVOERDER - BENOEMING - BEVOEGDHEDEN.

zie wet Er wordt door de Algemene Vergadering beroep 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 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 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 bezoldiging wordt vastgesteld op drie frank vijftig centiemen per duizendste en per maand, minimum.

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, noemenswaardig 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 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 bijeengeroepen 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.

*15 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-
of hun vertegenwoordiger

temin op de Algemene Vergadering uitgenodigd worden doch ^{27.} 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 onroerend 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 minderjarige, 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-edtgenoot.

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.

*duur
1 jaar*

28.

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 wenssen 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 vertegenwoordigde 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 vertegenwoordigde 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 gezocht 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.

3/42
de stemmen

De beslissingen betreffende het genot van de gemeenschappelijke zaken eisen slechts de meerderheid van de stemmen, deze betreffende de omvormingen of veranderingen aan de ruwbouw 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. - PROCESSEN-VERBAAL.

besluit
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 zaakvoerder die er de bewaring van heeft, zoals trouwens van alle andere archieven betreffende het beheer van het onroerend goed.

S E K T I E I I I .Verdeling van de lasten en gemeenschappelijke ontvangsten.A. - O N D E R H O U D E N H E R S T E L L I N G E N .Artikel 29. - B I J D R A G E .

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. - F O R F A I T .

Aangezien dit regime een forfaitair karakter heeft, zal het eveneens toepasselijk zijn op de uitgaven met betrekking tot de lift.

Artikel 31. - K A T E G O R I E E N .

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. - D R I N G E N D E H E R S T E L L I N G E N .

De zaakvoerder heeft volledige macht om de werken welke een volledig dringend karakter hebben te doen uitvoeren zonder hiervoor toelating te vragen.

Artikel 33. - W E R K E N E N H E R S T E L L I N G E N D I E O N O N T B E E R L I J K Z I J N M A A R N I E T D R I N G E N D .

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. - H E R S T E L L I N G E N E N W E R K E N W E L K E N I E T V O L S T R E K T N O O D Z A K E L I J K Z I J N , M A A R E E N V E R F R A A I I N G O F V E R B E T E R I N G M E D E B R E N G E N .

Deze werken moeten gevraagd worden door de eigenaars welke samen tenminste tweehonderdvijftig/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 vijftientwintig/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 private 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 zij 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 private eigendom worden gelegd, zullen deze gescht 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-

32.

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. - BIJ P R E M I E S.

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. - INNING 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 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 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 laatste tegen degene die, uit hoofde van de herbouwing, een waardevermeerdering van zijn goed zou verkrijgen en tot beëloof 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 laatste 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 van 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 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 premiiën 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 ONGEVALLLEN.

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, 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.

----- : ----- : -----

H O O F D S T U K I I I

REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE.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 huishoofdaar 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 voortvloeiende uit de voorschriften van dit boek van beheer en de beslissingen die het bevat; hij zal er toe gehouden zijn er zich aan te gedragen evenals zijn rechthebbenden.

S E C T I E IO 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, louningen 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 privative delen betreft, waarvan het onderhoud de harmonie van het gebouw aambelangt, 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 flaten welke zij bewonen bevinden, moeten doen kuisen. Hetzelfde geldt voor de vloer, door een gezworen schoorsteenveger, of gebruik van gemaakt wordt. Zij zullen dit moeten bezorgen aan de zakkvoerder.

S E K T I E II.

V I T T I C H T.

Artikel 50. - E S T H E T I E K.

De mede-eigenaars en de bewoners zullen aan de venster geen uithangborden, noch reclameborden, linten, eetkastjes of andere voorwerpen ophangen of plaatsen.

De balkons zullen niet versierd worden. Het onderhoud ervan wordt verzekerd hetzelfde titel als de gemeenschappelijke delen. Dit geldt eveneens voor de voorhofjes.

S E K T I E III.

W E E N D I G E G E B E U D E L I J K E W E R K E N.

Artikel 51. - A A N D E R E K O L E N.

De mede-eigenaars en bewoners zullen slechts in de kelders mogen hout zagen, bakken of breken.

Het hout en de kolen, wanneer zij gebruikt worden, zullen slechts 's morgens voor tien uur 's ochtends naar boven gebracht worden.

Artikel 52. - P L A T S I N G V A N V O O R W E R P E N I N D E G E M E E N S C H A P P E L I J K E D E L E N.

De gemeenschap, althans de delen, namelijk de ingangshallen, 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. - H U I S H O U D E L I J K E W E R K E N.

Op de overlopen en in de gangen zal geen enkel huishoudelijk werk mogen verricht worden zoals het uitborstelen van tapijten, badleggen, badingstukken, meubelen, het poetsen van schoenen, enzovoort.

Artikel 54. - G A S I N K E L I C H T I N G.

Het is ten strengste verboden in het gebouw gashuizen in rubber of elke andere stof welke kan breken onder de druk van de gas, te plaatsen. Gashuizen 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 overtreders 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; 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 ontvangers niet beïnvloeden.

Geen enkele motor mag in de appartementen of particuliere 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 huidige reglement, waarvan zij zullen verklaren dat zij er kennis hebben van genomen.

In geval van erge inbreuk, behoorlijk vastgesteld, zullen de huurcellen 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 der 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 zaakvoerder 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 kapsaloon/manicure, boekhandel, kleding, zal door de Verkoper kunnen toegestaan worden in de privaatieve 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 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 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. - 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; 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.

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 hun respektievelijke 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 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 eerst vijf jaren zal besteld worden door de zorgen van de Naamloze Vennootschap E.T.R.I.M.O., voor rekening van de mede-eigenaars.

S E K T I E VIII.

H U I S B E W A A R D E 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 zulke 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 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 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 privaatieve 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.

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 oordeel van de Raad van Beheer heeft ingewonnen.

De zaakvoerder heeft een kontraktuele en onherroepelijke volmacht zolang hij in funktie 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 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 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.

GENEENSCHAPPELIJKE LASTEN.

Artikel 73. - B E P A L I N G E N.

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 Rijkemaatschappelijke 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 bureelbenodigdheden, de briefwisseling enzovoort..., de kosten der verlichting der gemeenschappelijke delen, het elektriciteitsverbruik en het onderhoudsabonnement van de lift.

Artikel 74. - WATER - GAS EN ELECTRICITEIT.

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. - 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 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 (mazout, gasbobs) 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 ontszeggen 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 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. - BEWAKER - TUINIER.

Zodra er twee gebouwen zullen bezet zijn, zal er ver-
lijdend een bewaker-tuinier aangeduid worden tot onder-
houd en goede bewaring van het geheel, zowel van de beplan-
tingen als van de spelen. 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. - TOEZICHT.

a. - De zaakvoerder heeft het toezicht van het park. Hij
beschikt over de bewaker-tuinier om zijn onderrich-
tingen 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 aan-
gebracht worden om aan het park het passend stedenbouwkun-
stig 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. - ZAAKVOERDER.

A. - De zaakvoerder verdeelt in gelijke delen tussen de ver-
schillende gebouwen, de gemaakte onkosten, inbegrepen
de kosten van de bewaker en van de versierselen, plan-
ten en bloemen, die moeten worden aangekocht.

B. - De zaakvoerder van het park zal benoemd worden door
het komiteit gevormd door de voorzitters van de raden
van beheer der gebouwen, die gelast zijn met het onder-
houd.

In elk geval zal de eerste zaakvoerder benoemd worden
voor een termijn van tien jaar door de maatschappij
"E.T.R.I.M.O." dewelke zijn bevoegdheden en vergoedin-
gen zal bepalen.

S E K T I E XIII.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 XIV.ALGEMENE 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 scheidsrechter, 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 gereede partij.

Deze scheidsrechter zal als minnelijke regelaar 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 provisiestorting of tot storting 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 zestien september negentienhonderd drie en zestig.

(Volgen de handtekens).

Geregistreerd 37 bladen, een verzending te Antwerpen, B.A. & Succ. 2° kantoor, de 18 september 1963. Boek 3, blad 15, vak 10. Ontvangen: honderd frank. De Ontvanger (get) L. Reusens.

"- PARK MERCATOR - AANVULLING DER BASISAKTEN.

Het jaar negentienhonderd drie en zestig, de elf december.

Voor ons, Notaris PAUL VAN OEKEL, ter standplaats Antwerpen.

Zijn Verschenen:

1.- 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, alhier 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, vóór notaris J. Van Wetter te Else- ne, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Ant- werpen, op zeven en twintig november negentienhonderd twee en zestig, deel 3598 nummer 16.

2.- Al de huidige eigenaars van de "Résidence de Smet de Naeyer" waarvan de identiteit hierna volgt.

3.- Al de huidige eigenaars van de "Résidence Gérard de Cremer" waarvan de identiteit hierna volgt.

4.- Al de huidige eigenaars van de "Résidence de Gerlache" waarvan de identiteit hierna volgt.

Welke verschijners, in aanvulling der respektievelij- ke basisakten betrekkelijk hun gebouw, gelegen te BERCHEM, "MERCATOR PARK" en waarover onder meer sprake in de aan- koopakte van elk appartement, bij deze zich uitdrukkelijk akkoord verklaren, zo voor zichzelf als voor hun rechts- opvolgers, met hetgeen volgt:

- " 1^o.) De stookplaats waarin zich de stookinstallatie,
" de warm-water en de koud-water verdeling, alsmede
" de drukinstallatie bevinden, hoort toe in onver-
" deelde eigendom, aan de huidige en toekomstige
" eigenaars van het stedenbouwkundig geheel "MERCATOR
" PARK".-
"
"
" 2^o.) De verschillende paviljoenen van het stedenbouwkun-
" dig geheel "MERCATOR PARK" zullen steeds door één
" en dezelfde zaakvoerder worden vertegenwoordigd
" en beheerd.

" Als eerste zaakvoerder desbetreffend is aange-
" steld : de naamloze vennootschap "Gestions et Man-
" dats" te Brussel, Hertogelijkestraat, nr 49.
" Zodra het mandaat der naamloze vennootschap Ges-
" tions et Mandats teneinde loopt, zal de nieuwe
" zaakvoerder, betrekkelijk deze aangelegenheid, ge-
" kozen worden bij eenvoudige meerderheid door de
" Raad van Voorzitters der respektievelijke gebou-
" wen. In geval van staking van stemmen is de stem
" van de Voorzitter van deze Raad doorslaggevend.

" De zaakvoerder heeft als zending de zaakvoering
" van het ganse stedenbouwkundig geheel "MERCATOR
" PARK" te verzekeren, aangezien de onderscheiden
" paviljoenen bestemd zijn om deel uit te maken
" van dit stedenbouwkundig geheel.

" De volmachten van deze zaakvoerder worden samen
" uitgeoefend met deze van de Voorzitter der Alge-
" mene Vergadering of een der bijzitters wanneer
" het één enkel paviljoen betreft. Wat het stede-
" bouwkundig geheel betreft worden zij uitgevoerd
" samen met de volmachten van de Voorzitter van de
" Raad welke de Voorzitters van de onderscheidene
" paviljoenen groepeerst.

" De beslissingen van de Raad van Beheer van het
" stedenbouwkundig geheel, samengesteld uit de Voor-
" zitters van de Algemene Vergaderingen, worden ge-
" troffen bij eenvoudige meerderheid van stemmen.
" In geval van staking van stemmen is de stem van
" de Voorzitter doorslaggevend.

" Overeenkomstig de bepalingen van de basisakten
" en meer bepaald artikel 14, zal de naamloze ven-
" nootschap ETRIMO als zaakvoerder steeds de naam-
" loze vennootschap "Gestions et Mandats" aanduiden.

" 3°) De waterbevoorrading van het stedenbouwkundig ge-
" heel "MERCATOR PARK" zal geschieden door de "ANT-
" WERPSCHE WATERWERKEN" ten opzichte waarvan iedere
" eigenaar, handelende hoofdelijk en ondeelbaar met
" de mede-eigenaars, zich persoonlijk en door de hem
" vertegenwoordigende zaakvoerder verbindt zich ten
" allen tijde naar de reglementen van de "ANTWERPSCHE

" WATERWERKEN" te schikken.

"

"

"

"

"

"

"

"

"

"

"

"

"

"

"

"

"

Alle bepalingen van de respectievelijke basisakten welke in strijd zouden zijn met huidige bedingen zijn ambtshalve herroepen.

Voor al de toekomstige eigenaars der appartementen in 't MERCATOR PARK, zullen deze drie clausules vermeld worden in de verkoopakten of in de nog te maken basisakten.

Deze aanvulling aan de basisakten zal ter hypotheek overgeschreven worden om aldus tegenstelbaar te worden aan derden.

Ondergetekende notaris bevestigt de juistheid der namen, voornamen, data en plaatsen van geboorte der verschijnens op zicht van stukken door de Wet vereist.

Alle kosten, rechten en erelonen dezer, zijn lastens de naamloze vennootschap "ETRIMO".

Het jaar negentienhonderd acht en zestig, de vijfde februari.

Voor Ons, Meester Paul Van Oekel, Notaris ter standplaats Antwerpen.

Zijn verschenen :

E N E R Z I J D S :

AL DE MEDE-EIGENAARS VAN NABESCHREVEN APPARTEMENTSGEBOUW
RESIDENTIE GERARD DE CREMER (PAVILJOEN 5) TE BERCHEM-ANTWER-
PEN, FRUITHOFLAAN 106, te weten :

- 1) De heer Reginald Levinus DE RYCK, ingenieur, geboren te Amsterdam op negen en twintig maart negentienhonderd een en twintig en zijn echtgenote dame Charlotte Raphaëlle Re-
née STEURS, zonder beroep, geboren te Antwerpen op vier
mei negentienhonderd drie en twintig, samenwonende te
Berchem, Generaal Lemanstraat 34.
Eigenaars van appartementen 41 & 42 en garage 10 (40,5/1000)
- 2) Juffrouw Tonnie SCHAPERKÖTTER, secretaresse, geboren te
Eindhoven op zeven mei negentienhonderd zes en dertig,
wonende te Berchem, Fruithoflaan 106/39.
Eigenares van appartement 39 en garage 5 (26,5/1000)
- 3) Juffrouw Huguette Emilienne Maria Louisa LENAERTS, che-
misch analiste, geboren te Hoboken op negen en twintig oc-
tober negentienhonderd acht en dertig, wonende te Berchem
Fruithoflaan 106/35.
Eigenares van appartement 35 en garage 9 (26,50/1000)
- 4) a) De heer Frans Jozef DE WINTER, gepensioneerde, geboren
te Mechelen op veertien juni negentienhonderd en zijn
echtgenote, dame Paulina Frans Elza HELLEMANS, zonder
beroep, geboren te Boom op negen juni negentienhonderd
en zes, samenwonende te Berchem, Prins Boudewijnlaan 37
b) De heer Florent Paul BEHITS, officier, geboren te Kes-
sel-Lo op vier en twintig januari negentienhonderd twee
en dertig en echtgenote dame Renata Francisca Celina
DE WINTER, zonder beroep, geboren te Mechelen op zeven
en twintig oktober negentienhonderd zes en dertig, sa-
menwonende te Diksmuidelei K26/A, Brasschaat.
Laatstgemelde verschijners sub a) en b) zijn onverdeelde
eigenaars elk voor de helft van appartement 20 (14/1000)
- 5) Juffrouw Maria Louisa Joanna VAN RHIJN, bediende, geboren
te Berchem op twintig juni negentienhonderd een en dertig
wonende te Berchem, Generaal Drubbelstraat 71.
Eigenares van appartement 24 en garage 2 (16,5/1000)
- 6) De heer August VAN WAUWE, zonder beroep, geboren te Temse
op vijf en twintig april negentienhonderd en twee en zijn
echtgenote dame Anna Maria Theresia LEDENT, zonder beroep
geboren te Hoboken op negentien mei negentienhonderd en
twee, samenwonende te Hoboken, Marneflaan 24.
Eigenaars van appartementen 4 en 52 (27/1000)

Bevestiging

5/ 2/1969

IO.623.

- 7) De heer Robert Martin l'arguerite PROOST, fotohandelaar, geboren te Antwerpen op zes en twintig januari negentienhonderd vijf en twintig en zijn echtgenote dame Maria Josepha Catharina SCHOETERS, zonder beroep, geboren te Hemiksem op zes en twintig februari negentienhonderd zeven en twintig, samenwonende te Antwerpen, Torfbrug 1. Eigenaars van appartement 23 en garage 11 (26,50/1000)
- 8) De heer Jean Philippe HENDRICKX, automobiel-expert, geboren te Antwerpen op vier en twintig juni negentienhonderd en vijf en zijn echtgenote dame Clementina Maria DE CONINC, zonder beroep, geboren te Antwerpen op zeventien mei negentienhonderd en vijf, samenwonende te Berchem, Fruithoflaan 106/26. Eigenaars van appartement 26 (19/1000).
- 9) Mevrouw Josepha Jacoba Maria SALEN, zonder beroep, geboren te Antwerpen op vier en twintig juni negentienhonderd en twee, weduwe van de heer Joseph Verbruggen, wonende te Berchem, Fruithoflaan 106/27. Eigenares van appartement 27 en garage 7 (23,50/1000)
- 10) De heer Victor Jacobus Felix KEMPENEERS, tekenaar, geboren te Antwerpen op zes september negentienhonderd en drie, weduwnaar van dame Irma Blanckaert, wonende te Berchem, Fruithoflaan 106/46. Eigenaar van appartement 46 (19/1000)
- 11) Juffrouw Brigitta Wilhelmina Josephina PETERS, verpleegster, geboren te Turnhout op vier en twintig maart negentienhonderd een en dertig, wonende te Berchem, Fruithoflaan 106/10. Eigenares van appartement 16 (14/1000)
- 12) a) Mevrouw Elisabeth Nathalia Adriana Van de Woestyne, zonder beroep, geboren te Evergem op een en twintig juli negentienhonderd een en twintig, weduwe van de heer Cesar Blancquart, wonende te Berchem, Fruithoflaan 106.
- b) Juffrouw Brigitta Anna Adolphina Suzanna BLANCQUART, verpleegster, geboren te Gent op een april negentienhonderd vier en veertig, wonende te Berchem, Fruithoflaan 106.
- c) Juffrouw Suzanna Dymphna Isidora BLANCQUART, logopediste, geboren te Antwerpen op vier januari negentienhonderd zes en veertig, wonende te Berchem, Fruithoflaan 106.
- Verschijnsters sub 12) a) b) en c) zijn onverdeelde eigenaars van appartement 25 en garage 3 (21,50/1000)
- 13) De heer Hendrik Marie Thérèse Alphonse VERHOOSSEL, boekhouder, geboren te Antwerpen op zeventien januari negentienhonderd zes en twintig en zijn echtgenote dame Julie Marie VAN DE VELDE, zonder beroep, geboren te Hoboken op acht en twintig april negentienhonderd zes en twintig, samenwonende te Berchem, Fruithoflaan 106. Eigenaars van appartementen 7 & 8 en garage 12 (40,5/1000)

- 14) a) Mevrouw Maria Francisca Petronilla Catharina SLEEBUS, zonder beroep, geboren te Bornem op dertig april achttienhonderd acht en negentig, weduwe van de heer Joannes Josephus VERDONCK, wonende te Berchem, Fruithoflaan 106/5.
- b) De heer Gustaaf Guido Juliaan Maria VERDONCK, leraar, geboren te Antwerpen op achttien juni negentienhonderd acht en dertig, wonende te Deurne, Twee Gezusterslaan 22.
- c) De heer Benedictus Mathildis Julianus Joannes Maria VERDONCK, zaakvoerder, geboren te Antwerpen op elf mei negentienhonderd vijf en twintig en echtgenote dame Frieda Adriana Constancia Van Hertbruggen, zonder beroep, geboren te Antwerpen op vier juli negentienhonderd dertig, samenwonende te Borgerhout, Luitenant Lippenslaan 49.
- Verschijners sub 14) a) b) en c) zijn onverdeelde eigenaars van appartement 5 (19/1000).
- 15) De heer Antonius Leo Rosa D'HOOGHE, bediende, geboren te Borgerhout op negentien februari negentienhonderd acht en twintig en zijn echtgenote dame Joanna Clementina Frans GION, bediende, geboren te Antwerpen op zeventien november negentienhonderd twee en twintig, samenwonende te Berchem, Fruithoflaan 106/1.
Eigenaars van appartement 1 (19/1000)
- 16) De heer Carolus Franciscus BIERBOOMS, beheerder, geboren te Berchem op twee en twintig november negentienhonderd en tien en zijn echtgenote, dame Zénaïde Augustine Marie ROGGMAN, zonder beroep, geboren te Antwerpen op tien april negentienhonderd en tien, samenwonende te Berchem, Fruithoflaan 106/2.
Eigenaars van appartement 2 (19/1000).
- 17) Mevrouw Angelica SEGERS, zonder beroep, geboren te Burcht op vier en twintig mei negentienhonderd veertien, echtgenote van de heer Petrus Armand De Rijcke, wonende te Berchem, Niellonstraat 23.
Eigenares van appartement 28 en garage 14 (19,50/1000)
- 18) Juffrouw Simonne Thérèse Madeleine NAVEZ, bediende, geboren te Merksem op vier september negentienhonderd drie en dertig, wonende te Berchem, Fruithoflaan 106/36.
Eigenares van appartement 36 (14/1000)
- 19) a) De heer Franciscus Josephus VAN DIEVORT, bediende, geboren te Antwerpen op vijf september achttienhonderd acht en negentig en zijn echtgenote, mevrouw Adrienne Maria Antoinette Gerarda Ghisléna VAN BOSSUYT, zonder beroep, geboren te Grammont op zeven en twintig mei negentienhonderd en tien, samenwonende te Antwerpen, Van Schoonbekestraat 1.

- b) Juffrouw Jacqueline Marie Colette Ghislène Irma Van Dievort, decoratrice, geboren te Antwerpen op één en dertig maart negentienhonderd negen en dertig, wonende te Antwerpen, Van Schoonbekestraat 1.

De verschijners sub 19) a) zijn de vruchtgebruikers en de verschijnster sub 19) b) is de naakte eigenares van appartement 43 (24/1000).

- 20) De heer Louis Arthur BARBERIS, reisagent, geboren te Toulon op negentien augustus negentienhonderd en een en zijn echtgenote dame Joanna Josephina Maria JANSSEN, zonder beroep, geboren te Antwerpen op tien juli negentienhonderd en drie, samenwonende te Berchem, Fruithoflaan 106/19. Eigenaars van appartementen 18 en 19 & garage 4 (45,5/1000).
- 21) Mevrouw Emma Nicasia Josephina BOTTU, zonder beroep, geboren te Lovenjoel op drie en twintig maart negentienhonderd en drie, weduwe van de heer Robertus Van Donghen, wonende te Berchem, Fruithoflaan 106/12. Eigenares van appartement 12 (14/1000).
- 22) De heer François Louis SIPIDO, kinesist, geboren te Antwerpen op vijf en twintig mei negentienhonderd twee en twintig en zijn echtgenote, dame Antoinette Celestine TEETART, bediende, geboren te Uitkerke op twee februari negentienhonderd vijf en twintig, samenwonende te Antwerpen, Generaal Belliardstraat 7. Eigenaars van appartementen 3 en 50 (42/1000).
- 23) De heer François Marie Florent Joseph THEUNIS, zonder beroep, geboren te Tongeren op twaalf oktober negentienhonderd zes en veertig, ongehuwd, wonende te Berchem, Fruithoflaan 106/13. Eigenaar van appartement 13 (19/1000).
- 24) De heer Leopoldus Joannes VOET, maatschappij-bestuurder, geboren te Lier op zeven en twintig december negentienhonderd en zes en zijn echtgenote dame Josepha Joanna Carolina Ludovica Van Oudenrode, zonder beroep, geboren te Borgerhout op zes en twintig december negentienhonderd en tien, samenwonende te Lier, Boomlaarstraat 35. Eigenaars van appartement 11 (24/1000).
- 25) De heer Arthur Josephus LAUWAERT, zonder beroep, geboren te Gent op negentien maart achttienhonderd vijf en tachtig en zijn echtgenote dame Wilhelmina Christina Josephine Marie VERHAAK, zonder beroep, geboren te Westdorpe op zeven en twintig april achttienhonderd vijf en tachtig, samenwonende te Berchem, Fruithoflaan 106/15. Eigenaars van appartement 15 en garage 6 (26,50/1000).
- 26) Juffrouw Maria Josepha LAUWAERT, bediende, geboren te Lochristi op dertien augustus negentienhonderd zestien, wonende te Berchem, Fruithoflaan 106. Eigenares van appartement 14 (19/1000).

- 5.-
- 27) Juffrouw Andrée Céline Amélie JANSSENS, bediende, geboren te Antwerpen op veertien juni negentienhonderd acht en twintig, wonende te Berchem, Fruithoflaan 106/40. Eigenares van appartement 40 (14/1000)
- 28) De heer François Van Dievort, wonende te Antwerpen, Van Schoonbekestraat 1, handelend in zijn hoedanigheid van volmachtdrager - ingevolge volmacht verleden voor notaris Henri De Donder te Elisabethstad op negen januari negentienhonderd vier en zestig, waarvan een afschrift nedergelegd werd tussen de minuten van ondergetekende notaris op drie februari negentienhonderd vier en zestig, het alles overgeschreven ten derde hypotheekkantore te Antwerpen op dertig juni negentienhonderd vier en zestig, deel 3895 nr 26 - VAN :
De heer Mario BARTOLONI, geneesheer, geboren te Osimo (Angona - Italië) op negen en twintig juli negentienhonderd zes en twintig, wonende te Elisabethville (Katanga) Boite Postale nr 137.
Eigenaar van appartementen 29, 30, 33 en 34 (76/1000).
- 29) Mevrouw Renée Rolande Marie-Thérèse JACQUES, zonder beroep, geboren te Staden op acht en twintig oktober negentienhonderd een en dertig, wonende te Antwerpen, Kolonielaan 30, echtgenote van de heer Stefaan Pattijn. Eigenares van garage nr 1 (2,50/1000).
- 30) De heer Jozef Catharina Constant VAN DEN BOSSCHE, bediende, geboren te Antwerpen op drie juli negentienhonderd vier en twintig en zijn echtgenote, dame Joanna Eugénia HUYSMANS, bediende, geboren te Antwerpen op zeven en twintig mei negentienhonderd acht en twintig, samenwonende te Berchem, Fruithoflaan 106/22.
Eigenaars van appartement 22 en garage 8 (21,50/1000)
- 31) De heer René Vital RADERMACHER, garnierder, geboren te Antwerpen op veertien maart negentienhonderd en tien, weduwnaar van dame Maria Josephine Winne, wonende te Berchem-Antwerpen, Fruithoflaan 106/38.
Eigenaar van appartement nr 38 (19/1000).
- 32) De heer Eugène Hubert François Guillaume ROUSSEAU, kapitein ter lange omvaart, geboren te Luik op drie en twintig april negentienhonderd zes en twintig en zijn echtgenote dame Ilianne Esther Celestin VAN MOSSEVELDE, zonder beroep, geboren te Wetteren op negentien mei negentienhonderd vijf en dertig, samenwonende te Berchem, Fruithoflaan 106/51.
Eigenaars van appartement 51 (22/1000).
- 33) Juffrouw Philomena Magdalena DE MEULENAER, modiste, geboren te Sint-Niklaas op één januari negentienhonderd en één, wonende te Antwerpen, Carnotstraat 53.
Eigenares van appartement nr 21 (19/1000).

- 34) De heer René Prosper Jacobus DUFAYT, veearts, geboren te Oostende op zeven mei negentienhonderd dertien en zijn echtgenote, dame FEYS Clara Gentilie, zonder beroep, geboren te Leisele op dertien november negentienhonderd vijftien, samenwonende te Berchem, Rooiplein 5. Eigenaars van appartement 47 (21/1000) 6.
- 35) Mevrouw Elisabeth Maria Theodora KETS, zonder beroep, geboren te Turnhout op veertien mei negentienhonderd en zeven, weduwe van de heer Franciscus Antonius Augustinus Neeskens, wonende te Turnhout, Onze-Lieve-Vrouwstraat 29. Eigenares van appartement 37 (19/1000).
- 36) De heer Robertus Ludovicus BOSMANS, handelsreiziger, geboren te Antwerpen op zes en twintig april negentienhonderd en drie en zijn echtgenote, dame Christine Calixte Ghislaine WILLEMS, zonder beroep, geboren te Hasselt op twee en twintig juni negentienhonderd negen en twintig, samenwonende te Berchem, Fruithoflaan 106/17. Eigenaars, hij voor het vruchtgebruik en zij voor de naakte eigendom, van appartement 17 (19/1000).
- 37) De heer Karel Emiel PATTYN, gepensionneerde, geboren te Rumbeke op zeventien mei negentienhonderd en twee, en zijn echtgenote, dame Martha Maria DECONINCK, zonder beroep, geboren te Waregem op zeven en twintig januari negentienhonderd en zeven, samenwonende te Roeselare, Sint Alfonsusstraat 34. Eigenaars van appartement 48 (17/1000).
- 38) Mevrouw Germaine Emilie Marie Ghislaine BROUHON, zonder beroep, geboren te Chimay op vier oktober negentienhonderd en zeven, weduwe van de heer Landry Delbrouck, wonende te Antwerpen, Beukenlaan nr 2. Eigenares van appartement nr 45 (19/1000).
- 39) De heer Jan Constantijn Van der Rieten, ingenieur, geboren te Antwerpen op dertien juli negentienhonderd en acht, wonende te Merksem, Gagelveldenstraat 39. Eigenaar van appartementen 6, 10 en 32 (52/1000).
- 40) Mevrouw Maria Magdalena Florentina Elisabeth CLAESSENS, onderwijzeres, geboren te Zwijndrecht op negentien april negentienhonderd vijf en twintig, wonende te Lier, Lispersteenweg 286. Gehuwd met de heer Ludovicus Pancratius Sedding van goederen, blijkens huwelijkskontrakt verleden voor notaris Frans Anthonis te Antwerpen de dato dertien maart negentienhonderd zeven en zestig. Eigenares van appartement 9 (19/1000).
- 41) Mevrouw Jeanne Elisabeth Marcelle De Bie, zonder beroep, geboren te Hoboken op negen en twintig maart negentienhonderd vier en dertig en haar echtgenoot die haar bijstaat en machtigt, de heer Jean Marie Joseph Léon Brasseur, technisch ingenieur, geboren te Antwerpen op zeventien oktober negentienhonderd vijf en dertig, samenwonende te Berchem, Fruithoflaan 106/44. Eigenares van appartement nr 44 (14/1000).

- 42) De heer Joannes Adrianns Meeus, gepensionneerde, geboren te Borgerhout op vijftien september negentienhonderd en één, wonende te Antwerpen, Rubenslei 32.
 Gehuwd met dame Odile Cyrille Coralie Naudts onder het stelsel der scheiding van goederen blijkens huwelijkskontrakt verleden voor notaris Lode Gepts te Antwerpen op negen en twintig juni negentienhonderd drie en vijftig.
 Eigenaar van appartement 31 en garage 13 (26,50/1000).

De verschijner enerzijds sub 42) is alhier in persoon tegenwoordig.

De verschijners enerzijds sub 4) b), 12) b), 12) c), 14) b), 14) c), 19) b), 31) tot en met 41) zijn alhier vertegenwoordigd door 1. De heer Jozef Van den Bossche, Fruithoflaan, 106 te Berchem en 2. De heer Reginald De Rijck, Generaal Lemanstraat, nummer 34 te Berchem. - - - - -
 ingevolge volmacht verleden voor ondergetekende notaris op zeventien mei negentienhonderd acht en zestig.

Al de overige verschijners zijn alhier vertegenwoordigd door zelfde voornoemde heren Van den Bossche en De Rijck, ingevolge volmacht verleden voor ondergetekende notaris op vijf en twintig april negentienhonderd acht en zestig.

Van beide gemelde volmachten zal een afschrift, samen met het afschrift van tegenwoordige akte, ter hypotheekkantoor worden overgeschreven.

E N A N D E R Z I J D S :

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.

Vennootschap ontstaan uit de omvorming van de personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid "SOCIETE D'ETUDES ET DE REALISATIONS IMMOBILIERES" in 't kort ETRIMO, blijkens akt verleden voor notaris Jacques Van Wetter te Elsene, op vier en twintig december negentienhonderd zes en vijftig, bekendgemaakt in de bijlagen aan het Belgisch Staatsblad van zestien januari daarna, onder nummer 996, en waarvan de statuten menigmaal werden gewijzigd, de laatste maal blijkens proces-verbaal van notaris Jacques Van Wetter te Elsene, op drie en twintig juni negentienhonderd zes en zestig, bekendgemaakt in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van zestien juli daarna, onder nummer 25.708.

Alhier vertegenwoordigd door:

De heer Ludo Loos, doctor in de Rechten, wonende te Deurne, Ruggevelldaan, nr. 646.

handelend als gevolmachtigde krachtens overdracht van macht aan deze laatste toegekend door de beheerraad van de vennootschap blijkens akte verleden voor notaris Van Wetter te Elsenne, op acht en twintig februari negentienhonderd zes en zestig, verschenen in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van twee en twintig maart volgende, onder nummer 6038.

De vennootschap Etrimo alhier optredende voor zoveel nodig in persoonlijke naam en bij sterkmaking bedingende en aanvaardende ten behoeve van en namens al de mede-eigenaars der naastliggende paviljoenen 6 en 7, respectievelijk genaamd "Résidentie Louis Boissot" (Fruithoflaan 108 Berchem) en "Résidentie Willem de Brouwer" (Fruithoflaan 110 Berchem)

Welke komparanten, in hun gezegde hoedanigheden, Ons, Notaris, hebben aanzoekt volgende nadere verklaring en toelichting te willen acteren aan de BASISAKTE verleden voor ondergetekende notaris op zestien september negentienhonderd drie en zestig, overgeschreven ten derde hypotheekkantore te Antwerpen op vier en twintig september daarna, deel 3746 nr 2, betrekkelijk :

Gemeente Berchem-Antwerpen:

Het appartementsgebouw genaamd "Résidentie Gerard de Cremer" (paviljoen 5), op en met grond en alle verdere aanhoorigheden, gestaan en gelogen te Berchem-Antwerpen, Fruithoflaan 106, gekadaastreord of het geweest zijnde wijk A delen van nummers 341/d en 341/a/2, groot volgens vroegere meting tweeduizend negenhonderd dertig vierkante meters drie en zestig vierkante decimeters.

Voorafgaande verklaringen:

1/.- De vennootschap Etrimo heeft ten behoeve van de mede-eigenaars van de paviljoenen VI en VII en meer speciaal ten behoeve van de kopers-eigenaars van de ondergrondse garages van deze paviljoenen, een toegangshelling met kunstwerk - leidende van de Fruithoflaan naar laatstgemelde garages en omgekeerd - geconstrueerd over de grond der "Résidentie Gerard de Cremer" (paviljoen 5).

Gemelde toegangshelling met kunstwerk staat afgebeeld in rode kleur op een grondplan hiervan opgemaakt door de heer Guy Van Wylsberghe, meetkundig-schatter van onroerende goederen te Berchem op elf maart negentienhonderd acht en zestig, welk plan na door partijen en Ons, Notaris, "ne varietur" te zijn gekorttekend, aan deze verklarende basisakte zal gehecht blijven om samen te worden geregistreerd.

2/.- In de basisakte der "Résidentie Gerard de Cremer" staat er op bladzijde 13, artikel 6, letterlijk vermeld hetgeen volgt :

"RECHT VAN DOORGANG:

"Bovendien verklaart de Maatschappij-verschijnster te vestigen ten titel van eeuwigdurende en kosteloze erfdienstbaarheid een recht van doorgang ten voordele van de aanpa-lende eigendommen, haar toebehorende of die zij nog zal ver-krijgen en dit ten laste van het eigendom, voorwerp der "huidige akte."

VERKLARING - TOELICHTING:

Verschijners ten deze, in hun gemelde hoedanigheden, willende voorgaande bepalingen nader preciseren - teneinde alle eventuele misverstanden die hieromtrent reeds zouden kunnen ontstaan zijn of nog zouden kunnen ontstaan, uit de weg te ruimen - hebben bij deze uitdrukkelijk verklaard dat de in de oorspronkelijke basisakte gevestigde eeuwigdurende erfdienstbaarheid ook insluit een eeuwigdurend recht van overgang en overrij over de grond van paviljoen V, langs hogergemelde toegangshelling met kunstwerk, leidende van de Fruithoflaan naar de ondergrondse garages der paviljoenen VI en VII en omgekeerd, zulks in voordeel van alle huidige en toekomstige mede-eigenaars dezer laatstgemelde paviljoenen, en in het bijzonder in voordeel van alle huidige en toekomstige mede-eigenaars der ondergrondse garages van laatstgemelde twee paviljoenen VI en VII.

Overeenkomstig het gemeen recht vallen de kosten van onderhoud, herstelling of vernieuwing ten laste van de mede-eigenaars van de heersende erven.

De heer Hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen van het nemen van enige ambtelijke inschrijving hoofdens onderhavige akte.

Alle kosten, rechten en erelonen dezer zijn voor rekening van de verschijnende enerzijds.

Tot uitvoering dezer kiezen de partijen woonst ter studie van ondergetekende notaris, houder dezer minuut.

Ondergetekende notaris bevestigt :

- a) de juistheid der naam, voornamen, plaats en datum van geboorte der verschijners enerzijds, op zicht van officiële door de wet vereiste stukken;
- b) lezing te hebben gegeven van artikel 203 alinea 1 van het Wetboek der registratierechten, hetgeen partijen erkennen.

- waarvan akte -

Opgesteld en verleden te Antwerpen, datum als voormeld. En na gedane voorlezing hebben de partijen, tegenwoordig en vertegenwoordigd als gezegd, en in hun gezegde hoedanigheden, met Ons, Notaris, getekend.

Volgen de handtekens.

Geregistreerd zeven bladen, één verzending, te Antwerpen, 2° kantoor, de 11 februari 1969. Boek 43, blad 70, vak 11. Ontvangen: honderd vijftig frank. De Ontvanger a.i. (get) G. Van Gheem.

VOOR KOPIJ.

821/2000

Aanpassing Basisakte

1 augustus

D: 201093

HET JAAR TWEEDUIZEND.**De eerste augustus.**

Voor mij, meester Jan BOEYKENS, notaris ter standplaats
Antwerpen,

IS VERSCHENEN:

De "VERENIGING VAN MEDEEIGENAARS "RESIDENTIE Gerard DE
CREMER", FRUITHOFLAAN 106 te ANTWERPEN-BERCHEM".

Zij heeft haar maatschappelijke zetel te Antwerpen-Berchem (2600), Fruithoflaan 106, en haar verschijning heeft betrekking op volgend onroerend goed:

STAD ANTWERPEN, DISTRICT BERCHEM:

Een flatgebouw genaamd "Residentie Gerard DE CREMER" op en met grond en aanhorigheden gelegen FRUITHOFLAAN NUMMER 106, gekadaastreerd volgens kadaster wijk A nummer 341/D/2 voor een oppervlakte van negenentwintig are, dertig centiare.

Comparante is hier vertegenwoordigd door de Besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "BEVEKO" met zetel te Antwerpen-Berchem (2600), Fruithoflaan 106, bus 52, op haar beurt vertegenwoordigd door haar zaakvoerder de Heer Marc Roger Corneel HEENS, wonende te Schilde (2970), De Loock nr. 27, die daartoe aangesteld werd tot aan de eerstvolgende algemene vergadering, bij beslissing van de algemene vergadering van acht oktober negentienhonderd achtennegentig.

BASISAKTE, EVENTUELE AANVULLINGEN EN WIJZIGINGEN:

De basisakte van het flatgebouw werd verleden voor notaris Paul Van Oekel, destijds te Antwerpen, op zestien september negentienhonderd drieënzestig, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor Antwerpen op vierentwintig september daarna deel 3746 nummer 2.

Er werd een eerste wijzigende basisakte opgemaakt, verleden voor zelfde notaris op elf december negentienhonderd drieënzestig, overgeschreven op gezegd kantoor op zevenentwintig december daarna deel 3801 nummer 22, en een tweede bij akte van zelfde notaris vijf februari negentienhonderd negenenzestig, overgeschreven op twintig februari daarna, deel 4782 nummer 21.

VERKLARINGEN:

De vertegenwoordigster van comparante verklaart bij monde van haar zaakvoerder:

1° Dat op acht oktober negentienhonderd achtennegentig een algemene vergadering gehouden werd van de eigenaars van de kavels in het flatgebouw, dat vijfendertig (35) van de tweeënveertig (42) eigenaars erop tegenwoordig of vertegenwoordigd waren, dat er zeshonderd drieënnegentig en

042973



Enig blad

000821.UIT

half (693,50) kwotiteiten van de duizend (1.000) tegenwoordig of vertegenwoordigd waren.

2° Dat er aldus rechtsgeldig vergaderd werd.

3° Dat die algemene vergadering besloten heeft te opteren voor het behoud en de bevestiging in de huidige vorm van de basisakte en eventuele wijzigende en/of aanvullende basisakten, evenals van alle beslissingen die de algemene vergaderingen sindsdien hebben goedgekeurd.

4° Dat uit het proces-verbaal tevens blijkt dat de bepalingen vervat in de bestaande basisakte, het reglement van medeëigendom en van orde, en de diverse beslissingen van de algemene vergaderingen die zouden afwijken van de nieuwe dwingende bepalingen van de Wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig, automatisch vervangen worden door deze van de nieuwe wet, behalve daar waar de basisakte, het reglement van medeëigendom of van orde, strengere criteria opleggen.

5° Dat trouwens de integrale tekst van die nieuwe Wet aan de notulen van die algemene vergadering gehecht is gebleven, om er desgevallend mee bekendgemaakt en verspreid te worden.

OVERSCHRIJVING VAN ONDERHAVIGE AKTE:

Comparante, vertegenwoordigd als gezegd, verzoekt hierbij de Heer Hypotheekbewaarder van het Derde kantoor Antwerpen, onderhavige akte in zijn registers te willen overschrijven.

WAARVAN AKTE.

Verleden te Antwerpen, ten kantoor, datum als boven.

Na integrale voorlezing en toelichting ondertekende de vertegenwoordigster van de vereniging-comparante, op haar beurt vertegenwoordigd zoals gezegd, samen met mij notaris.

(Volgen de handtekeningen.)

"Geregistreerd één bladen één renvooien te Antwerpen, zesde kantoor der registratie op 4 augustus 2000 boek 151 blad 7 vak 9. Ontvangen : duizend frank (1.000 fr. - gelijkwaardig aan 24.79 EUR). De Ontvanger, de e.a. Inspecteur (ond.) a.i. B. Van Mechelen."

EXPEDITIE

Neerl.	76	Nr. 11657.. Overgeschreven te Antwerpen
Zegei	153	Derde Hypotheekkantoor
Loon	618	op 07 AUG. 2000
O/V		Boek A. 159, nr. 2
		Kosten : acht honderd zeventig en vierentwintig frank
Samen Verz.	847	BF
Totaal		De Hypotheekbewaarder, F.J. WALTERS
		O / Ref.: 11657



Lo 618.

Asbestinventarisatattest

Fruithoflaan 106, 2600 Antwerpen
Gemeenschappelijke delen



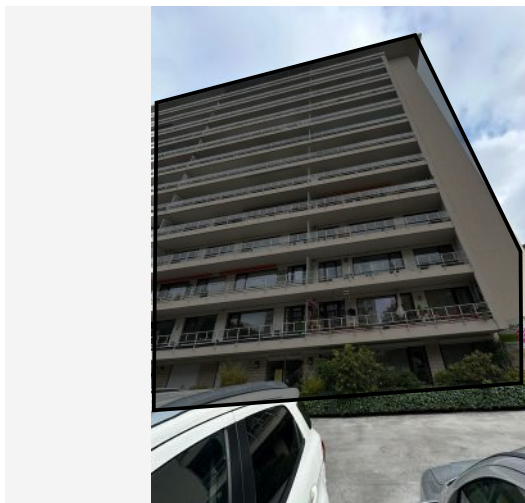
SAMEN MAKEN WE
MORGEN MOOIER

OVAM

Attestnummer : 20251029-000623.000

Uitgegeven op : 29.10.2025

Geldig tot : 29.10.2035



Eindconclusie:

Niet-asbestveilig

Tijdens de inspectie vastgesteld:

3

Asbestmaterialen

0

Beperkingen

0

Uitsluitingen

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

0

Asbestmaterialen

Dringend verwijderen

0

Asbestmaterialen

Dringend maatregelen nemen

3

Asbestmaterialen

Verwijderen

0

Asbestmaterialen

Maatregelen nemen

0

Asbestmaterialen

Zorgvuldig beheren

Werken gepland?

Er kunnen nog niet-geïnspecteerde asbestmaterialen verborgen zijn in wanden, vloeren, ... Laat ze in een aanvullend onderzoek opsporen.

Persoonscertificaat : Abdelhak Azirar - DES-H83NK

Procescertificaat : Asbest-AZ - ORG-ZQ57W

KBO-nummer : 0800612759

In deze leeswijzer en in het hoofdstuk [toelichting](#) vindt u meer informatie en verdere uitleg over de gebruikte begrippen.

Over dit attest

Dit asbestattest is het verslag van een uitgevoerde asbestinventarisatie op uw locatie. De belangrijkste conclusies staan gebundeld op het voorblad. Meer details over de aangetroffen asbestmaterialen, foto's, plannen en adviezen vindt u verder in het asbestattest.

Asbestveilig of niet-asbestveilig... wat betekent dit?

Asbestveilig

Een locatie is asbestveilig indien geen asbestmaterialen werden aangetroffen of enkel asbestmaterialen met een laag risico voor de gezondheid of het leefmilieu. Asbestveilig betekent dus niet hetzelfde als asbestvrij. Indien het asbestattest geen asbestmaterialen vermeldt, kunnen er toch nog niet-geïnspecteerde asbestmaterialen verborgen aanwezig zijn, bijvoorbeeld ingesloten in wanden, vloeren of onder de grond. Indien asbestmaterialen aangetroffen werden, vermeldt het voorblad van dit asbestattest welke acties u kan ondernemen om de asbestveilige toestand te behouden.

Niet-asbestveilig

Een locatie is niet-asbestveilig indien asbestmaterialen werden aangetroffen met een verhoogd of hoog risico voor de gezondheid of het leefmilieu. Bepaalde asbestmaterialen geven altijd aanleiding tot de conclusie "niet-asbestveilig". Dit zijn asbestmaterialen die de Vlaamse overheid tegen 2034 wil laten wegnemen. Het gaat om eenvoudig bereikbare niet-hechtgebonden asbestmaterialen en asbestcementen dak- en gevelbekledingen, dakgoten, rookgaskanalen en hemelwaterafvoerkanalen aan de buitenzijde van gebouwen. Het voorblad van dit asbestattest vermeldt welke acties u kan ondernemen om een asbestveilige toestand te verkrijgen.

Acties

De mogelijke acties om een asbestveilige toestand te verkrijgen of behouden, zijn:

Dringend verwijderen

Deze asbestmaterialen moet u zo snel mogelijk (laten) verwijderen om een asbestveilige toestand te verkrijgen. Ze kunnen een onmiddellijk gevaar vormen voor de gezondheid of het leefmilieu.

Dringend maatregelen nemen

Deze asbestmaterialen kunnen een onmiddellijk gevaar vormen voor de gezondheid of het leefmilieu. Omdat ze momenteel niet eenvoudig bereikbaar zijn, moet u ze niet verwijderen maar wel zo snel mogelijk andere maatregelen nemen om het risico te verlagen.

Verwijderen

Deze asbestmaterialen moet u (laten) verwijderen om een asbestveilige toestand te verkrijgen. Ze kunnen een gevaar vormen voor de gezondheid of het leefmilieu.

Maatregelen nemen

Deze asbestmaterialen vormen een gevaar voor de gezondheid of het leefmilieu. Omdat ze momenteel niet eenvoudig bereikbaar zijn, moet u ze niet verwijderen maar wel andere maatregelen nemen om het risico te verlagen.

Zorgvuldig beheren

Deze asbestmaterialen moeten niet weggenomen worden om een asbestveilige toestand te verkrijgen. Ze vormen momenteel geen gevaar voor de gezondheid maar u moet ze wel zorgvuldig beheren om het risico laag te houden.

Aanvullend onderzoek bij werken

Voor een standaard asbestattest worden asbestmaterialen verborgen in bijvoorbeeld wanden, vloeren of onder de grond niet geïnspecteerd. Voorafgaand aan werken is het daarom verstandig aanvullend onderzoek uit te laten voeren om op niet-geïnspecteerde plaatsen asbestmaterialen op te sporen.

Beperkingen en uitsluitingen

Een **beperking** betekent dat de asbestdeskundige tijdens de inspectie een voorwerp of onderdeel in en rondom de constructie onvoldoende kon inspecteren. In die situatie rapporteert de asbestdeskundige dit als een beperking van het onderzoek.

Een **uitsluiting** daarentegen is positief en betekent dat de asbestdeskundige tijdens de inspectie een aanwezige constructie kon uitsluiten van verder onderzoek omdat het bouwjaar 2001 of recenter was. Bij die bouwjaren kan normaal gezien geen asbest aanwezig zijn omdat het gebruik ervan in België finaal in 2001 werd verboden.

Vragen of klachten over uw asbestattest

Contacteer eerst de asbestdeskundige die uw asbestattest opmaakte. U vindt de naam en het certificaatnummer op het voorblad van uw asbestattest. Op www.asbestinfo.be vindt u de overzichtslijst van asbestdeskundigen en hun gegevens. Blijft u toch nog met vragen zitten, of heeft u een klacht, dan kan u dit melden via een digitaal formulier op www.asbestinfo.be aan de hand van uw attestnummer. De door de OVAM erkende certificatie-instelling waarbij de asbestdeskundige is aangesloten, zal uw klacht behandelen.

Inhoudsopgave

Leeswijzer.....	2
Geïnspecteerde zones.....	5
Zone 1: Hoofdgebouw.....	6
Plan 1.1: Kelder.....	7
Plan 1.2: Garage.....	8
Plan 1.3: Dak.....	9
Plan 1.4: Dakverdieping.....	10
Plan 1.5: Gelijkvloers.....	11
Plan 1.6: Verdieping 1.....	12
Plan 1.7: Verdieping 2.....	13
Plan 1.8: Verdieping 3.....	14
Plan 1.9: Verdieping 4.....	15
Plan 1.10: Verdieping 5.....	16
Plan 1.11: Verdieping 6.....	17
Plan 1.12: Verdieping 7.....	18
Plan 1.13: Verdieping 8.....	19
Plan 1.14: Verdieping 9.....	20
Plan 1.15: Verdieping 10.....	21
Plan 1.16: Verdieping 11.....	22
Asbestmaterialen.....	23
Fiche 1: Gevel met leien.....	24
Fiche 2: Cementbuis.....	28
Fiche 3: Bakeliet schakelaars/stopcontacten.....	32
Adviezen.....	35
Fiche 4: Schouw.....	36
Fiche 5: Leidingisolatie.....	37
Fiche 6: Gehele vloer.....	38
Geen asbest.....	39
Fiche 7: Pleisterwerk plafonds gemene delen.....	40
Fiche 8: Pleisterwerk wanden.....	42
Toelichting.....	44

Geïnspecteerde zones

Zone 1: Hoofdgebouw



Tijdens de inspectie vastgesteld:

3 Asbestmaterialen

0 Beperkingen

0 Uitsluitingen

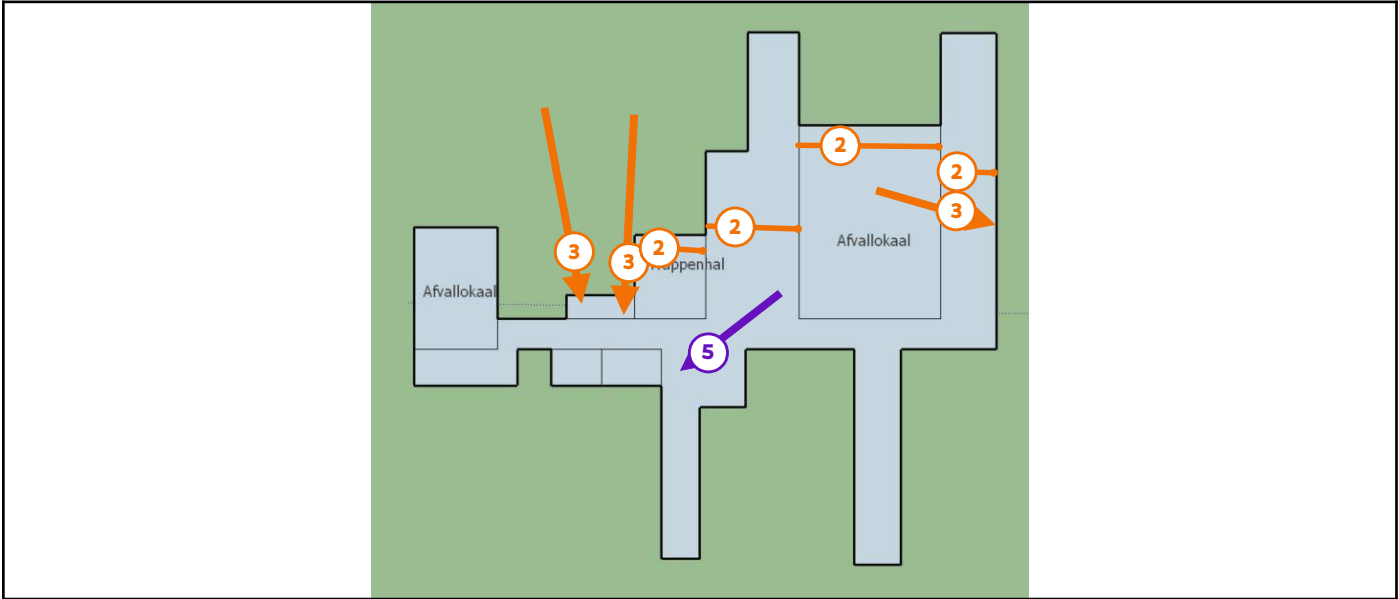
0 Roerende goederen

0 Puin, steenslag, (water)bodem

3 Adviezen

2 Geen asbest

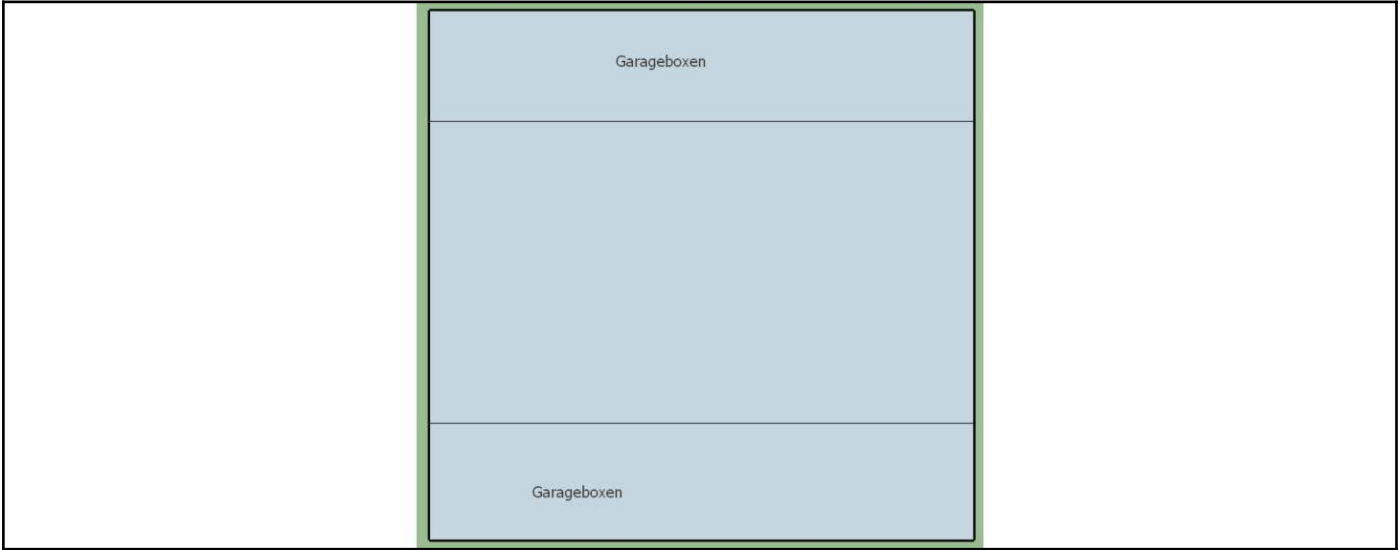
Plan 1.1: Kelder



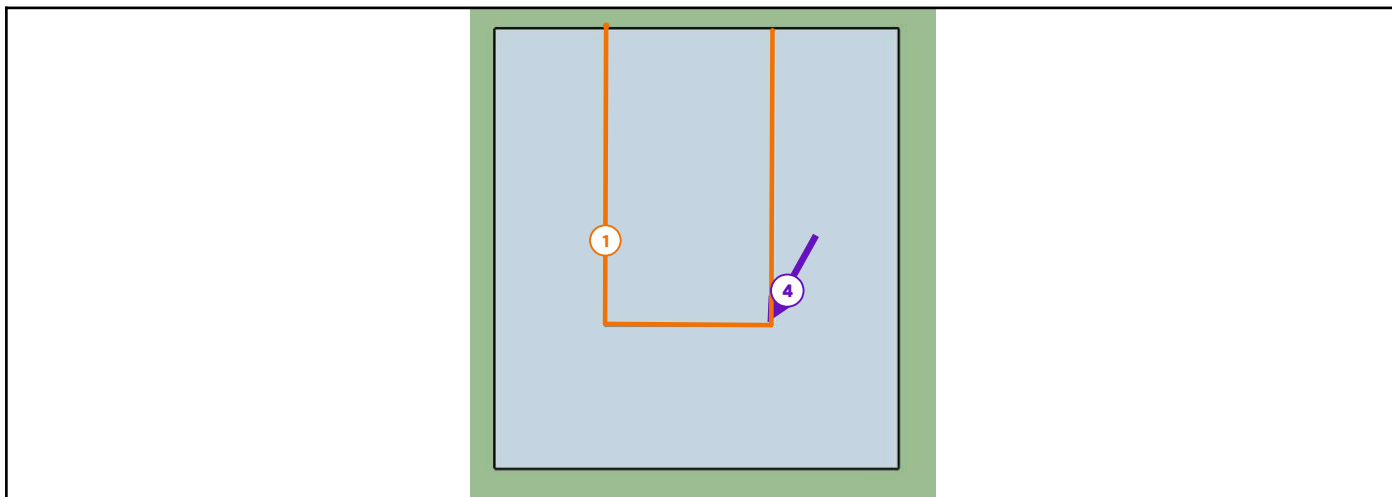
Legende van plan 1.1: Kelder

Beschrijving	Type	Actie
2. Cementbuis	Asbestmateriaal	Verwijderen
3. Bakeliet schakelaars/stopcontacten	Asbestmateriaal	Verwijderen
5. Leidingisolatie	Advies	-

Plan 1.2: Garage



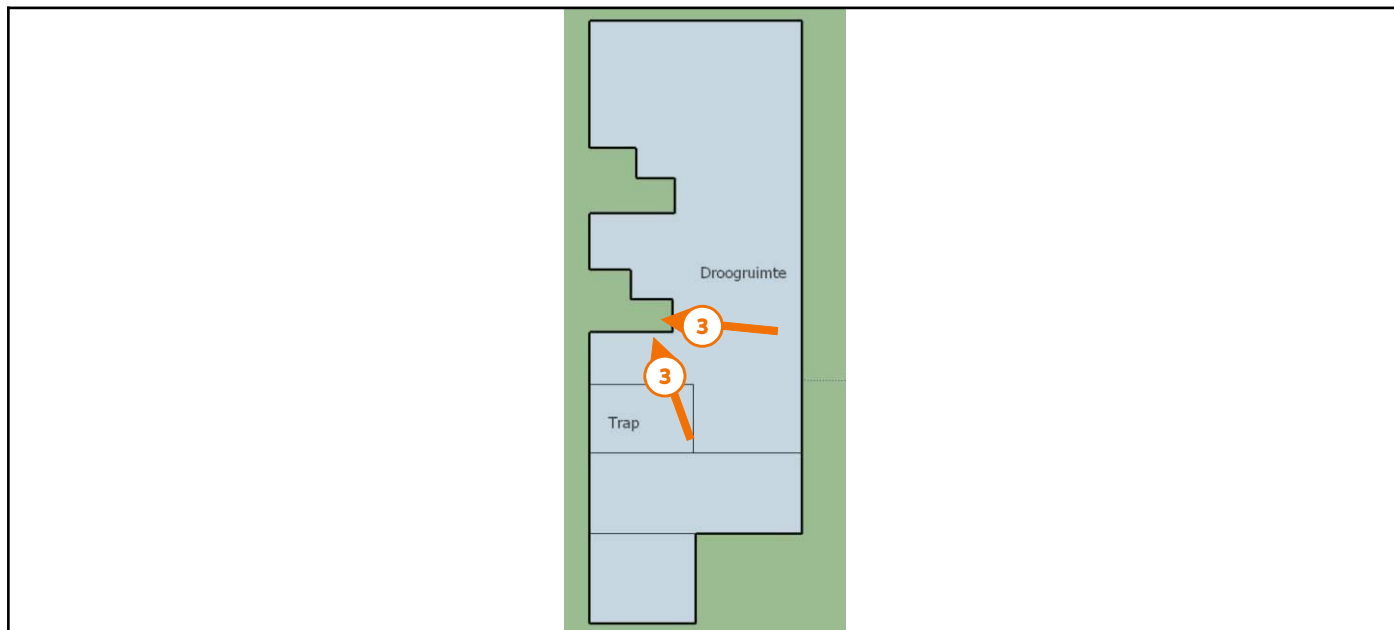
Plan 1.3: Dak



Legende van plan 1.3: Dak

Beschrijving	Type	Actie
1. Gevel met leien	Asbestmateriaal	Verwijderen
4. Schouw	Advies	-

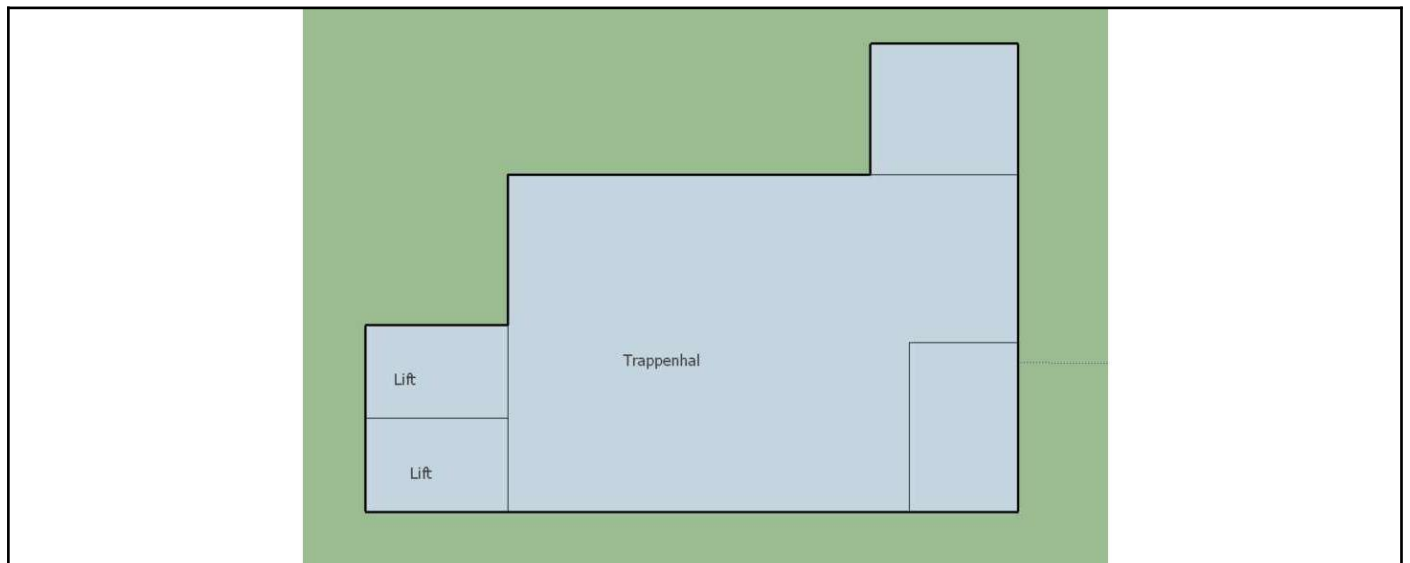
Plan 1.4: Dakverdieping



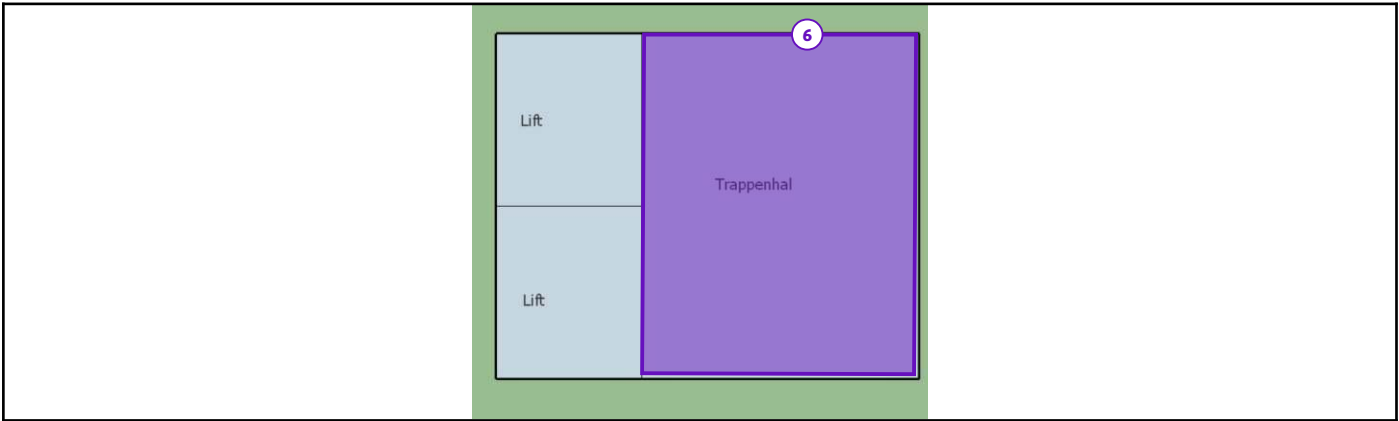
Legende van plan 1.4: Dakverdieping

Beschrijving	Type	Actie
3. Bakeliet schakelaars/stopcontacten	Asbestmateriaal	Verwijderen

Plan 1.5: Gelijkvloers



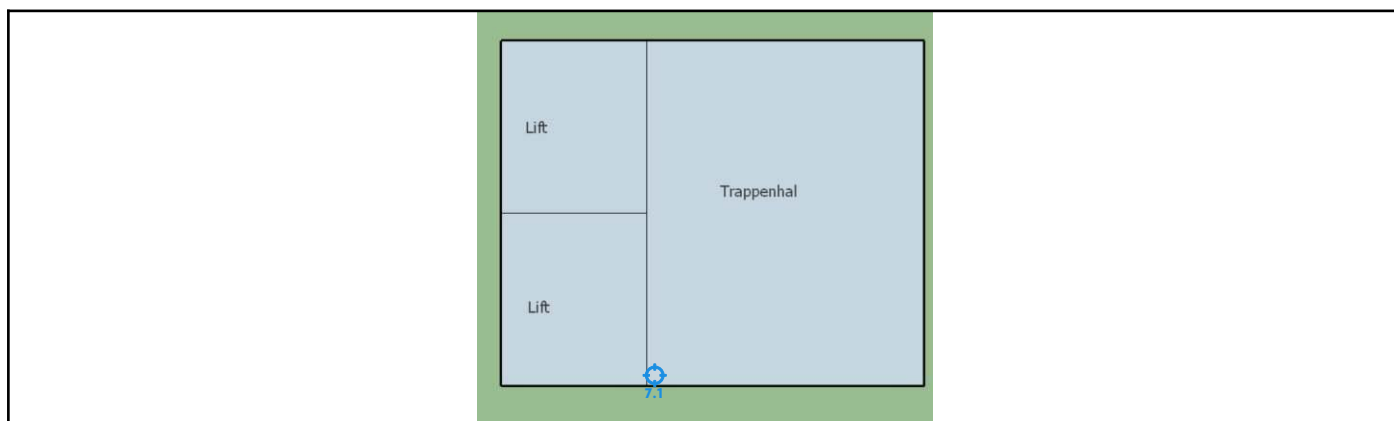
Plan 1.6: Verdieping 1



Legende van plan 1.6: Verdieping 1

Beschrijving	Type	Actie
6. Gehele vloer	Advies	-

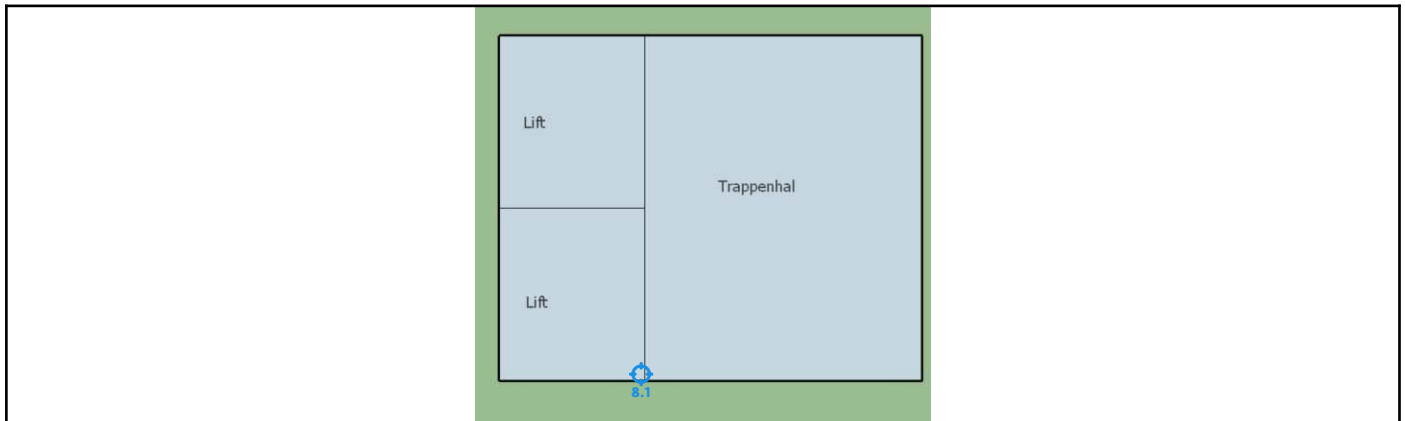
Plan 1.7: Verdieping 2



Legende van plan 1.7: Verdieping 2

Beschrijving	Type	Actie
7. Pleisterwerk plafonds gemene delen	Geen asbest	-
7.1 Code: MM02	Mengmonster	-

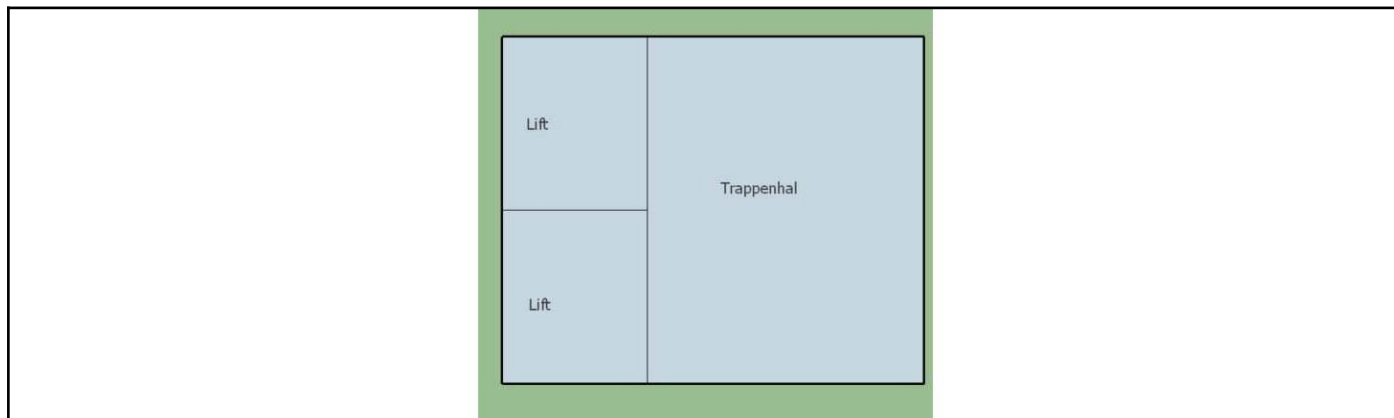
Plan 1.8: Verdieping 3



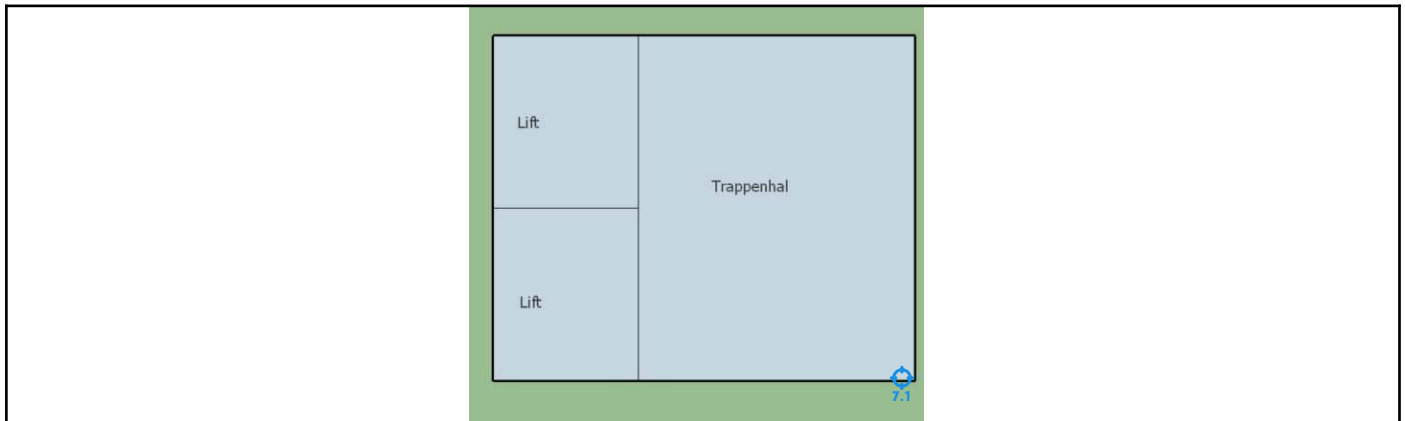
Legende van plan 1.8: Verdieping 3

Beschrijving	Type	Actie
8. Pleisterwerk wanden	Geen asbest	-
8.1 Code: MM01	Mengmonster	-

Plan 1.9: Verdieping 4



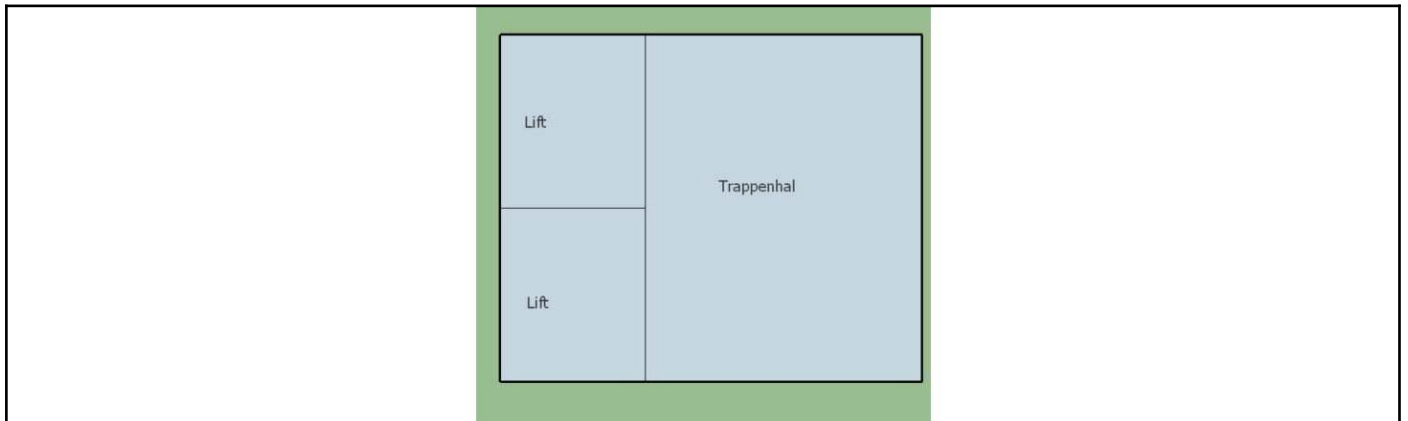
Plan 1.10: Verdieping 5



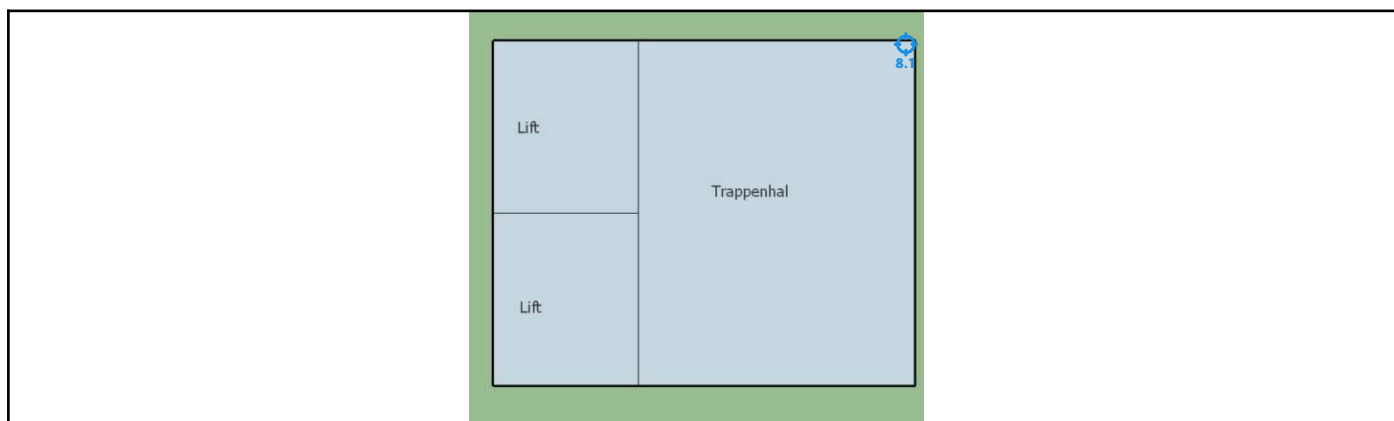
Legende van plan 1.10: Verdieping 5

Beschrijving	Type	Actie
7. Pleisterwerk plafonds gemene delen	Geen asbest	-
7.1 Code: MM02	Mengmonster	-

Plan 1.11: Verdieping 6



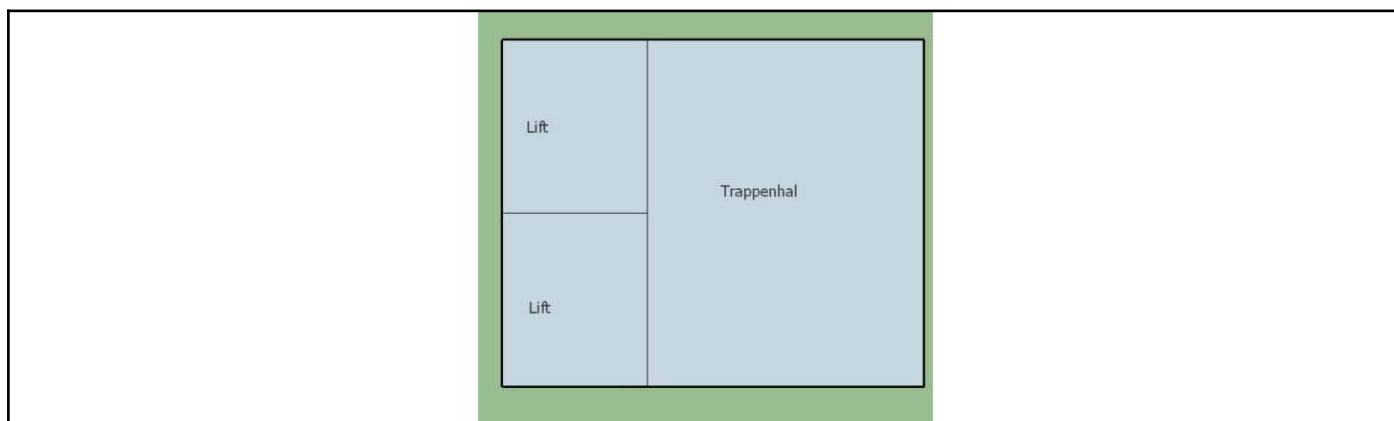
Plan 1.12: Verdieping 7



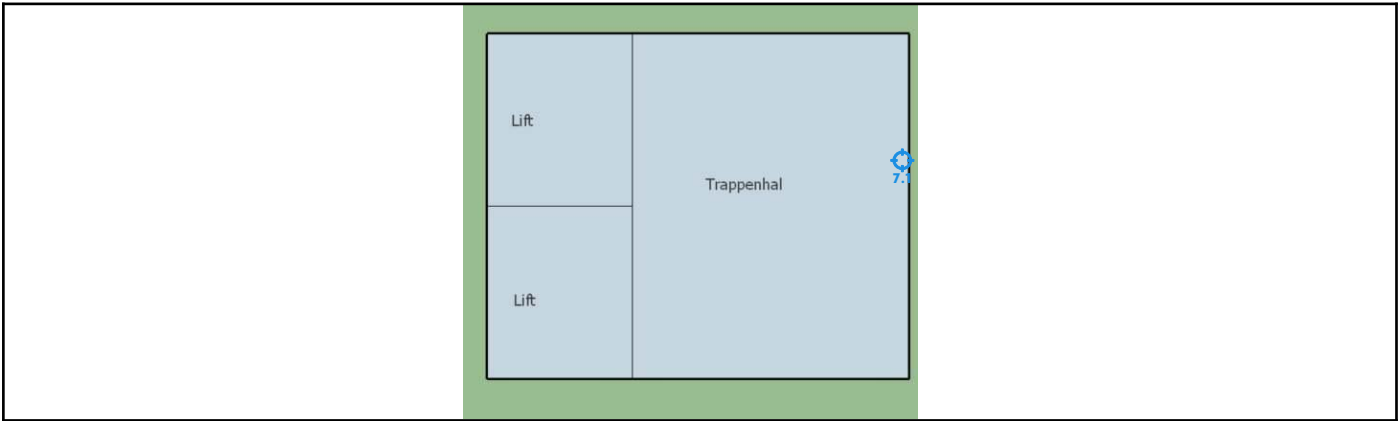
Legende van plan 1.12: Verdieping 7

Beschrijving	Type	Actie
8. Pleisterwerk wanden	Geen asbest	-
8.1 Code: MM01	Mengmonster	-

Plan 1.13: Verdieping 8



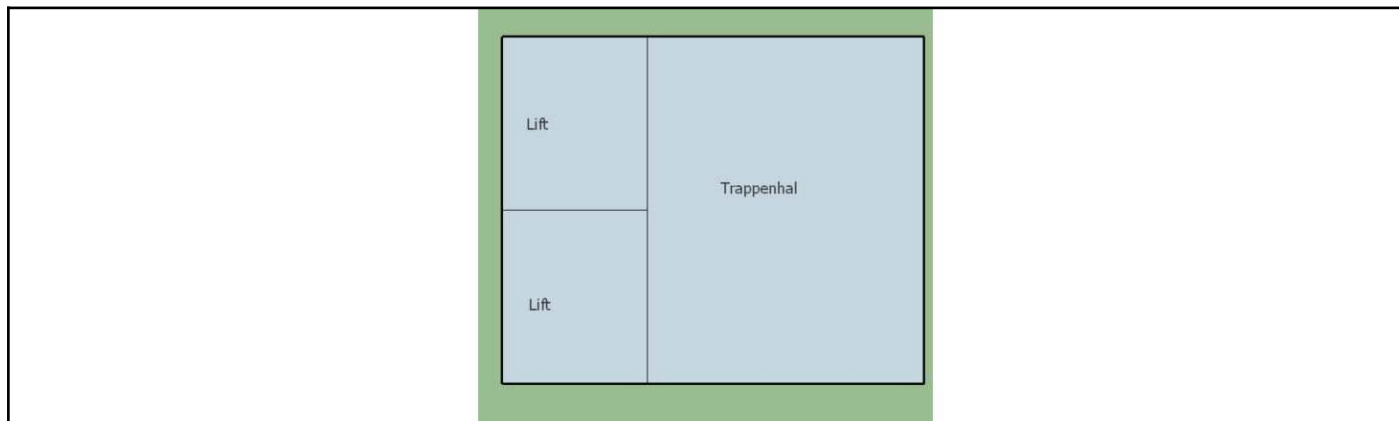
Plan 1.14: Verdieping 9



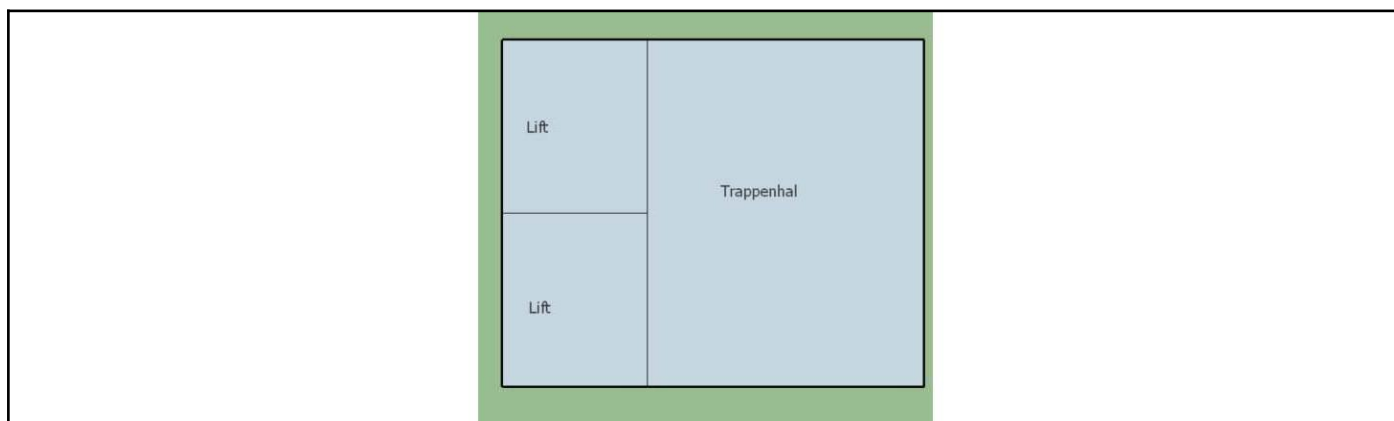
Legende van plan 1.14: Verdieping 9

Beschrijving	Type	Actie
7. Pleisterwerk plafonds gemene delen	Geen asbest	-
7.1 Code: MM02	Mengmonster	-

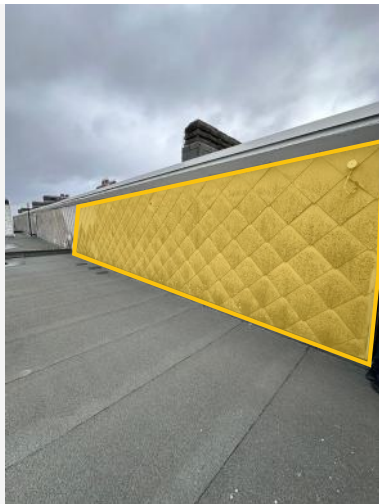
Plan 1.15: Verdieping 10



Plan 1.16: Verdieping 11



Asbestmaterialen



Overzichtsfoto



Detailfoto

Conclusie

Actie

Het asbestmateriaal valt onder de mijlpaal van 2034.

Hoe zorgt u voor een asbestveilige toestand?

Verwijderen

Advies van de asbestdeskundige

Te nemen maatregelen

- Verwijder dit asbestmateriaal zo snel mogelijk. Volg de toestand goed op.
- Hemelwater dat afspoelt van asbestcement daken of gevels kan asbestdeeltjes bevatten. Gebruik het enkel voor gesloten circuits (bv. spoelen toiletten). Reinig na het vervangen van het dak of de gevel de dakgoten en regenwaterput of -ton om asbesthoudend sediment of slib te verwijderen
- Voer bijkomende staalname(s) uit.

Voorstel van verwijderingsmethode

- Eenvoudige handelingen: mag via doe-het-zelf of door werknemer(s) met opleidingsattest eenvoudige handelingen
Deze toepassing kan door een aannemer die over een opleidingsattest eenvoudige handelingen beschikt of door een particulier (doe-het-zelf), verwijderd worden indien er geen verhoogd risico op vrijgave van asbestvezels (max. concentratie 0,01 vezels/cm³ - CODEX Art. VI.3-54) ontstaat en de toepassing voorafgaand wordt gefixeerd/bevochtigd; de individuele elementen zonder machinale werktuigen (boormachine, slijpschijf, hogedrukreiniger,...) en zonder breken of gooien een voor een losgemaakt worden; en ten slotte dubbel en luchtdicht verpakt weggevoerd worden naar een erkend afvalpunt (recyclagepark).

In de zone mogen geen derden en/of minderjarigen aanwezig zijn en moet elke betrokken persoon steeds

gepaste persoonlijke beschermingsmiddelen dragen: minimaal een FFP3-mondmasker (EN 149), wegwerpoverall met kap (minimaal Cat III, type 5/6), wegwerphandschoenen en overschoenen of afspoelbaar schoeisel.

De werkzaamheden moeten onmiddellijk worden gestaakt indien de opgelegde voorwaarden met betrekking tot verwijdering, opslag, vervoer en afvoer niet kunnen worden opgevolgd. (Bron: VLAREM II: 6.4.0.1 par1, par2 en par3)

Bewaar bewijsdocumenten van de asbestverwijdering (facturen, werkplannen, foto's, afgiftebewijzen afval, vrijgavemetingen...) met het oog op een aanpassing van het asbestattest.

Raadpleeg voor de start van de werken en voor meer informatie zeker de toelichtingen achteraan dit asbestinventarisatetest en www.asbestinfo.be.

- Eenvoudige handelingen: enkel door erkend asbestverwijderaar
Indien bovenstaande criteria worden overschreden:

Deze toepassing kan enkel door een erkende asbestverwijderaar verwijderd worden omdat er hier automatisch een verhoogd risico op vrijgave van asbestvezels (max. concentratie 0,01 vezels/cm³ - CODEX - Art. VI.3-54) ontstaat. (Bron: VLAREM II: 6.4.0.1 par1, par2 en par3). Een erkend asbestverwijderaar moet ingeschakeld worden voor deze toepassingen die niet (kunnen) worden verwijderd door de couveuzetakmethode, door hermetische zone of door de materialen beschreven in Vlarem II, art. 6.4.0.1 par2. (Bron: Leidraad bij het Inspectieprotocol)

Een erkend asbestverwijderaar staat normaal zelf in voor de correcte afvoer van het afval. Bewaar bewijsdocumenten van de asbestverwijdering (facturen, werkplannen, foto's, afgiftebewijzen afval, vrijgavemetingen...) met het oog op een aanpassing van het asbestattest.

Raadpleeg voor de start van de werken en voor meer informatie zeker de toelichtingen achteraan dit asbestinventarisatetest en www.asbestinfo.be.

Terug te vinden op volgend plan

Zone 1: Hoofdgebouw

- Plan 1.3: Dak

Detailinformatie

Activiteiten in een normaal gebruik die aanleiding kunnen geven tot blootstellingsrisico's

Elke activiteit die kan leiden tot het verstoren van de toepassing kan resulteren in een vrijgave van asbestvezels die zich kunnen verspreiden doorheen de nabije omgeving via luchtverplaatsing en via vasthechting aan kledij.

Algemene opmerkingen

Het is verboden constructies zoals zonnepanelen, overzetdaken en reclamepanelen te bevestigen aan of over: 1 asbesthoudende dak- en gevelbekleding; 2 niet-asbesthoudende dak- en gevelbekleding als daarbij onderliggende asbesthoudende materialen beschadigd worden. Het insluiten of bedekken van asbesthoudende materialen die weggenomen moeten worden om een asbestveilige toestand te verkrijgen, is alleen toegestaan als risicobeheersmaatregel of maatregel voor een veilig beheer. In afwijking van het eerste lid is het verboden asbesthoudende dak- en gevelbekleding in te sluiten of te bedekken met andere materialen.

Het is verboden dak- en gevelbekleding van asbestcement te reinigen of te ontmossen. (Bron: Materialendecreet Art. 33/1. par1, par2 + Artikel 33/2)

OVAM verbiedt het breken, afschuren, beschadigen, hergebruiken, insluiten, opnieuw bedekken van asbesthoudende materialen (Bron: OVAM: Wat is verboden?)

Risicobeoordeling

Eindbeoordeling materiaalrisico	Verhoogd materiaalrisico en/of verhoogde kans op vezelvrijgave
---------------------------------	--

Berekening materiaalrisico

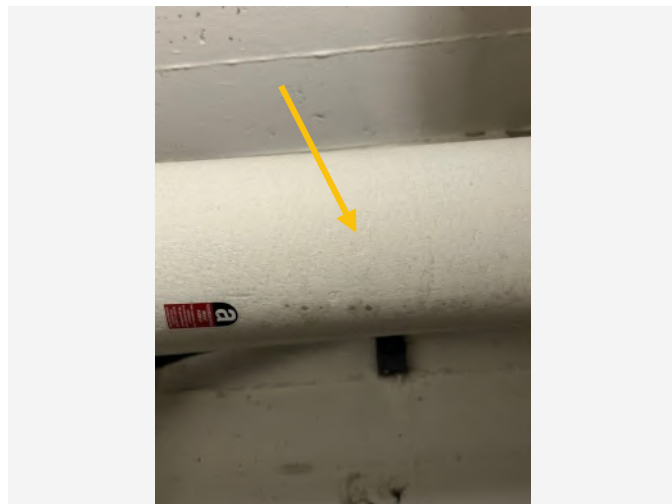
Gebondenheid	Categorie 1: hechtgebonden in oorsprong
Asbestsoort (vezeltype)	Crocidoliet aanwezig
Asbestconcentratie	Laag (< 50%)
Afschermingsgraad van het gehele materiaal	Geheel of deels vrij aan de buitenlucht
Toestand van het materiaal	Matig beschadigd, matig verweerd

Technische gegevens

Beschrijving	Gevel met leien
Omgeving	Buiten
Primaire drager	Wand buitenschil
Asbestmateriaal	Dak- en gevelbekleding - Lei, shingle
Bindmiddel van asbestmateriaal	Cement
Gebondenheid op basis van bindmiddel	Hecht
Hoeveelheid (oppervlakte - aantal)	• 100,00 m ² - 1 stuk
Totale oppervlakte	100,00 m ²
Eenvoudig bereikbaar	Ja
Bevestigingswijze	• Genageld, geniet
Identificatiemethode	Vaststelling zonder monstername
Destructieve handeling voor identificatie	Nee
Opmerking	De hoeveelheid is een zo nauwkeurig mogelijke opmeting. Hieraan kunnen evenwel geen rechten worden ontleend.



Overzichtsfoto



Detailfoto

Conclusie

Actie

Het asbestmateriaal valt onder de mijlpaal van 2040.

Hoe zorgt u voor een asbestveilige toestand?

Verwijderen

Advies van de asbestdeskundige

Te nemen maatregelen

- Zorg voor een veilig beheer. Vermijd het beschadigen van het asbestmateriaal. Controleer de toestand jaarlijks op wijzigingen.
- Voer bijkomende staalname(s) uit.

Voorstel van verwijderingsmethode

- Eenvoudige handelingen: mag via doe-het-zelf of door werknemer(s) met opleidingsattest eenvoudige handelingen
Deze toepassing kan door een aannemer die over een opleidingsattest eenvoudige handelingen beschikt of door een particulier (doe-het-zelf), verwijderd worden indien er geen verhoogd risico op vrijgave van asbestvezels (max. concentratie 0,01 vezels/cm³ - CODEX Art. VI.3-54) ontstaat en de toepassing voorafgaand wordt gefixeerd/bevochtigd; de individuele elementen zonder machinale werktuigen (boormachine, slijpschijf, hogedrukreiniger,...) en zonder breken of gooien een voor een losgemaakt worden; en ten slotte dubbel en luchtdicht verpakt weggevoerd worden naar een erkend afvalpunt (recyclagepark).

In de zone mogen geen derden en/of minderjarigen aanwezig zijn en moet elke betrokken persoon steeds gepaste persoonlijke beschermingsmiddelen dragen: minimaal een FFP3-mondmasker (EN 149), wegwerpoverall met kap (minimaal Cat III, type 5/6), wegwerphandschoenen en overschoenen of afspoelbaar

schoeisel.

De werkzaamheden moeten onmiddellijk worden gestaakt indien de opgelegde voorwaarden met betrekking tot verwijdering, opslag, vervoer en afvoer niet kunnen worden opgevolgd. (Bron: VLAREM II: 6.4.0.1 par1, par2 en par3)

Bewaar bewijsdocumenten van de asbestverwijdering (facturen, werkplannen, foto's, afgiftebewijzen afval, vrijgavemetingen...) met het oog op een aanpassing van het asbestattest.

Raadpleeg voor de start van de werken en voor meer informatie zeker de toelichtingen achteraan dit asbestinventarisatetest en www.asbestinfo.be.

- Eenvoudige handelingen: enkel door erkend asbestverwijderaar
Indien bovenstaande criteria worden overschreden:

Deze toepassing kan enkel door een erkende asbestverwijderaar verwijderd worden omdat er hier automatisch een verhoogd risico op vrijgave van asbestvezels (max. concentratie 0,01 vezels/cm³ - CODEX - Art. VI.3-54) ontstaat. (Bron: VLAREM II: 6.4.0.1 par1, par2 en par3). Een erkend asbestverwijderaar moet ingeschakeld worden voor deze toepassingen die niet (kunnen) worden verwijderd door de couveuzetakmethode, door hermetische zone of door de materialen beschreven in Vlarem II, art. 6.4.0.1 par2. (Bron: Leidraad bij het Inspectieprotocol)

Een erkend asbestverwijderaar staat normaal zelf in voor de correcte afvoer van het afval. Bewaar bewijsdocumenten van de asbestverwijdering (facturen, werkplannen, foto's, afgiftebewijzen afval, vrijgavemetingen...) met het oog op een aanpassing van het asbestattest.

Raadpleeg voor de start van de werken en voor meer informatie zeker de toelichtingen achteraan dit asbestinventarisatetest en www.asbestinfo.be.

Terug te vinden op volgend plan

Zone 1: Hoofdgebouw

- Plan 1.1: Kelder

Detailinformatie

Activiteiten in een normaal gebruik die aanleiding kunnen geven tot blootstellingsrisico's

Elke activiteit die kan leiden tot het verstoren van de toepassing kan resulteren in een vrijgave van asbestvezels die zich kunnen verspreiden doorheen de nabije omgeving via luchtverplaatsing en vasthechting aan kledij.

Algemene opmerkingen

Risicobeoordeling

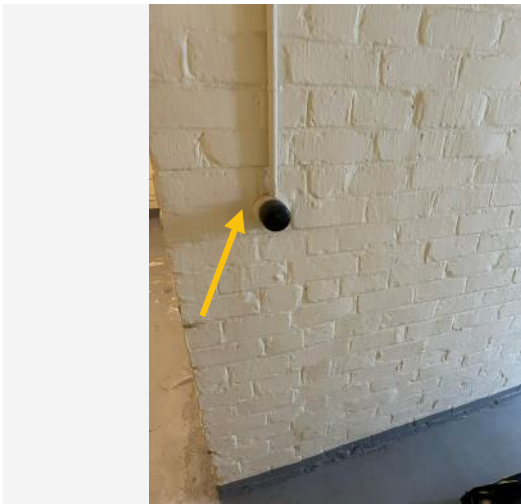
Eindbeoordeling materiaalrisico	Verhoogd materiaalrisico en/of verhoogde kans op vezelvrijgave
---------------------------------	--

Berekening materiaalrisico

Gebondenheid	Categorie 1: hechtgebonden in oorsprong
Asbestsoort (vezeltype)	Crocidoliet aanwezig
Asbestconcentratie	Laag (< 50%)
Afschermingsgraad van het gehele materiaal	Geheel of deels (ook) vrij aan de binnenlucht
Toestand van het materiaal	Licht beschadigd, licht verweerd. Intact calciumsilicaatmateriaal of categorie III 'gebondenheid'

Technische gegevens

Beschrijving	Cementbuis
Omgeving	Binnen
Primaire drager	Schacht-koker (technisch)
Asbestmateriaal	Buis, koker, leiding, pijp, doorvoer
Bindmiddel van asbestmateriaal	Cement
Gebondenheid op basis van bindmiddel	Hecht
Hoeveelheid (lengte - omtrek - dikte - aantal)	• 20,00 m - 25,00 cm - 2,00 cm - 1 stuk
Totaal volume	0,10 m ³
Eenvoudig bereikbaar	Ja
Bevestigingswijze	• Verlijmd, ingegoten, versmeerd
Identificatiemethode	Vaststelling zonder monsternamen
Destructieve handeling voor identificatie	Nee
Opmerking	De precieze lengte is onbekend. De cementbuizen lopen door de privatieve delen. Kunnen door zowel de bergingen als de prive garageboxen lopen.



Overzichtsfoto



Detailfoto

Conclusie

Actie

Het asbestmateriaal valt onder de mijlpaal van 2040.

Hoe zorgt u voor een asbestveilige toestand?

Verwijderen

Advies van de asbestdeskundige

Te nemen maatregelen

- Zorg voor een veilig beheer. Vermijd het beschadigen van het asbestmateriaal. Controleer de toestand jaarlijks op wijzigingen.
- Voer bijkomende staalname(s) uit.

Voorstel van verwijderingsmethode

- Eenvoudige handelingen: mag via doe-het-zelf of door werknemer(s) met opleidingsattest eenvoudige handelingen
Deze toepassing kan door een aannemer die over een opleidingsattest eenvoudige handelingen beschikt of door een particulier (doe-het-zelf), verwijderd worden indien er geen verhoogd risico op vrijgave van asbestvezels (max. concentratie 0,01 vezels/cm³ - CODEX Art. VI.3-54) ontstaat en de toepassing voorafgaand wordt gefixeerd/bevochtigd; de individuele elementen zonder machinale werktuigen (boormachine, slijpschijf, hogedrukreiniger,...) en zonder breken of gooien een voor een losgemaakt worden; en ten slotte dubbel en luchtdicht verpakt weggevoerd worden naar een erkend afvalpunt (recyclagepark).

In de zone mogen geen derden en/of minderjarigen aanwezig zijn en moet elke betrokken persoon steeds gepaste persoonlijke beschermingsmiddelen dragen: minimaal een FFP3-mondmasker (EN 149), wegwerpoverall met kap (minimaal Cat III, type 5/6), wegwerphandschoenen en overschoenen of afspoelbaar

schoeisel.

De werkzaamheden moeten onmiddellijk worden gestaakt indien de opgelegde voorwaarden met betrekking tot verwijdering, opslag, vervoer en afvoer niet kunnen worden opgevolgd. (Bron: VLAREM II: 6.4.0.1 par1, par2 en par3)

Bewaar bewijsdocumenten van de asbestverwijdering (facturen, werkplannen, foto's, afgiftebewijzen afval, vrijgavemetingen...) met het oog op een aanpassing van het asbestattest.

Raadpleeg voor de start van de werken en voor meer informatie zeker de toelichtingen achteraan dit asbestinventarisatetest en www.asbestinfo.be.

Terug te vinden op volgende plannen

Zone 1: Hoofdgebouw

- Plan 1.1: Kelder
- Plan 1.4: Dakverdieping

Detailinformatie

Activiteiten in een normaal gebruik die aanleiding kunnen geven tot blootstellingsrisico's

Elke activiteit die kan leiden tot het verstoren van de toepassing kan resulteren in een vrijgave van asbestvezels die zich kunnen verspreiden doorheen de nabije omgeving via luchtverplaatsing en via vasthechting aan kledij.

Algemene opmerkingen

Risicobeoordeling

Eindbeoordeling materiaalrisico	Verhoogd materiaalrisico en/of verhoogde kans op vezelvrijgave
---------------------------------	--

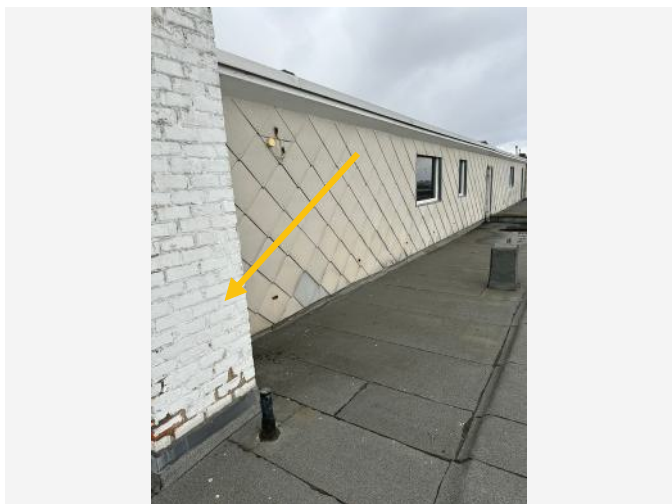
Berekening materiaalrisico

Gebondenheid	Categorie 1: hechtgebonden in oorsprong
Asbestsoort (vezeltype)	Crocidoliet aanwezig
Asbestconcentratie	Laag (< 50%)
Afschermingsgraad van het gehele materiaal	Geheel of deels (ook) vrij aan de binnenlucht
Toestand van het materiaal	Licht beschadigd, licht verweerd. Intact calciumsilicaatmateriaal of categorie III 'gebondenheid'

Technische gegevens

Beschrijving	Bakeliet schakelaars/stopcontacten
Omgeving	Binnen
Primaire drager	Communicatie en elektrische infrastructuur en uitrusting
Asbestmateriaal	Plaat, paneel, tablet - Type Bakeliet
Bindmiddel van asbestmateriaal	Kunststof of -hars
Gebondenheid op basis van bindmiddel	Hecht
Hoeveelheid (oppervlakte - dikte - aantal)	• 0,10 m ² - 1,00 cm - 1 stuk
Totaal volume	0,001 m ³
Eenvoudig bereikbaar	Ja
Bevestigingswijze	• Geschroefd
Identificatiemethode	Vaststelling zonder monstername
Destructieve handeling voor identificatie	Nee
Opmerking	De hoeveelheid is een zo nauwkeurig mogelijke opmeting. Hieraan kunnen evenwel geen rechten worden ontleend.

Adviezen



Vrije foto

Advies

Geen verdachte materialen aanwezig langs de buitenzijde. Echter dient er bijkomend onderzoek uitgevoerd te worden bij renovatie of sloopwerken.

Terug te vinden op volgend plan

Zone 1: Hoofdgebouw

- Plan 1.3: Dak

Detailinformatie

Identificatiemethode	Vaststelling & expertise (niet-asbestverdacht)
----------------------	--

Advies

Er is leidingisolatie aanwezig geweest (zie oud asbestonderzoek). Mogelijks kan deze nog aanwezig zijn in provatieve delen of niet toegankelijke lokalen.

Terug te vinden op volgend plan

Zone 1: Hoofdgebouw

- Plan 1.1: Kelder

Detailinformatie

Identificatiemethode	Redelijk vermoeden
----------------------	--------------------

Advies

Geen asbesthoudende materialen aangetroffen. Wat betreft de onderliggende vloeren kan hier geen uitspraak over gedaan worden. Hiervoor dient een destructief onderzoek uitgevoerd te worden.

Terug te vinden op volgend plan

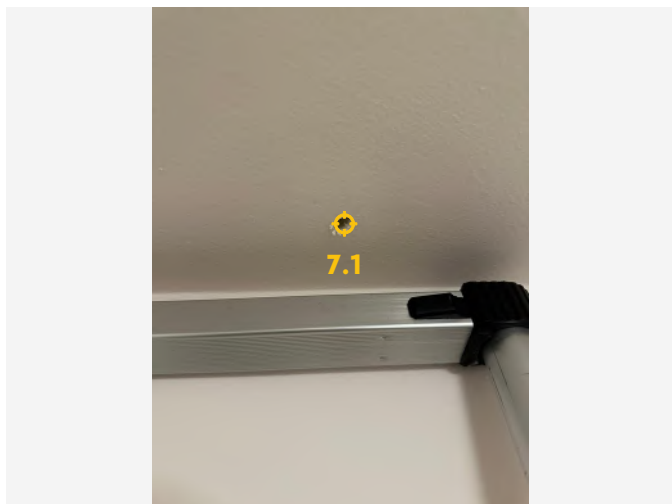
Zone 1: Hoofdgebouw

- Plan 1.6: Verdieping 1

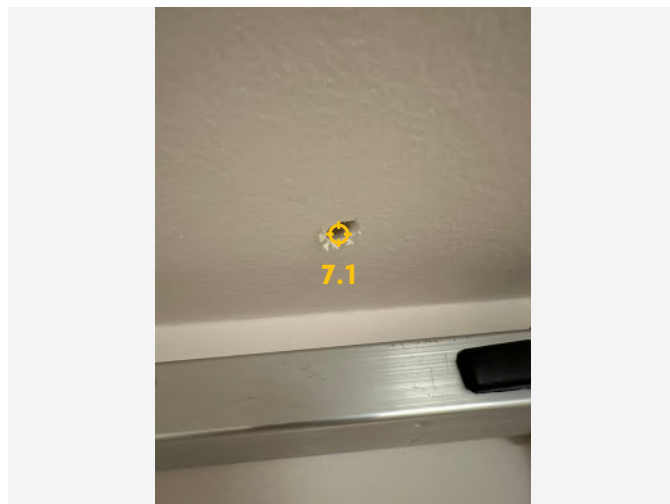
Detailinformatie

Identificatiemethode	Vaststelling & expertise (niet-asbestverdacht)
----------------------	--

Geen asbest



Overzichtsfoto



Detailfoto

Conclusie

Geen asbest

Terug te vinden op volgende plannen

Zone 1: Hoofdgebouw

- Plan 1.7: Verdieping 2
- Plan 1.10: Verdieping 5
- Plan 1.14: Verdieping 9

Detailinformatie

Monstername

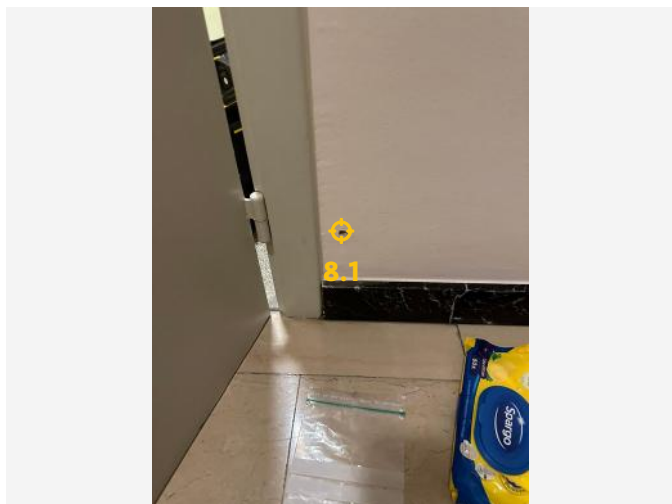
#	Type	Referentie	Resultaat
7.1	Mengmonster	MM02	Geen asbest

Technische gegevens

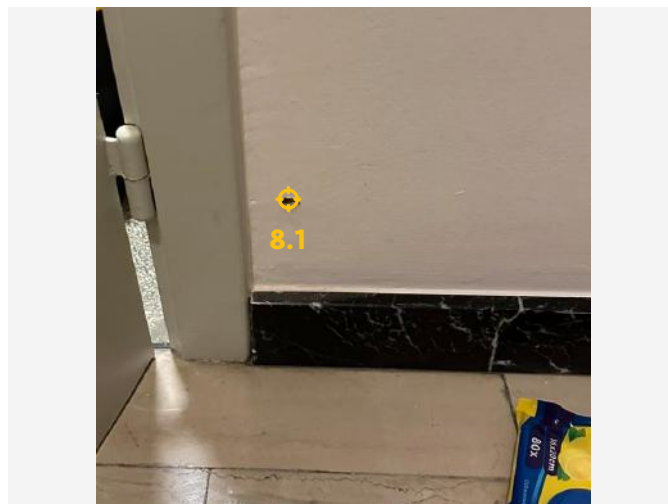
Beschrijving	Pleisterwerk plafonds gemene delen
Omgeving	Binnen
Primaire drager	Plafond
Bindmiddel van materiaal	Gips - kalk
Gebondenheid op basis van bindmiddel	Niet-hechtgebonden
Hoeveelheid (oppervlakte - dikte - aantal)	• 500,00 m ² - 1,00 cm - 1 stuk
Totaal volume	5,00 m ³
Identificatiemethode	Vaststelling met monstername
Destructieve handeling voor identificatie	Nee
Opmerking	De hoeveelheid is een zo nauwkeurig mogelijke opmeting. Hieraan kunnen evenwel geen rechten worden ontleend. Waar mogelijk, wordt staalname uitgevoerd conform het inspectieprotocol: mengmonster per verdiep van gang, individuele ruimtes, natte ruimte. Alle plafonds bevatten pleisterwerk.

Fiche 8: Pleisterwerk wanden

Geen asbest



Overzichtsfoto



Detailfoto

Conclusie

Geen asbest

Terug te vinden op volgende plannen

Zone 1: Hoofdgebouw

- Plan 1.8: Verdieping 3
- Plan 1.12: Verdieping 7

Detailinformatie

Monstername

#	Type	Referentie	Resultaat
8.1	Mengmonster	MM01	Geen asbest

Technische gegevens

Beschrijving	Pleisterwerk wanden
Omgeving	Binnen
Primaire drager	Binnenwand
Bindmiddel van materiaal	Gips - kalk
Gebondenheid op basis van bindmiddel	Niet-hechtgebonden
Hoeveelheid (oppervlakte - dikte - aantal)	• 300,00 m ² - 1,00 cm - 1 stuk
Totaal volume	3,00 m ³
Identificatiemethode	Vaststelling met monstername
Destructieve handeling voor identificatie	Nee
Opmerking	De hoeveelheid is een zo nauwkeurig mogelijke opmeting. Hieraan kunnen evenwel geen rechten worden ontleend. Waar mogelijk, wordt staalname uitgevoerd conform het inspectieprotocol: in een droge ruimte zoals een slaapkamer, in een natte ruimte zoals een keuken of badkamer, in een traphal en in een stookruimte. Alle muren bevatten pleisterwerk.

Waarom is dit asbestattest belangrijk voor u?

Het is algemeen bekend dat het inademen van asbestvezels gevaarlijk is voor de gezondheid. Daarom is het belangrijk dat u weet waar zich asbest bevindt en welke maatregelen u kan nemen om gezondheidsrisico's te vermijden. Zo maakt u uw woning of gebouw asbestveilig en behoudt u de waarde. De eerste stap hebt u daarvoor al gezet met dit asbestattest.

De gebruikte begrippen in dit hoofdstuk worden achteraan in de begrippenlijst uitgelegd.

Wat is asbest?

Asbest is een schadelijke stof die in meer dan 3.500 materialen verwerkt is. In de vorige eeuw was asbest populair vanwege de vele nuttige toepassingen, maar ondertussen kennen we de grote gezondheidsrisico's. Vaak weten we niet dat asbest ook in onze eigen woning of onze gebouwen verborgen zit. Asbest is in België verboden sinds 2001. Er is een grote kans dat asbest aanwezig is in gebouwen die gebouwd zijn voor 2001.

Wanneer asbestvezels vrijkomen in de lucht kunnen ze ingeademd worden en gezondheidsrisico's veroorzaken. Men wordt niet onmiddellijk ziek, dit gebeurt pas 20 tot 40 jaar na de blootstelling. Vooral een regelmatige blootstelling of een blootstelling aan een hoge concentratie zijn risicovol. Kinderen en jongeren zijn extra kwetsbaar. Sommige mensen schatten de risico's voor zichzelf te laag in. Toch krijgen jaarlijks nog veel mensen de diagnose van een asbestziekte. Meestal is die niet te genezen.

Hoe interpreteert u het asbestattest?

Asbest kan zich ook bevinden op niet-geïnspecteerde plaatsen

Een standaard asbestattest is opgemaakt door een asbestdeskundige volgens de richtlijnen van het Inspectieprotocol dat de verplichte inspanningen beschrijft. Een asbestdeskundige voert standaard een visuele inspectie uit van de constructies en objecten op de locatie. Hij tilt losse elementen op om erachter of eronder te inspecteren. Hij neemt ook monsters voor labo-analyses en raadpleegt bewijsdocumenten. **De volgende zaken zijn niet standaard voorzien:**

- De asbestdeskundige inspecteert **geen verborgen asbest** waarvoor hij objecten moet demonteren, beschadigen of openbreken. Wenst de eigenaar ook ingesloten asbest te laten inspecteren dan kan hij de asbestdeskundige vragen om een aanvullend (destructief) onderzoek te doen, bijvoorbeeld voorafgaand aan werken of sloop.
- De asbestdeskundige inspecteert **geen ondergrondse objecten** en geen asbest vermengd in bodem, steenslag of puin. Wat zichtbaar is aan de oppervlakte (opliggend) kan hij wel inspecteren.
- De asbestdeskundigen inspecteert ook **geen roerende objecten** zoals voertuigen, losse meubels en gereedschap. Wenst de eigenaar ook roerende objecten te laten inspecteren dan kan hij de asbestdeskundige vragen om dit aanvullend mee te inspecteren.
- De asbestdeskundige inspecteert **geen** delen die voor hem **ontoegankelijk en onveilig zijn**. Wanneer hij een deel niet heeft kunnen beoordelen, wordt dat aangeduid in het attest als een beperking. Constructies met een bouwjaar 2001 of recenter moeten niet geïnspecteerd worden. In het attest duidt de asbestdeskundige ze aan als een uitsluiting.
- De asbestdeskundige inspecteert **geen** constructies- en terreindelen waartoe de eigenaar geen opdracht gaf omdat ze **buiten de eigendomsgrenzen** liggen of **geen onderdeel** vormden van een **verkoop**.

Bevatten alle asbestverdachte materialen asbest?

Op basis van ervaring en expertise kan een asbestdeskundige zonder monsters te nemen oordelen of een materiaal mogelijk asbest kan bevatten. Voor sommige materialen is dit nooit mogelijk en moet hij een monster nemen voor een labo-analyse. Een asbestverdacht materiaal wordt als asbesthoudend beschouwd, tenzij de asbestdeskundige over een laboanalyse beschikt die aantoonst dat het geen asbest bevat.

Hoe interpreteert u de risicobeoordeling?

De mogelijke categorieën zijn:

- Categorie 1: materiaal met een hoog risico en/of met een hoge kans op vezelvrijgave
- Categorie 2: materiaal met een verhoogd risico en/of een verhoogde kans op vezelvrijgave
- Categorie 3: materiaal met een laag risico en/of lage kans op vezelvrijgave
- Categorie 4: materiaal met een zeer laag risico en/of zeer lage kans op vezelvrijgave

Het soort asbest, de concentratie ervan in het materiaal, de toestand van het bindmiddel, de mate van afdekking en de aanwezigheid in binnen- of buitenlucht zijn factoren die het risico bepalen. Het vrijkomen van asbestvezels in een binnenruimte is risicovoller dan in de buitenlucht. In de buitenlucht gaan asbestvezels sneller verwaaïen of verdunnen. In binnenruimtes is dit niet het geval en kunnen de concentraties hoog oplopen. Dit verhoogt het risico op het inademen van asbestvezels.

Voor materialen uit categorie 1 of 2 moet u maatregelen nemen om een asbestveilige toestand te verkrijgen: (dringend) wegnemen of een (dringende) maatregel nemen om het risico naar (zeer) laag te brengen. Voor materialen uit categorie 3 en 4 is dit niet nodig. U beheert ze zorgvuldig om de asbestveilige toestand te behouden.

Wat betekenen de mijlpalen 2032, 2034 en 2040?

Tegen 2032 moet elke eigenaar van een gebouw ouder dan 2001 over een asbestattest beschikken. Voor de gemene delen in gebouwen in mede-eigendom (VME) moet dit al tegen 2027. Tegen 2034 wil de Vlaamse Regering reeds het meest risicovolle asbest weg hebben. Dit gaat over de eenvoudig bereikbare, niet-hechtgebonden asbestmaterialen en asbestcementen dak- en gevelbekleding en rookgas- en hemelwaterafvoerkanalen aan de buitenkant van de gebouwen. Tegen 2040 wil de Vlaamse regering dan de overige asbestmaterialen in slechte staat weg hebben en de asbestmaterialen in goede staat in veilig beheer.

De detailinformatie per asbestmateriaal in het asbestattest vermeldt of die onder de mijlpaal 2034 of 2040 valt.

Wat moet u nu doen?

Het voorblad van dit asbestattest vermeldt of uw eigendom asbestveilig is of niet en welke acties nodig zijn om een asbestveilige toestand te verkrijgen of behouden.

Conclusie asbestveilig, maar niet asbestvrij

Goed nieuws. Uw eigendom voldoet reeds aan de doelstelling van de Vlaamse Regering om asbestveilig te zijn. Asbestveilig betekent niet asbestvrij, er kunnen nog asbestmaterialen met een laag risico aanwezig zijn die u zorgvuldig moet beheeren om de asbestveilige toestand te behouden. Hoe u zorgvuldig beheert, leest u in het volgende hoofdstuk.

Er kunnen ook niet-geïnspecteerde asbestmaterialen verborgen aanwezig zijn, bijvoorbeeld ingesloten in wanden, vloeren of onder de grond. Die kan een asbestdeskundige enkel met een aanvullend onderzoek opsporen. Daarom is het verstandig om dit aanvullend onderzoek voorafgaand aan (renovatie)werken te laten uitvoeren. Daarbij gaat de asbestdeskundige voor de werkzone ook verborgen asbest opsporen door objecten te demonteren, te doorboren of open te breken. Voert een aannemer met werknemers de werken uit dan is dit voor hem sowieso een verplichting als werkgever.

Conclusie niet-asbestveilig. Wat nu?

Geen paniek, op het voorblad van dit asbestattest vindt u de acties die u kan ondernemen om de risico's weg te nemen en een asbestveilige toestand te verkrijgen. Meer informatie per asbestbron vindt u terug in de detailinformatie per asbestmateriaal verder in het asbestattest.

De te nemen maatregelen zijn niet altijd duur of moeilijk. Indien de geraamde verwijderingskost wel hoog is, kan u voor een asbestmateriaal dat visueel als asbestverdacht werd aangeduid, overwegen om een **bevestigende labo-analyse** te laten uitvoeren.

Heeft u al de acties uitgevoerd zodat de toestand asbestveilig wordt? Dan laat u uw asbestattest binnen één jaar vernieuwen zodat een asbestdeskundige de asbestveilige toestand kan rapporteren in het vernieuwde asbestattest.

Asbest beheren en verwijderen

Asbest zorgvuldig (veilig) beheren

Indien er asbestmaterialen aanwezig zijn in of rondom het gebouw, zorg er dan voor dat deze geen risico vormen voor de gezondheid van mensen of het leefmilieu. Asbest met een (zeer) laag risico hoeft u niet te verwijderen. Bewaak dat het risico laag blijft door ervoor te zorgen dat de toestand niet wijzigt. De toestand kan wijzigen door beschadigingen of veroudering waardoor het asbestmateriaal brozer wordt en asbestvezels kan loslaten.

Beschadiging kan u vermijden door het asbestmateriaal af te schermen van een mogelijk contact. Een bedekkende verflaag kan bijvoorbeeld asbestmaterialen zoals pleisterwerk beschermen. Wijzigt de toestand waardoor het risico verhoogt? Dan verwijdert u het asbestmateriaal of neemt u een maatregel om het risico te verlagen als verwijderen niet mogelijk is.

Insluiten mag enkel om asbestmaterialen met een laag risico zorgvuldig te beheren of om in afwachting van verwijdering het risico van asbestmaterialen met een verhoogd of hoog risico te verlagen. Als u een asbestmateriaal insluit, zorgt u ervoor dat het later nog altijd makkelijk weg te nemen is en niet verkleefd is aan andere materialen. Als u asbest insluit, moet u dit steeds melden aan de asbestdeskundige die uw asbestattest opmaakt.

Asbest dat bij werken eenvoudige bereikbaar wordt, moet u verwijderen. Opnieuw insluiten mag niet.

Asbest verwijderen

De wetgeving beschrijft drie verwijderingsmethodes. In het asbestattest rapporteert de asbestdeskundige elk asbestmateriaal in een fiche met daarin op het einde een advies over wie het mag verwijderen en welke methode er moet worden toegepast. Bepaalde asbestmaterialen mag u zelf via eenvoudige handelingen verwijderen of laten verwijderen door een aannemer met werknemers met opleidingsattest "eenvoudige handelingen". Een erkend asbestverwijderaar mag alle verwijderingsmethodes uitvoeren. Er bestaat geen lijst van aannemers "eenvoudige handelingen", vraag uw aannemer daarom naar de opleidingsattesten. Een lijst van erkend asbestverwijderaars vindt u op www.asbestinfo.be > Asbest verwijderen.

Mag en wil u **zelf verwijderen**? Zorg er dan voor dat:

- u zich vooraf goed informeert op www.asbestinfo.be > Asbest verwijderen;
- u zich beschermt met een FFP3-mondmasker, wegwerpovertuig en -handschoenen en afspoelbaar schoeisel;
- er geen minderjarigen of derden aanwezig zijn;
- u beschikt over PE-folie en zakken om loskomende deeltjes en afval op te vangen en te verpakken;
- u beschikt over een vernevelaar (water) of fixeermiddel om het asbestmateriaal eerst te fixeren;
- u weet hoe u het asbestmateriaal veilig kan demonteren zonder stof of breuken;

- u beschikt over natte doeken om eventuele resten en stof weg te nemen.

Laat u de werken uitvoeren door een **aannemer**? Dan is die als werkgever verantwoordelijk om de juiste verwijdermethodiek te bepalen aan de hand van een werkplan. Hij oordeelt of zijn werknemers met opleidingsattest “eenvoudige handelingen” de verwijdering mogen uitvoeren of dat hij moet beschikken over de erkenning als asbestverwijderaar. Bezorg de aannemer steeds vooraf een kopie van dit asbestattest. Hij moet oordelen of nog aanvullend onderzoek (destructieve handelingen) nodig is om ingesloten asbest op te sporen. Soms kan het nodig zijn om bijkomend monsters te laten nemen, bijvoorbeeld bij pleisterwerk om preciezer niet-asbesthoudende van asbesthoudende zones te onderscheiden. Ook voor asbestmaterialen die visueel werden geïdentificeerd, kan het aangewezen zijn een bevestigende labo-analyse te laten uitvoeren indien de geraamde verwijderingskost hoog is.

Het is altijd verstandig meerdere en gedetailleerde offertes te vragen. Vergelijk ze goed en kijk na of de aannemer voldoet om de asbestverwijdering te mogen uitvoeren en welke maatregelen hij voorziet om veilig te werken. Dit staat beschreven in het werkplan dat de aannemer altijd bij de verplichte werfmelding moet toevoegen. Vraag de aannemer naar een kopie hiervan. Goedkoop is vaak duurkoop: een onzorgvuldige asbestverwijdering veroorzaakt gezondheidsrisico's en mogelijk extra kosten voor het opruimen van de asbestresten.

Hou zeker een kopie bij van de facturen, het werkplan en andere bewijsdocumenten zoals foto's. Zo kan u altijd aantonen dat asbestverwijdering correct werd uitgevoerd.

Werkt u samen met een architect? Bezorg hem dan zeker ook vooraf een kopie van uw asbestattest.

Kostprijsraming en ondersteuning asbestverwijdering

Zoals hierboven beschreven, mag u bepaalde asbestmaterialen zelf verwijderen of kan u een aannemer of erkend asbestverwijderaar inschakelen. In beide gevallen kan u mogelijk beroep doen op ondersteuning zoals premies of voordelige ophaling van asbestafval aan huis. Op de website van de OVAM www.asbestinfo.be vindt u meer informatie en een gratis tool om de kostprijs te ramen voor de verwijdering van een asbestmateriaal.

Asbestafval

Asbestmaterialen hergebruiken mag niet. Het aantreffen van ongebruikte of gedemonteerde asbestmaterialen of achtergelaten asbestresten rapporteert de asbestdeskundige daarom in regel als asbestafval. Asbestafval moet u altijd tijdig wegnemen. Het achterlaten of opslaan is verboden tenzij u daarvoor over een vergunning beschikt. Kleine hoeveelheden asbestcementafval kan u verpakt afleveren op uw recyclagepark. Een grotere hoeveelheid asbestcementafval kan u laten ophalen aan huis of door uw aannemer laten afvoeren.

Indien eenvoudig bereikbaar asbestafval aanwezig is, moet u dit wegnemen om een asbestveilige toestand te verkrijgen. Is het niet eenvoudig bereikbaar, dan moet u maatregelen nemen zodat het geen risico kan vormen voor de mensen of het leefmilieu.

Onroerend erfgoed

Op de databank van het agentschap Onroerend Erfgoed geo.onroenderfgoed.be kan u nakijken of uw gebouw een beschermd onroerend erfgoed is.

Het beschermingsbesluit verduidelijkt wat er precies beschermd is: bv. het geheel van de constructie en omgeving, enkel de constructie, enkel delen van de constructie of cultuurgoederen. Het besluit vermeldt ook welke vorm van bescherming van toepassing is: monument, cultuurhistorisch landschap, stads- en dorpsgezicht of archeologische site.

Voorliggend asbestattest geeft u advies over hoe om te gaan met asbesthoudend materiaal. Indien het asbesthoudend materiaal ook een beschermd statuut heeft, kan u advies vragen aan het agentschap Onroerend Erfgoed. Zo vermijdt u dat u de erfgoedwaarde van het beschermd onroerend erfgoed aantast. Ook komt u zo te

weten of er een melding of toelating nodig is om het asbesthoudende beschermde materiaal te mogen verwijderen.

Het agentschap is bereikbaar via:

- telefoon: 02 553 16 50
- e-mail: info@onroenderfgoed.be
- website: <https://www.onroenderfgoed.be/contact>

Wanneer mijn asbestattest laten vernieuwen?

Geldigheidsduur

Doorheen de tijd kan de situatie in of rondom een gebouw wijzigen. Ook de toestand en het risico van aanwezige asbestmaterialen kan veranderen. Daarom vermeldt het voorblad van uw asbestattest een datum tot wanneer het geldig is. Daarna kan u het niet meer gebruiken bij een verkoop en moet u het laten vernieuwen door een asbestdeskundige. Die komt opnieuw ter plaatse om de toestand te controleren en indien nodig wijzigingen te rapporteren voor het nieuwe asbestattest. Enkel bij een verkoop mag de geldigheidstermijn niet verstreken zijn. Om te voldoen aan de mijlpaal 2032 maakt dat niet uit. De vernieuwing van een asbestattest zal in regel minder kosten dan de eerste opmaak van een volledig asbestattest.

In het geval de asbestdeskundige geen asbest heeft aangetroffen, vermeldt het asbestattest (afgeleverd vanaf datum 8 april 2024) voor de geldigheidsduur “onbeperkt (tenzij de toestand wijzigt)”. Er kunnen wel nog niet-geïnspecteerde asbestmaterialen verborgen in wanden of vloeren aanwezig zijn. Daarom laat u voorafgaand aan werken best een aanvullend onderzoek uitvoeren.

Gewijzigde toestand

Ongeacht de (onbeperkte) geldigheidsduur van uw asbestattest moet u als eigenaar uw asbestattest toch binnen een termijn van één jaar laten vernieuwen als er sprake is van een gewijzigde toestand. Dit is het geval als:

- er nieuwe asbestmaterialen zijn aangetroffen (die niet weggenomen worden);
- de acties, vermeld op het voorblad, werden uitgevoerd waardoor de toestand van niet-asbestveilig naar asbestveilig wijzigt;
- de toestand van de asbestmaterialen zichtbaar gewijzigd is door een calamiteit of een incident.

Contacteer een asbestdeskundige om uw asbestattest te laten vernieuwen. U vindt de lijst op www.asbestinfo.be.

Meer weten?

De Vlaamse overheid bundelt alle informatie rond asbest en haar beleid op de website www.asbestinfo.be. U vindt er de meest actuele informatie over hoe u moet omgaan met asbest en welke ondersteuning er bestaat. Zo kan u steeds goed geïnformeerd aan de slag met uw asbestattest.

Begrippenlijst

Begrip	Toelichting
Asbestmateriaal	Verzamelbegrip voor de aangetroffen asbestverdachte materialen en asbestverdachte afvalstoffen die deel uitmaken van een constructie en een impact hebben op de asbestveiligheid. Asbestverdacht betekent dat de asbestdeskundige op basis van wat hij visueel en auditief vaststelt, oordeelt dat het vermoedelijk asbest bevat. Een asbestverdacht(e) materiaal of afvalstof beschouwen we als asbesthoudend tenzij een laboanalyse aantoont dat het niet-asbesthoudend is.
Hechtgebonden asbestmateriaal	Asbestmaterialen die in oorsprong hoofdzakelijk uit een bindmiddel bestaan dat de asbestvezels stevig bindt: cement, bitumen, mastiek, kunststof of lijm.
Niet-hechtgebonden asbestmateriaal	Alle andere asbestmaterialen. Ze bevatten in oorsprong nauwelijks bindmiddel of bestaan uit een bindmiddel dat de asbestvezels nauwelijks bindt. Voorbeelden hiervan zijn leidingisolatie, pleisterwerk, Pical-platen, koorden, ...
Aanvullend onderzoek met destructieve handelingen	Bij een aanvullend onderzoek met destructieve handelingen gaat een asbestdeskundige materialen demonteren en beschadigen om onderliggende of ingesloten asbestverdachte materialen te inspecteren. Dit is nodig voor de start van werken zoals sloop- en renovatie of voor herstellings- of onderhoudswerken. Standaard voert de asbestdeskundige een niet-destructief onderzoek uit. Als opdrachtgever kan u een aanvullend onderzoek met destructieve handelingen aanvragen via de opdrachtovereenkomst.
Inspectieprotocol	Het inspectieprotocol is de wettelijke procedure die een asbestdeskundige moet volgen om een correcte asbestinventarisatie uit te voeren voor het opmaken van een standaard asbestattest. Het legt vast welke handelingen minimaal nodig zijn (standaard verplichtingen) en hoe die uitgevoerd moeten worden.
Risicobeheersmaatregel	Een maatregel die het risico dat uitgaat van een asbestverdacht materiaal verlaagt van een verhoogd of hoog risico naar een laag risico. De maatregel moet de kans op het vrijkomen of het inademen van asbestvezels verlagen.
Eenvoudig bereikbaar	Asbestmaterialen zijn eenvoudig bereikbaar indien ze waarneembaar en weg te nemen zijn zonder impact op de stabiliteit en erfgoedkenmerken van een constructie. Ze moeten ook onbedekt zijn tenzij de bedekking kan weggenomen worden zonder het te beschadigen of tenzij de bedekking louter bestaat uit een dunne laag verf, coating, behang, kunststof of textiel.
Zorgvuldig of veilig beheer	Zorgvuldig of veilig beheer betekent: • de toestand van asbestmaterialen met een laag risico behouden; • een verhoogd of hoog risico van niet-eenvoudige bereikbare asbestmaterialen en -afval verlagen naar een laag risico (risicobeheersmaatregel) en behouden.

Eenvoudige handelingen	Begrip uit de wetgeving dat de methode beschrijft voor de verwijdering van asbestmaterialen die een werknemer met opleidingsattest “eenvoudige handelingen” of een particulier zelf mag uitvoeren. Alle andere asbestverwijderingen mogen enkel door erkende asbestverwijderaars worden verwijderd. Deze verwijderingsmethode betekent dat het asbestmateriaal eenvoudig kan weggenomen worden (bv. door het los te schroeven) met minimale risico's op beschadiging waarbij asbestvezels kunnen vrijkomen. Bijvoorbeeld voor asbestcement leien of golfplaten.
Hermetische zone	Begrip uit de wetgeving dat de methode beschrijft voor de verwijdering van asbestmaterialen waarbij er een grote kans bestaat op het vrijkomen van asbestvezels. Een soort luchtdichte tent bestaande uit een houten structuur en plastic folie wordt opgebouwd rondom het te verwijderen asbestmateriaal. Binnen deze hermetische zone wordt een onderdruk gecreëerd zodat eventueel vrijkomende asbestvezels niet kunnen ontsnappen. Deze methode mogen enkel erkend asbestverwijderaars gebruiken.
Couveusezak	Begrip uit de wetgeving dat de methode beschrijft voor de verwijdering van asbestmaterialen waarbij met plastic folie plaatselijk een soort luchtdichte couveuse rondom het asbestmateriaal wordt gemaakt. Enkel erkende asbestverwijderaars mogen deze verwijderingsmethode gebruiken. Ze kan maar zelden worden toegepast, bijvoorbeeld om kleine trajecten leidingisolatie te verwijderen in de buitenlucht.
Erkend asbestverwijderaar	Aannemers erkend voor de verwijdering van asbestmaterialen via “eenvoudige handelingen” maar ook voor asbestverwijderingen via de methodiek van “hermetische zone” of “couveusezak”.
Roerend goed	Objecten of goederen die niet duurzaam verbonden zijn met een constructie of in de grond om ter plaatse te blijven. Het gaat over losse, verplaatsbare zaken zoals bijvoorbeeld gereedschap, voertuigen of materieel. Indien ze asbestverdacht zijn, maken ze toch geen deel uit van de asbestmaterialen waarvoor acties nodig zijn om een asbestveilige toestand te verkrijgen of behouden.

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

Energieprestatiecertificaat

Gemeenschappelijke delen



Fruithoflaan 106, 2600 Antwerpen

certificaatnummer: 20220320-0002520039-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 = 5,76 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
09:26:00 +01'00'

expartise
SCHATTING VASTGOED & EPc

Expertise
Vlootjestraat 7 bus 3.3
2600 Brussel
TEL: 0495 22 69 71
MAIL: paris@expartise.be
WEB: www.expartise.be
FAX: 03 437 24 41
BTW: 0806 156 804

EXPARTISE COMMV PARISIS

EXPARTISE
EP09296

Dit certificaat is geldig tot en met 20 maart 2032.

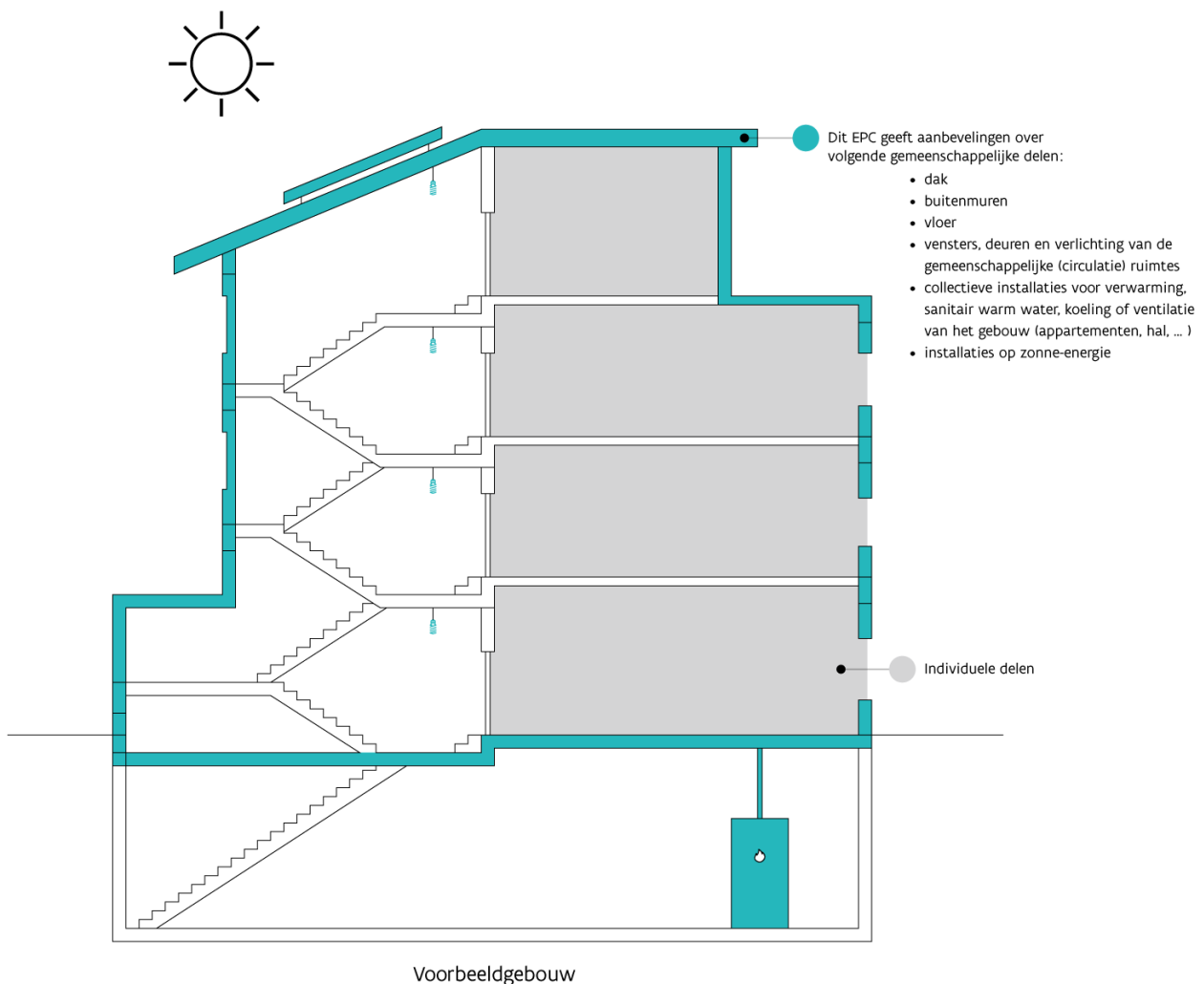
Wat bevat dit EPC?

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 9,1 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 1347 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 1,5 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

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, binnenafwerking tijdelijk verwijderen ...).

Voor meer informatie over de werkwijze, de bewijsstukken en de voorwaarden kunt u terecht op www.energiesparen.be.

De bewijsstukken die gebruikt zijn voor dit EPC, kan u terugvinden op pagina 17.

Renoveren? Let op voor asbest!

Asbest is een schadelijke stof die nog regelmatig aanwezig is in gebouwen. In veel gevallen kunnen asbesttoepassingen op een eenvoudige en vooral veilige manier verwijderd worden. Deze werken en eventuele bijhorende kosten zijn niet inbegrepen in het EPC. Voor meer informatie over (het herkennen van) asbest en asbestverwijdering kunt u terecht op www.ovam.be.

Algemene gegevens

Gebouw id / Gebouweenheid id	19867768 / 19867872
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)	Luchtdaag	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

9,1 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

1,5 m² van de deuren of poorten in de gemeenschappelijke ruimtes is onvoldoende geïsoleerd.

Vervang de weinig energiezuinige deuren of poorten door een energiezuinig alternatief met sterk isolerende profielen.

De kwaliteit van zowel de beglazing als de profielen bepaalt de energieprestatie van uw vensters. Kies altijd voor dubbele hoogrendementsbeglazing of drievoudige beglazing met een U-waarde van maximaal 1,0 W/(m²K). Bij de renovatie van vensters kunt u het best streven naar een U-waarde van maximaal 1,5 W/(m²K) voor de vensters (glas + profielen). Naast de vensters in de gevel verdienen ook dakvlakvensters, koepels, lichtstraten, polycarbonaatplaten en glasbouwstenen de nodige aandacht.

Bij de vervanging van uw deuren, poorten of panelen kunt u het best streven naar een U-waarde van maximaal 2 W/(m²K). Kies daarom voor een deur of poort met sterk isolerende profielen en panelen. Als de deur glas bevat, kunt u het best kiezen voor dubbele hoogrendementsbeglazing of drievoudige beglazing met een U-waarde van maximaal 1,0 W/(m²K).

Hoogstwaarschijnlijk vervangt u uw buitenschrijnwerk maar één keer. Kies daarom meteen voor de meest energie-efficiënte oplossing.

Technische fiche van de vensters

De energiedeskundige heeft de onderstaande gegevens ingevoerd. Bezorg die gegevens aan uw vakman.

Beschrijving	Oriëntatie	Helling	Oppervlakte (m²)	U-waarde bekend (W/(m²K))	Beglazing	Buitenzonwering	Profiel	Berekende U-waarde (W/(m²K))
In voorgevel								
Inkomdeur in glas	W	verticaal	2,2	-	enkel glas	-	metaal niet therm	5,83
Raam naast inkomdeur	W	verticaal	4,6	-	enkel glas	-	metaal niet therm	5,83
Buitenschrijnwerk	W	verticaal	483	-		-	-	-
In achtergevel								
Raam 1 droogkamer dakverdieping	O	verticaal	1,6	-	enkel glas	-	metaal niet therm	5,83
Raam 2 droogkamer dakverdieping	O	verticaal	0,8	-	enkel glas	-	metaal niet therm	5,83
Buitenschrijnwerk	O	verticaal	488	-		-	-	-
In rechtergevel								
Buitenschrijnwerk	Z	verticaal	91	-		-	-	-
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 metaal niet therm Metalen profiel, niet thermisch onderbroken

Technische fiche van de deuren, poorten en panelen

De energiedeskundige heeft de onderstaande gegevens ingevoerd. Bezorg die gegevens aan uw vakman.

Beschrijving	Oriëntatie	Oppervlakte (m²)	U-waarde bekend (W/(m²K))	R-waarde bekend (m²K/W)	Isolatie	Ref.jaar renovatie	Luchtlaag	Deur/paneeltype	Profiel	Berekende U-waarde (W/(m²K))
Deuren/poorten										
In voorgevel										
Deur 13e verdieping naar dak	W	1,5	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	b	hout	3,64

Legende deur/paneeltypes

b deur/paneel niet in metaal

Legende profieltypes

hout Houten profiel

Muren



Muur

1347 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	432	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	2,33
• Voorgevel dakverdieping gekleed met schalies	W	36	-	-	-	isolatie afwezig	-	afwezig	a	2,33
Achtergevel										
• Achtergevel	O	435	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	2,33
• Achtergevel dakverdieping bekleed met schalies	O	35	-	-	-	isolatie afwezig	-	afwezig	a	2,33
Rechtergevel										
• Rechtergevel	Z	399	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	2,33
• Rechtergevel dakverdieping bekleed met schalies	Z	10,2	-	-	-	isolatie afwezig	-	afwezig	a	2,33
Muur in contact met verwarmde ruimte										
Voorgevel										
Tussenmuren	W	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	1,92
Linkergevel										
Linkergevel aangebouwd	N	-	-	-	-	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		
	-		
Type verwarming			
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, ...

Polis 53015789**BIJZONDERE VOORWAARDEN
Brand ER - woonhuizen**VME FRUITHOFLAAN 106
VERT. SOLVIO BEHEER
FRANS BECKERSSTRAAT 21
BE 2600 BERCHER (ANTWERPEN)

Verzekeringnemer VME FRUITHOFLAAN 106 383366
VERT. SOLVIO BEHEER
FRANS BECKERSSTRAAT 21
BE 2600 BERCHER (ANTWERPEN)

Makelaar SOLVIO BY PARTE 322652
FRANS BECKERSSTRAAT 21
BE 2600 BERCHER (ANTWERPEN)
Tel : 03 239 04 09 Fax : 03 239 94 09

Beheerder BDM Tima Benamar
Tel : Fax :
E-mail : tima@bdmantwerp.be

Voorwerp Nieuwe polis

Geldigheid Aanvangsdatum contract : 01.01.2024
Vervaldag : 01.01
Periodiciteit : Jaarlijks

exemplaar VERZEKERINGNEMER

AFDELING Brand ER - woonhuizen

Premie EUR

Risico 1. FRUITHOFLAAN 106
BE 2600 BERCHEM (ANTWERPEN)

51 appartementen en 14 garages
Regelmatige bewoning

Kapitaal: Gebouwen 11.403.251,70 EUR
Index : 1041,00 ABEX

Waarborgen: Alle risico's
Premie: premievoet 0,4400°/°° 5.017,43
Vrijstelling : Zie inlasblad
Natuurrampen
Premie: premievoet 0,0500°/°° 570,16
Vrijstelling : Zie inlasblad

Clausules BPASBEST ASBEST
BPEXPERT + EXPERT +
BPIPARTE Onrechtstreekse verliezen Parte
BPOMBUDS CLAUSULE OMBUDSDIENST
BPRENONFAM AFSTAND VAN VERHAAL
BPTERROR TERRORISME
BPWATERSCH VERHOGING VRIJSTELLING WATERSCHADE
SOLVIOPART SOLVIO VERZEKERINGEN - PARTE

Maatschappijen 00087 Federale Verzekering BOAR Aandeel 100,0000 %

AFDELING BA gebouw

Risico 1. FRUITHOFLAAN 106
BE 2600 BERCHEM (ANTWERPEN)

Regelmatige bewoning

Kapitaal: Lichamelijke schade 20.456.811,44 EUR
Index : 197,46 Consumptie 81

Waarborgen: BA Gebouw
Premie: 228,07 EUR 1041,00 ABEX 228,07

Kapitaal: Stoffelijke schade 1.022.840,82 EUR
Index : 197,46 Consumptie 81

Waarborgen: BA Gebouw
Premie: inbegrepen
Vrijstelling : Zie inlasblad

Maatschappijen 00087 Federale Verzekering BOAR Aandeel 100,0000 %

Premie EUR

AFDELING Machinebreuk

Risico 1. FRUITHOFLAAN 106
BE 2600 BERCHEM (ANTWERPEN)

Voor apparatuur vermeld in algemene voorwaarden
Regelmatige bewoning

<u>Kapitaal:</u>	Eerste risico	50.000,00 EUR	
<u>Waarborgen:</u>	Alle risico's		
	Premie:	181,31 EUR	181,31
	Vrijstelling :	Zie inlasblad	

Clausules BPAPPOFBMB MACHINEBREUK

Maatschappijen	00087 Federale Verzekering BOAR	Aandeel	100,0000 %
----------------	---------------------------------	---------	------------

AFDELING BA verenigingen & instellingen

Risico 1. FRUITHOFLAAN 106
BE 2600 BERCHEM (ANTWERPEN)

BA vereniging van Mede-Eigenaars volgens inlasblad N7C582

<u>Kapitaal:</u>	Letseel- en zaakschade vermengd	1.500.000,00 EUR	
<u>Waarborgen:</u>	BA Algemeen		
	Premie:	36,61 EUR	36,61
	Vrijstelling :	Zie inlasblad	

Algemene Voorwaarden

Algemene voorwaarden BA Bedrijven 2014 met referte
CON BA UITBATING-A040452A14

U kunt deze algemene voorwaarden van deze verzekeringsovereenkomst
online consulteren op [https://www.bdmantwerp.be/nl/downloads/
document-type/terms-and-conditions-8](https://www.bdmantwerp.be/nl/downloads/document-type/terms-and-conditions-8)
Tevens kunt u bij uw verzekeringsmakelaar een schriftelijk exemplaar
hiervan verkrijgen.

Maatschappijen	00087 Federale Verzekering BOAR	Aandeel	100,0000 %
----------------	---------------------------------	---------	------------

AFDELING BA verenigingen & instellingen

Risico 1. FRUITHOFLAAN 106
BE 2600 BERCHEM (ANTWERPEN)

BA + PA raad van mede-eigendom en commissaris van de
rekeningen volgens inlasblad N7C581bis
Regelmatige bewoning

Premie EUR

<u>Kapitaal:</u>	Lichamelijke schade	1.250.000,00 EUR	
<u>Waarborgen:</u>	BA Algemeen		
	Premie:	114,42 EUR	114,42
	Vrijstelling :	Zie inlasblad	

<u>Kapitaal:</u>	Stoffelijke schade	125.000,00 EUR
<u>Waarborgen:</u>	BA Algemeen	
	Premie:	inbegrepen
	Vrijstelling :	Zie inlasblad

<u>Kapitaal:</u>	Per schadegeval en per jaar	125.000,00 EUR
<u>Waarborgen:</u>	BA BEROEP	
	Premie:	inbegrepen
	Vrijstelling :	Zie inlasblad

Algemene Voorwaarden

Algemene voorwaarden BA Bedrijven 2014 met referte
CON BA UITBATING-A040452A14

U kunt deze algemene voorwaarden van deze verzekeringsovereenkomst online consulteren op <https://www.bdmantwerp.be/nl/downloads/document-type/terms-and-conditions-8>
Tevens kunt u bij uw verzekeringsmakelaar een schriftelijk exemplaar hiervan verkrijgen.

Maatschappijen	00087 Federale Verzekering BOAR	Aandeel	100,0000 %
----------------	---------------------------------	---------	------------

AFDELING Rechtsbijst. beroepsactivit.

Risico 1. Rechtsbijstand enkel op basiswaarborg (hfst3)
voor BA vereniging van Mede-Eigenaars
voor beheerraad en commissaris van de rekeningen

<u>Kapitaal:</u>	Rechtsbijstand	12.500,00 EUR	
<u>Waarborgen:</u>	Rechtsbijstand		
	Premie:	18,31 EUR	18,31
	Vrijstelling :	Zie inlasblad	

Algemene Voorwaarden

Inlasblad afdeling Rechtsbijstand met referte
CON BA UITBATING-RB-A96 963A05-N

U kunt deze algemene voorwaarden van deze verzekeringsovereenkomst online consulteren op <https://www.bdmantwerp.be/nl/downloads/document-type/terms-and-conditions-8>
Tevens kunt u bij uw verzekeringsmakelaar een schriftelijk exemplaar hiervan verkrijgen.

Clausules	BAPROT	RECHTSBIJSTAND
-----------	--------	----------------

Maatschappijen	00087 Federale Verzekering BOAR	Aandeel	100,0000 %
----------------	---------------------------------	---------	------------

PremieEUR

Premiesamenstelling

		Afrekening	
	01.01.2024 tot	31.12.2024	
Premie	Brand ER - woonhuizen	5.587,59	
	BA gebouw	228,07	
	Machinebreuk	181,31	
	BA verenigingen & instellingen	36,61	
	BA verenigingen & instellingen	114,42	
	Rechtsbijst. beroepsactivit.	18,31	
Lasten		949,58	
Kosten		10,00	
Totaal		7.125,89	EUR

Clausules

BAPROTRECHTSBIJSTAND

Enkel de basiswaarborg is verworven.

BPAPPOFBMBMACHINEBREUK

De optionele dekking machinebreuk is onderschreven.
Onder machinebreuk verstaan wij alle materiële schade aan de verzekerde objecten (zoals beschreven in de algemene voorwaarden) die zich op de verzekerde risicoligging bevinden en bedrijfsklaar zijn, dit wil zeggen na de montage en nadat de proeven van inwerkingstelling voldoening hebben gegeven. Deze schade mag niet onder een uitgesloten risico vallen (zie algemene voorwaarden).

In aanvulling op de algemene voorwaarden is volgende schade steeds uitgesloten:

- slijtage
- immateriële schade of onrechtstreekse schade zoals stillegging, gebruiksderiving, productie- of rendementsverlies
- andere geleidelijke of aanhoudende beschadiging die voortvloeit uit de chemische, thermische of mechanische uitwerking van om het even welke vernielende factoren
- ten gevolge van een conceptfout
- ten gevolge van het niet-naleven van de geldende wettelijke en administratieve voorschriften

De verzekerde voorwerpen mogen enkel binnen de door de constructeur bepaalde technische toepassings- en werkingsgrenzen worden gebruikt. Wij mogen onze dekking weigeren wegens het niet uitvoeren van deze hierboven bepaalde verplichting, op voorwaarde dat er een causaal verband bestaat tussen de tekortkoming en het voorvallen van het schadegeval.

Voor nieuwe machines wordt er geen afschrijving toegepast tijdens de wettelijke garantietermijn en in elk geval voor een duur niet langer dan 2 jaar na de aankoop van de machine(s).

BPASBESTASBEST

BIJZONDERE VOORWAARDEN

In afwijking van elke andersluidende bepaling in de Algemene en/of Bijzondere Voorwaarden, is de schade ten gevolge van de aanwezigheid of de verspreiding van asbest onder welke vorm ook, niet gedekt, tenzij de wet het anders bepaalt.

BPEXPERT + EXPERT +

De verzekeringsnemer verklaart dat de verzekerde waarde van het gebouw bepaald werd door voorafgaandelijk expertise uitgevoerd door de hierna vermelde schatter. Bij schade ziet de maatschappij af van toepassing van de evenredigheidsregel op voorwaarde dat het contract is afgesloten met automatische aanpassing. Bovendien verbindt de maatschappij er zich toe de schade aan het verzekerde gebouw te vergoeden op basis van de heropbouwwaarde als eigenaar, de werkelijke waarde als huurder en gebruiker van het ganse gebouw of van zijn gedeelte van het gebouw en de gemeenschappelijke delen, ook al overtreft deze waarde, bepaald d.m.v. een expertise op het ogenblik van het schadegeval, het verzekerde bedrag.

expertise AXA

BPIPARTE Onrechtstreekse verliezen Parte

De onrechtstreekse verliezen wordt uitbetaald aan de Vereniging van mede-eigendom.

BPOMBUDS CLAUSULE OMBUDSDIENST

De verzekerde mag zich met zijn klachten in verzekeringsaangelegenheden, naast tot zijn makelaar en tot ons, nog enkel richten tot de unieke klachtenbehandelingsinstantie nl de VZW Ombudsdienst Verzekeringen
De Meeûssquare 35
1000 Brussel

en dit onverminderd zijn recht om een rechtsgeding aan te spannen.

BPRENONFAM AFSTAND VAN VERHAAL

De afstand van verhaal vanwege de Maatschappij voorzien in de Algemene voorwaarden is uitgebreid, binnen dezelfde perken, tot het verhaal dat de Maatschappij zou kunnen uitoefenen tegen :
de bloedverwanten in de neerdalende en de opgaande lijn, de echtgenoot, de aanverwanten in rechte lijn van de verzekerde (mede-eigenaar).

BPTERROR TERRORISME

Tegenstrijdig met de bepalingen van de algemene voorwaarden wordt de dekking van de waarborg terrorisme toegekend op basis

BIJZONDERE VOORWAARDEN

van de wet van 1 april 2007.

De maatschappijen die het (de) risico(s) verzekerd onder huidig contract dekken, zijn aangesloten bij de VZW TRIP (Terrorisme Reinsurance and Insurance Pool).

De wet van 1 april 2007 voorziet onder andere dat de uitvoering van de verbintenissen van alle verzekeringsondernemingen die lid zijn van de VZW TRIP beperkt wordt tot 1 miljard euro (geïndexeerd) per kalenderjaar voor de schade veroorzaakt door alle gebeurtenissen erkend als terrorisme voorgevallen tijdens dat kalenderjaar.

Evenwel voor de verzekeringsovereenkomsten die betrekking hebben op schade aan onroerende goederen en/of de inhoud ervan en voor de overeenkomsten betrekking hebbend op de gevolgschade van schade aan onroerende goederen en/of de inhoud ervan wordt de schadevergoeding beperkt tot maximum 75 miljoen euro per verzekeringsnemer, per verzekerde locatie en per jaar, ongeacht het aantal verzekeringsovereenkomsten of het aantal deelnemers lid van de VZW TRIP die een verbintenis dienen uit te voeren ingevolge terrorisme. Deze paragraaf is niet van toepassing op gebouwen bestemd voor bewoning.

Aanvullende informatie is beschikbaar op de site van de VZW TRIP :

- <http://www.tripvzw.be/nl/home/>

BPWATERSCH VERHOOGING VRIJSTELLING WATERSCHADE

Tegenstrijdig met de algemene voorwaarden wordt de vrijstelling voor schade wanneer zij voortvloeit uit water alsook de aansprakelijkheid hiervoor, gebracht op :

1.814,04 EUR (ABEX 1041) voor alle waterschades en schades door minerale oliën, altijd toepasbaar.

Tevens zijn de schades aan en ten gevolge van gemeenschappelijke, horizontale PVC leidingen ook uitgesloten van dekking.

SOLVIOPART SOLVIO VERZEKERINGEN - PARTE

Het inlegvel " SOLVIO VERZEKERINGEN-PARTE" vernietigt en vervangt alle clausules van de bijzondere voorwaarden en de bepalingen uit de algemene voorwaarden in geval van tegenstrijdigheid.

Algemene Voorwaarden

Privacy-clausule voor verzekeringsproducten

Bracht, Deckers & Mackelbert NV (hierna: BDM) vindt de bescherming van uw persoonlijke levenssfeer van essentieel belang. In overeenstemming met de Algemene Verordening Gegevensbescherming (afgekort: AVG of -in het Engels- GDPR) treft BDM daarom diverse maatregelen, die gedetailleerd beschreven worden in de publieke privacy-kennisgeving op de BDM-website (www.bdmantwerp.be/privacy). Deze kennisgeving somt, naast het gebruik van uw persoonsgegevens, tevens uw rechten en plichten op met betrekking tot uw persoonsgegevens die door of via BDM verwerkt worden. Op eenvoudig verzoek kunt u van BDM of van uw verzekeringsmakelaar een schriftelijke kopie verkrijgen van deze publieke privacy-kennisgeving.

BIJZONDERE VOORWAARDENAPPOFFIS ALLRISK

De algemene voorwaarden "Appoffis Allrisk"
met ref. ARAPP082015N zijn van toepassing.

U kunt deze algemene voorwaarden van deze verzekeringsovereenkomst
online consulteren op <https://www.bdmantwerp.be/nl/downloads>
Tevens kunt u bij uw verzekeringsmakelaar een schriftelijk exemplaar
hiervan verkrijgen.

Opgemaakt in drievoud te Antwerpen, op 04.01.2024

De Verzekeringnemer,

B.D.M.
handelend in naam en voor rekening
van de betrokken maatschappijen.



REGLEMENT VAN INTERNE ORDE

DEEL 1 - REGELS INZAKE DE LEEFBAARHEID VAN HET GEBOUW

Onderhavig reglement heeft betrekking op de vereniging van mede-eigenaars "Gerard De Cremer" gelegen te Fruithoflaan 106 in 2600 Berchem met KBO nummer 0864949196.

Dit reglement is een aanvulling op de bepalingen in de basisakte of het reglement van mede-eigendom. Behoudens de in dit reglement opgenomen bepalingen, blijven alle bepalingen in de basisakte of reglement van mede-eigendom van kracht. Dit document vervangt evenwel alle voorgaande reglementen van interne orde (huisreglementen).

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 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 privatieve lokalen indien er aan de gemeenschappelijke delen (zoals leidingen) dient gewerkt te worden of de privatieve delen die nadelige invloed hebben op de gemene delen.

Bij langdurige afwezigheid van de bewoners moeten de privatieve lokalen in geval van nood steeds toegankelijk blijven. Dit geldt ook wanneer blijkt dat werken van algemeen nut via het appartement, garage, berging, ... dienen te gebeuren. Het is aan de eigenaar om in voorkomend geval de toegang te organiseren, en dit geheel op zijn last..

Sleutels 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 privaatief 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, kinderwagens, kasten of om het even welke andere voorwerpen geplaatst worden. De gemene delen van het gebouw moeten altijd vrij blijven. De vluchtwegen mogen nooit versperd zijn. Dit geldt eveneens voor tussenschotten aan de terrassen in geval die als vluchtweg dienen bij brandgevaar.

Iedereen moet het nodige doen om de inkom -en trappenhallen proper en ordelijk te houden. De brievenbussen dienen tijdig gelicht te worden. Elke bewoner dient er zelf voor te zorgen dat overtollig en/of ongewenst reclamedrukwerk opgeruimd wordt. Het drukwerk op de grond gooien is verboden.

Wie de gemene delen bevuilt, wordt verzocht deze onmiddellijk zelf schoon te maken. Indien hieraan niet wordt voldaan, zullen kosten hiervoor aangerekend worden aan de betreffende eigenaar of bij ontstentenis daarvan aan de gemeenschap.

De meterlokalen moeten te allen tijde volledig vrij blijven en mogen niet gebruikt worden voor enig ander doeleinde.

3.2 GEBRUIK VAN DE TERRASSEN

Het is verboden hinderlijke / ontplofbare / brandbare of slecht ruikende producten zoals vuilnis op de terrassen te stockeren.

Tapijten, tafellakens, beddengoed, e.a. mogen over de balustrades niet uitgeklopt worden. Er moet steeds vermeden worden bij het reinigen van de terrassen of balustrades de onderliggende panden 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 kantoonummer 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 naampaatjes worden vervangen en aangebracht op kosten van de eigenaar.

3.6 PUBLICITEIT

Het is niet toegelaten om publiciteit onder welke vorm dan ook (reclame, affiches, ...) aan de terrassen, gevels, balustrades of achter de ruiten te hangen.

Aankondigingen van verkoop of verhuur mogen 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 10 km/u.
- Indien er wordt vastgesteld dat er foutief en/of slordig geparkeerd wordt zullen er eerst waarschuwingstickers gekleefd worden op het ruiten van het in overtreding verkerende voertuig.
- De syndicus zal persoonlijk toezicht houden op het uitvoeren van voornoemde punten 5 en 6, 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 overtreeders.

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.

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 toilet papier 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.

Plaatsing van zonnetent en rolluik is toegestaan op voorwaarde dat deze uniform zijn qua uitzicht. Zo dient de omkasting van zonnetent en/of rolluik, net als de rolluikbladen wit (RAL9010) te zijn en de doek van de zonnetent oranje (bv. RAL2004).

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 trappalen.

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 bevoering, 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 renovatiwaarborg 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 renovatiwaarborg 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 VOORSHOTTEN EN AFREKENING

Het bedrag dat maandelijks wordt opgevraagd dient door de eigenaar vereffend te worden ten laatste op de 15^e dag van de kalendermaand waarvoor het bedrag wordt opgevraagd.

Laattijdige betalingen zullen aanleiding geven tot het aanrekenen van verwijlrenten, aan de vigerende 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.

Volgende verdeelsleutels werden door de algemene vergadering goedgekeurd, en worden jaarlijks opnieuw bevestigd

De kosten van watermeters en calorimeters worden verrekend per appartement waarin ze zich bevinden.

De kosten van terrasvloeren worden per m2 privaat verrekend.

De kosten aan hoofdleidingen van sanitair en verwarming worden in gelijke delen aan de 51 appartementen verrekend.

De garages worden vrijgesteld van onderstaande kosten:

Warmteverlies: onderhoud en herstelling en vernieuwing uitgevoerd in de stookplaats, in het park, aan de gevels, op de terrassen en aan de lift.

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 7/10/2019.

WIJZIGENDE OF AANVULLENDE BESLISSINGEN VAN DE ALGEMENE VERGADERING

- Verbod op verhuur voor korte termijn, i.e. minder dan 1 jaar. (goedkeuring AV 11/10/2023)
- Indien, als gevolg van het niet plaatsen van de nieuwe warmwater meters in keuken en badkamer, omwille van herhaaldelijk geen toegang verlenen ondanks tijdig aangekondigde en/of het niet of onvoldoende bereikbaar stellen van de locatie der individuele warmwatertellers, de meterstanden niet kunnen worden opgenomen, zal aan de in gebreke blijvende eigenaar(s) na kennisgeving per aangetekende brief een forfaitaire vergoeding van € 1.000,00 worden aangerekend. (goedkeuring AV 15/10/2025)

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 01/10-15/10 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 volstrekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, onverminderd artikel 577-8, § 4, 4°;

c) [...] is opgeheven

d) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, § 4, 4°, bedoelde daden;

e) mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars.

Deze beslissing wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken over de mede-eigenaars.

2° bij meerderheid van **vier vijfden van de stemmen**:

a) over iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;

b) over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel daarvan;

c) over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;

d) over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;

e) over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen dit omvat ook de wijziging van de zakelijke gebruiksrechten ten voordele van één mede-eigenaar op de gemene delen, op voorwaarde dat dit gemotiveerd wordt door het rechtmatig belang van de vereniging van mede-eigenaars, in voorkomend geval tegen betaling van een vergoeding in verhouding tot de schade die zulks mocht veroorzaken;

f) over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, vierde lid;

g) over de verdeling van een kavel of over de volledige of gedeeltelijke vereniging van twee of meer kavels.

h) over de afbraak of de volledige heropbouw van het gebouw om redenen van hygiëne of veiligheid of wanneer de kostprijs voor de aanpassing van het gebouw aan de wettelijke bepalingen buitensporig zou zijn. Een mede-eigenaar kan afstand doen van zijn kavel ten gunste van de andere mede-eigenaars indien de waarde ervan lager is dan het aandeel dat hij ten laste zou moeten nemen in de totale kostprijs van de werken, in voorkomend geval, tegen een in onderling akkoord of door de rechter vastgestelde compensatie. Indien de voornoemde redenen ontbreken, moet de beslissing tot afbraak of tot volledige heropbouw genomen worden bij eenparigheid, overeenkomstig de bepalingen beschreven in paragraaf 3;

Er wordt met **eenparigheid van de stemmen** van alle mede-eigenaars beslist over elke wijziging van verdeling van de aandelen van mede-eigendom middels de overlegging van een verslag zoals bepaald in artikel 577-4, § 1, tweede lid.

Wanneer de algemene vergadering echter, met de door de wet vereiste gekwalificeerde meerderheid, besluit tot de werken, de verdeling of de vereniging van kavels of daden van beschikking, kan zij, met dezelfde gekwalificeerde meerderheid, beslissen over de wijziging van de verdeling van de aandelen van mede-eigendom in geval die wijziging noodzakelijk is.

Wanneer tot oprichting van deelverenigingen beslist wordt bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de aandelen van de mede-eigendom die ingevolge deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.

Wanneer de wet eenparigheid van alle mede-eigenaars voorschrijft en die in de algemene vergadering niet wordt bereikt door de afwezigheid van een of meerdere mede-eigenaars, zal er een nieuwe algemene vergadering bijeenkomen na een termijn van minstens dertig dagen waarin de betrokken beslissing met eenparigheid van stemmen van alle aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars kan worden genomen.

1.8 NOTULEN VAN DE ALGEMENE VERGADERING

De syndicus stelt de notulen van de beslissingen op die worden genomen door de algemene vergadering met vermelding van de behaalde meerderheden en de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden.

Deze notulen worden aan het einde van de zitting en na lezing ondertekend door de voorzitter van de algemene vergadering, door de bij de opening van de zitting aangewezen secretaris en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

De syndicus neemt binnen dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen bedoeld in de paragrafen 10 en 11 op in het register bedoeld in artikel 577-10, § 3, en bezorgt die binnen diezelfde termijn aan elke titularis van een zakelijk recht op een kavel die, in voorkomend geval krachtens artikel 577-6, § 1, tweede lid, stemrecht heeft in de algemene vergadering, en aan de andere syndici. Als een van hen het proces-verbaal niet binnen de gestelde termijn heeft ontvangen, brengt hij de syndicus daarvan schriftelijk op de hoogte.

1.9 MEDEDINGING

Op de Algemene Vergadering werd volgend bedrag vastgelegd van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, § 4, 4° BW, bedoelde daden (zijnde alle bewarende maatregelen en alle daden van voorlopig beheer): EUR 2.500

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 € 2500;
12. Aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;
13. De algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichthoudende functies bekleden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;
14. De lijst en de persoonsgegevens bij te werken van wie gerechtigd is deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering, en de mede-eigenaars op hun eerste verzoek en de notaris indien hij de syndicus hiertoe verzoekt in het kader van de overschrijving van akten die overeenkomstig artikel 1, eerste lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851 op het bevoegde kantoor van de algemene administratie

van de patrimoniumdocumentatie worden overgeschreven, de naam, het adres, de gedeelten en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen;

15. De boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningenstelsel.
16. De begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten; die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars; zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen.

De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer; hij kan zijn bevoegdheid niet overdragen dan met de toestemming van de algemene vergadering en slechts voor een beperkte duur of voor welomschreven doeleinden.

2.3 VOORTIJDIGE 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 volstreekte 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 school 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.

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:

$$\frac{\text{basisvergoeding} \times \text{nieuwe index maand december}}{\text{basisindex van maand ingang contract}}$$

FRUIT106

VME "Residentie Gerard De Cremer"

Fruithoflaan 106

2600 Berchem

0864.949.196

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 goeddunken 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 2 oktober t.e.m. 17 oktober, 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 mede-eigendom 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 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 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 ONGEVALLLEN.

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 schoorsteenveger, 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 KELDEERS.

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 meubilair, 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.