

Hernieuwde algemene vergadering van 14 april 2025 om 18u - VME RES Appelmansstraat 23

Gebouw Appelmansstraat 23 0830.645.345
Tijdstip 14 april 2025 18:00
Aanwezig 170/1000 (31,00%) Quotiteiten
1/8 (17,00%) personen

1: Vaststellen van de aanwezigheden en controle van de volmachten

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

De vergadering kan rechtsgeldig beraadslagen daar dit een hernieuwde algemene vergadering betreft.

2: Benoeming van de voorzitter van de vergadering

Elke Algemene Vergadering heeft een voorzitter, die noodzakelijk een mede-eigenaar dient te zijn.

Stelt zich kandidaat als voorzitter van de vergadering: dhr. Decloedt

Voorgesteld wordt om hiermee akkoord te gaan.

Verdeelsleutel	Alle aandelen - Verdeling over alle aandelen: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 100,00% (140) Nee: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)

3: Benoeming van de secretaris van de vergadering

Elke Algemene Vergadering heeft een secretaris, die niet noodzakelijk een mede-eigenaar dient te zijn.

Indien er geen kandidaten zijn, stelt Portas BV zich kandidaat om op te treden als secretaris.

Stelt zich kandidaat als secretaris van de vergadering: Portas BV

Voorgesteld wordt om hiermee akkoord te gaan.

Verdeelsleutel	Alle aandelen - Verdeling over alle aandelen: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 100,00% (140) Nee: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)

4: Rekeningen boekjaar 2023-2024 - kennisname van het verslag van de commissaris van de rekeningen en goedkeuring van de rekeningen

De lasten van de VME voor het afgelopen boekjaar bedroegen EUR 30448.01

Aan de commissaris der rekeningen werden alle boekhoudkundige stukken (bankuittreksels, facturen, individuele eindafrekeningen, balans...) overhandigd met het oog op de controle.

De commissaris van de rekeningen brengt verslag uit omtrent de controle van de rekeningen, dewelke door de commissaris worden goedgekeurd.

De eigenaars ontvingen samen met de uitnodiging voor huidige algemene vergadering hun individuele afrekening, evenals een overzicht van inkomsten en uitgaven en balans.

Mede-eigenaars, dewelke dienen bij te betalen, dienen het bedrag te voldoen binnen de 10 dagen na de AV op de rekening van de VME.

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

De vergadering wordt verzocht zich uit te spreken over de goedkeuring.

Voorgesteld wordt om hiermee akkoord te gaan.

Verdeelsleutel	Alle aandelen - Verdeling over alle aandelen: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 100,00% (140) Nee: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)

5: Kwijting aan de commissaris van de rekeningen m.b.t. boekjaar 2023-2024

De commissaris(sen) van de rekeningen oefen(t) (en) toezicht uit op het financieel en boekhoudkundig beheer door de syndicus.

De vergadering wordt verzocht zich uit te spreken over de kwijting aan de commissaris(sen) van de rekeningen voor hun controlewerkzaamheden tijdens het boekjaar 2023-2024.

Voorgesteld wordt om hiermee akkoord te gaan.

Verdeelsleutel	Alle aandelen - Verdeling over alle aandelen: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 0,00% (0) Nee: 0,00% (0) Onthouding: (140) DECLOEDT Steven: 170 (140) Blanco: (0)

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

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

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

Stelt zich kandidaat als commissaris van de rekeningen: dhr. Reynaert

Verdeelsleutel	Alle aandelen - Verdeling over alle aandelen: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 100,00% (140) Nee: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)

7: Kwijting aan de syndicus voor werk- en boekjaar 2023-2024

Portas BV verzoekt om kwijting voor haar werk tijdens het werk- en boekjaar 2023-2024.

Voorgesteld wordt om hiermee akkoord te gaan.

Verdeelsleutel	Alle aandelen - Verdeling over alle aandelen: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 100,00% (140) Nee: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)

8: Benoeming van de syndicus, duur van diens mandaat en aanstelling mandataris m.h.o. ondertekening van de syndicusovereenkomst

Portas BV is bereid om het syndicusbeheer van de VME Appelmansstraat 23 waar te nemen, met name tegen een maandelijkse bezoldiging van 325 euro (op jaarbasis: 3900 euro); telkens aan te passen aan de gezondheidsindex per 01/01.

Het ontwerp van de syndicusovereenkomst wordt ter vergadering ter inzage voorgelegd, betreft een overeenkomst van 3 jaar.

Wordt gemandateerd om namens de mede-eigenaars de syndicusovereenkomst te ondertekenen: De Voorzit(s)ter

Verdeelsleutel	Alle aandelen - Verdeling over alle aandelen: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 100,00% (140) Nee: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)

9: Benoeming van de gebouwverantwoordelijke en diens takenpakket

Stelt zich kandidaat als gebouwverantwoordelijke: dhr. Decloedt

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

Verdeelsleutel	Alle aandelen - Verdeling over alle aandelen: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 100,00% (140) Nee: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)

10: Leveranciers - bespreking en evaluatie

De Algemene Vergadering bespreekt de leveranciers van de VME.

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

De Algemene Vergadering vraagt om de polis te herbekijken, indien mogelijk goedkoper en uitgebreider.

Onderhoud lift: De Lift

Keuring lift: Konhef

Elektriciteit: Engie

Water: Water-Link

Bankrelatie: BNP Paribas Fortis

Verwarmingsinstallatie: Raets

Opname meters: Techem

Levering stookolie: Schellekens Energie

Voorgesteld wordt om de huidige leveranciers te behouden

Verdeelsleutel	Alle aandelen - Verdeling over alle aandelen: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 100,00% (140) Nee: 0,00% (0) Onthouding: (0)

Blanco: (0)

11: Gerechtelijke procedures - status

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

12: Afvoerbuizen: bespreking en modaliteiten

Dit agendapunt werd aangevraagd door dhr. Decloedt.

De situatie wordt besproken.

De Algemene Vergadering vraagt om offertes op te vragen om de afvoerbuizen vanaf de kelder tot de derde verdieping op te vragen.

Eens deze binnen zijn zal er gekeken worden of deze op een bijzondere algemene vergadering gestemd kunnen worden.

13: Vernieuwing inkomhal: bespreking en modaliteiten

Aard van de werken: vernieuwen inkomhal

De Algemene Vergadering vraagt goedkeuring om de hal te vernieuwen, deze dient opnieuw geschilderd te worden alsook nieuwe verlichting te krijgen.

Bij goedkeuring zullen offertes opgevraagd worden, dewelke zullen besproken worden op een volgende algemene vergadering.

Voorgesteld wordt om hiermee akkoord te gaan.

Verdeelsleutel	Alle aandelen - Verdeling over alle aandelen: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	2/3
Resultaten	Ja: 100,00% (140)
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

14: Vernieuwen parlofoons: bespreking en modaliteiten

Aard van de werken: vernieuwe parlofoon

De Algemene Vergadering wenst dit niet uit te voeren daar het systeem nog recent werd aangepast. Er wordt wel gevraagd een elektricien de verbinding met het hek voor de inkomdeur te laten nakijken.

Verdeelsleutel	Alle aandelen - Verdeling over alle aandelen: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	2/3
Resultaten	Ja: 0,00% (0)
	Nee: 100,00% (140)
	DECLOEDT Steven: 170 (140)
	Onthouding: (0)

Blanco: (0)

15: Balustrades voor- en achtergevel: bespreking en modaliteiten

Aard van de werken: vernieuwen balustrades voor- en achtergevel.

De Algemene Vergadering vraagt om hiervoor offertes op te vragen, alsook de staat van de terrassen te controleren.

De Algemene Vergadering stemt voor akkoord met het principe om de balustrades te hernieuwen.

Voorgesteld wordt om hiermee akkoord te gaan.

Verdeelsleutel	Alle aandelen - Verdeling over alle aandelen: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	2/3
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (140)</u> Nee: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)

16: Brandladder: bespreking en modaliteiten

Aard van de werken; vernieuwen brandladder

De Algemene Vergadering merkt op dat deze in zeer slechte staat is.
Er wordt gevraagd om ook hiervoor offertes op te vragen, bij voorkeur door dezelfde firma die de terrassen zal aanpakken.

De Algemene Vergadering stemt voor akkoord om de brandladder te vernieuwen.

Voorgesteld wordt om hiermee akkoord te gaan.

Verdeelsleutel	Alle aandelen - Verdeling over alle aandelen: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (140)</u> Nee: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)

17: Binnenkooi lift: bespreking en modaliteiten

Aard van de werken: binnenkooi lift

De Algemene Vergadering merkt op dat de binnenkooi vernieuwd dient te worden.

Offerte nog te ontvangen.

De Algemene Vergadering stemt voor akkoord met het principe de binnenkooi te vervangen.

Voorgesteld wordt om hiermee akkoord te gaan.

Verdeelsleutel	Alle aandelen - Verdeling over alle aandelen: TOTAAL (1000 Q)
-----------------------	---

Vereiste meerderheid	2/3
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (140)</u> Nee: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)

18: Bespreking EPC gemene delen

De Algemene Vergadering bespreekt de situatie.

Er wordt gevraagd om een offertes op te vragen om dubbele beglazing te voorzien in het dakraam in de hal alsook in de achterdeur.

Er wordt geopteerd om beide zaken volledig te vernieuwen.

De Algemene Vergadering stemt voor akkoord met het principe om de werken uit te voeren.

Verdeelsleutel	Alle aandelen - Verdeling over alle aandelen: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	2/3 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (140)</u> Nee: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)

19: Toegang appartement eerste verdiep: bespreking en modaliteiten

Door wateroverlast hebben eigenaren laatste jaren verschillende keren de brandweer moeten bellen om toegang te krijgen tot het appartement.

De eigenaar van het appartement verblijft momenteel in het buitenland waardoor het terras niet onderhouden wordt, dit zorgt voor wateroverlast bij hevige regenval.

De desbetreffende eigenaar werd reeds verschillende keren gecontacteerd door de syndicus, echter werd er nog geen gevolg gegeven aan de vraag tot onderhoud.

De Algemene Vergadering bespreekt de verschillende mogelijkheden.

De Algemene Vergadering wenst hierin juridische stappen te ondernemen.

Concreet wordt er voorgesteld een mandaat te verlenen aan de rekencommissaris om deze goedkeuring te laten geven om een advocaat aan te stellen.

Er zal gevraagd worden om toegang tot het terras, zodat dit op kosten van de eigenaar onderhouden kan worden.

Voorgesteld wordt om hiermee akkoord te gaan.

Verdeelsleutel	Alle aandelen - Verdeling over alle aandelen: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (140)</u> Nee: 0,00% (0) Onthouding: (0)

Blanco: (0)

20: Vaststelling van het bedrag werkkapitaal boekjaar 2024-2025 en wijze van opvragen

Het werkkapitaal voor het boekjaar 2024-2025 wordt vastgesteld op 41000 euro.

Dit kapitaal wordt opgevraagd als volgt: per kwartaal

Verdeelsleutel	Alle aandelen - Verdeling over alle aandelen: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 100,00% (140)
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

21: Vaststelling van het bedrag reservekapitaal boekjaar 2024-2025 en wijze van opvragen

De Algemene Vergadering merkt op dat het vanaf 1 januari 2019 voor de VME verplicht is om een reservefonds te hebben in appartementsgebouwen waar de voorlopige oplevering van de gemene delen 5 jaar of meer voordien gebeurde.

Meer bepaald moet dit jaarlijks gebeuren en moet het gaan om minimaal vijf procent van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar.

Door het hebben van een voldoende groot reservefonds kan er vermeden worden dat bepaalde eigenaars onvoldoende geld ter beschikking hebben als er een grote uitgave aan het gebouw moet gebeuren.

De wetgever bepaalt dat de algemene vergadering van mede-eigenaars van deze regels kan afwijken met een 4/5e meerderheid van stemmen.

Voorgesteld wordt om in het boekjaar 2024-2025 het reservefonds te spijzen met een bedrag van 1950 euro.

De bijdrage wordt opgevraagd via een eenmalige, bijkomende opvraging.

Verdeelsleutel	Alle aandelen - Verdeling over alle aandelen: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/5 + 1
Resultaten	Ja: 100,00% (140)
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

22: Voorlezing van de notulen van de algemene vergadering en ondertekening ervan

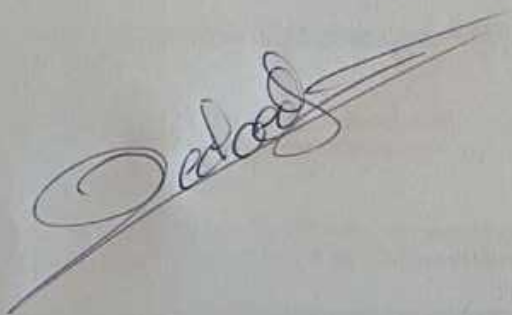
Na bespreking van de dagorde leest de syndicus de notulen voor en nodigt elke aanwezige eigenaar uit over te gaan tot ondertekening.

De voorzitter en de secretaris tekenen de notulen hoe dan ook.

Details

Aanwezig: DECLOEDT Steven (170), ~~KOZAHINOV Yaacow (140)~~

Afwezig: CAPA - YILMAZ Fuat & Hulya (140), Dewaelheyns Marleen (45), HIJAZI Erven (140), HUBELA-DJAN Itzik & Lora (85), KGK Diamands BVBA (140), WAZNI Talal (140)



Gewone algemene vergadering van 19/02/2024 om 18u - VME RES Appelmansstraat 23 (KBO nr. BE0830.645.345)

Gebouw: Appelmansstraat 23 (0830.645.345)

Tijdstip: 11/03/2024 18:00:00

Aanwezig: 310/1000 (31,00%) quotiteiten, 2/8 (25,00%) personen

Stemmingspunten

1: Vaststellen van de aanwezigheden en controle van de volmachten

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

De vergadering kan rechtsgeldig beraadslagen.

2: Benoeming van de voorzitter van de vergadering

Elke Algemene Vergadering heeft een voorzitter, die noodzakelijk een mede-eigenaar dient te zijn.

Stelt zich kandidaat als voorzitter van de vergadering: Dhr. Decloedt

Voorgesteld wordt om hiermee akkoord te gaan.

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(280)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

3: Benoeming van de secretaris van de vergadering

Elke Algemene Vergadering heeft een secretaris, die niet noodzakelijk een mede-eigenaar dient te zijn.

Indien er geen kandidaten zijn, stelt Portas BV zich kandidaat om op te treden als secretaris.

Stelt zich kandidaat als secretaris van de vergadering: Portas BV

Voorgesteld wordt om hiermee akkoord te gaan.

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(280)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

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

De lasten van de VME voor het afgelopen boekjaar bedroegen EUR 41527.58

Aan de commissaris der rekeningen werden alle boekhoudkundige stukken (bankuittreksels, facturen, individuele eindafrekeningen, balans...) overhandigd met het oog op de controle.

De commissaris van de rekeningen brengt verslag uit omtrent de controle van de rekeningen, dewelke door de commissaris worden goedgekeurd.

De eigenaars ontvingen samen met de uitnodiging voor huidige algemene vergadering hun individuele afrekening, evenals een overzicht van inkomsten en uitgaven en balans.

Mede-eigenaars, dewelke dienen bij te betalen, dienen het bedrag te voldoen binnen de 10 dagen na de AV op de rekening van de VME Appelmansstraat 23 zijnde : BE96 0018 6888 9805

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

De vergadering wordt verzocht zich uit te spreken over de goedkeuring.

Voorgesteld wordt om hiermee akkoord te gaan.

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(280)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

5: Kwijting aan de commissaris van de rekeningen m.b.t. boekjaar 2022-2023

De commissaris(sen) van de rekeningen oefen(t) (en) toezicht uit op het financieel en boekhoudkundig beheer door de syndicus.

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

Voorgesteld wordt om hiermee akkoord te gaan.

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(140)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (140): DECLOEDT Steven : 170 (140)
- Blanco: (0)

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

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

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

Stelt zich kandidaat als commissaris van de rekeningen: dhr. Reynaert

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(140)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (140): DECLOEDT Steven : 170 (140)
- Blanco: (0)

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

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

Voorgesteld wordt om hiermee akkoord te gaan.

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(280)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

8: Benoeming van de gebouwverantwoordelijke en diens takenpakket

Stelt zich kandidaat als gebouwverantwoordelijke: dhr. Decloedt

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

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(280)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

9: Leveranciers - bespreking en evaluatie

De Algemene Vergadering bespreekt de leveranciers van de VME.

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

Onderhoud lift: De Lift

Keuring lift: Konhef

Elektriciteit: Elexys(wordt Engie)

Water: Water-Link

Bankrelatie: BNP Paribas Fortis

Nazicht en onderhoud gemeenschappelijke verwarmingsinstallatie: Raets

Opname meters: Techem

Stookolie: Schelkens Energie

Softwarelicentie: Zeron

Voorgesteld wordt om de huidige leveranciers te behouden

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(280)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

10: Gerechtelijke procedures - status

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

11: Asbestinventarisatie

De Algemene Vergadering staat stil bij nieuwe verplichtingen inzake informatieverstrekking door de VME, en meer specifiek het asbestattest.

Een asbestattest is het resultaat van een asbestinventarisatie van een gebouw. Op basis van deze inventarisatie levert de OVAM voor elk gebouw een asbestattest af. Dit attest bevat informatie over asbest in het gebouw en toetst of het asbestveilig is.

Het beschrijft met name (i) welke materialen of gebouwonderdelen asbest bevatten; (ii) wat de staat is van het asbest en (iii) geeft advies over hoe het veilig kan beheerd of verwijderd worden.

Voor de gemeenschappelijke delen van panden die onder het stelsel van gedwongen mede-eigendom vallen gaat de verplichting in op 1 mei 2025.

Resultaten:

- Ja: **0,00%**(0)
- Nee: **100,00%**(280): DECLOEDT Steven : 170 (140), WAZNI Talal : 140
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

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

Het werkkapitaal voor het boekjaar 2024 wordt vastgesteld op 41000 euro.

Dit kapitaal wordt opgevraagd als volgt: per kwartaal

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(280)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

13: Samenstelling van een waarborgfonds

Er wordt voorgesteld om een waarborgfonds samen te stellen, met als doel ten allen tijden een bepaald saldo op de rekening te hebben en tijdelijke liquiditeitsproblemen op te vangen.

Het aandeel van een individuele mede-eigenaar hierin wordt niet jaarlijks afgerekend, maar vloeit enkel terug naar een individuele mede-eigenaar in geval van verkoop. In dergelijk geval is het aandeel dan opnieuw verschuldigd door de koper.

Resultaten:

- Ja: **0,00%**(0)
- Nee: **100,00%**(280): DECLOEDT Steven : 170 (140), WAZNI Talal : 140
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

14: Vaststelling van het bedrag reservekapitaal boekjaar 2024 en wijze van opvragen

De Algemene Vergadering merkt op dat het vanaf 1 januari 2019 voor de VME verplicht is om een reservefonds te hebben in appartementsgebouwen waar de voorlopige oplevering van de gemene delen 5 jaar of meer voordien gebeurde.

Meer bepaald moet dit jaarlijks gebeuren en moet het gaan om minimaal vijf procent van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar.

Door het hebben van een voldoende groot reservefonds kan er vermeden worden dat bepaalde eigenaars onvoldoende geld ter beschikking hebben als er een grote uitgave aan het gebouw moet gebeuren.

De wetgever bepaalt dat de algemene vergadering van mede-eigenaars van deze regels kan afwijken met een 4/5e meerderheid van stemmen.

Voorgesteld wordt om in het boekjaar 2024 het reservefonds te spijzen met een bedrag van 1950 euro.

De bijdrage wordt opgevraagd via een eenmalige, bijkomende opvraging.

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(280)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

15: Voorlezing van de notulen van de algemene vergadering en ondertekening ervan

Na bespreking van de dagorde leest de syndicus de notulen voor en nodigt elke aanwezige eigenaar uit over te gaan tot ondertekening.

De voorzitter en de secretaris tekenen de notulen hoe dan ook.

Details

- **Aanwezig:** DECLOEDT Steven (170), WAZNI Talal (140)
- **Afwezig:** CAPA - YILMAZ Fuat & Hulya (140), Dewaelheyns Marleen (45), HIJAZI Erven (140), HUBELA-DJAN Itzik & Lora (85), KGK Diamands BVBA (140), KOZAHINOV Yaacow (140)

Three handwritten signatures in blue ink. The first signature on the left is large and stylized, starting with a large 'D'. The second signature in the middle is also large and stylized, with some legible parts like 'WAZNI'. The third signature on the right is smaller and more compact.

Hernieuwde algemene vergadering van 13/03/23 om 19u KBO0830.645.345

Gebouw: Appelmansstraat 23(0830.645.345)

Tijdstip: 13/03/2023 18:30:00

Aanwezig: 395/1000 (39,50%) quotiteiten, 3/8 (37,50%) personen

Stemmingspunten

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

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

De algemene vergadering gaat door in de Harmoniezaal van het WZC Lozanahof en vangt aan om 18u30.

De vergadering kan rechtsgeldig beraadslagen, aangezien het een hernieuwde algemene vergadering is.

- **2: Benoeming van de voorzit(s)ter van de vergadering**

Elke algemene vergadering heeft een voorzitter, die noodzakelijk een eigenaar dient te zijn. Stelt zich kandidaat als voorzit(s)ter van de vergadering: de heer Steven Decloedt. Elke algemene vergadering heeft een secretaris, die niet noodzakelijk een eigenaar dient te zijn. Indien niemand zich kandidaat stelt, is BV Portas bereid het mandaat van secretaris waar te nemen.

Verdeelsleutel: Alle aandelen - Verdeling over alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(395)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

- **3: Rekeningen boekjaar 2022 - kennisname van het verslag van de commissaris van de rekeningen en goedkeuring van de rekeningen**

De lasten van de mede-eigendom tijdens het boekjaar 2022 bedroegen **77.216,02 euro**, met inbegrip van de dakrenovatiewerken die werden uitgevoerd (27.837,73 EUR).

Tijdens de algemene vergadering van 21-3-2022 werd het werkkapitaal begroot op 45.000,00 euro.

De eigenaars ontvingen de voorlopige rekeningen boekjaar 2022 (balans per 31-12-2022, het overzicht van kosten en opbrengsten boekjaar 2022 en elke eigenaar zijn/haar individuele afrekening).

De voorlopige rekeningen werden op 21-1-2023 bezorgd aan de commissaris van de rekeningen, de heer Maarten Reynaert.

De commissaris van de rekeningen heeft de goedkeuring van de rekeningen boekjaar 2022 gunstig geadviseerd.

De individuele afrekeningen dienen nog aangepast te worden wat betreft de verdeling van de kosten van verwarming. De meetresultaten van Techem zijn pas gisteren door de syndicus ontvangen.

De vergadering wordt verzocht zich uit te spreken over de goedkeuring van de rekeningen.

Verdeelsleutel: Alle aandelen - Verdeling over alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(310)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (85): HUBELA-DJAN Itzik & Lora : 85
- Blanco: (0)

• **4: Kwijting aan de commissaris van de rekeningen m.b.t. boekjaar 2022**

De commissarissen van de rekeningen oefenen toezicht uit op het financieel en boekhoudkundig beheer door de syndicus. De vergadering wordt verzocht zich uit te spreken over de kwijting aan de commissarissen van de rekeningen voor hun controlewerkzaamheden tijdens het boekjaar 2022.

Verdeelsleutel: Alle aandelen - Verdeling over alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(225)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (170): DECLOEDT Steven : 170
- Blanco: (0)

• **5: Benoeming van een (college van) rekeningcommissaris(sen)**

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

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

Stellen zich kandidaat als commissarissen van de rekeningen: de heer Maarten Reynaert.

Verdeelsleutel: Alle aandelen - Verdeling over alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(395)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **6: Kwijting aan de syndicus voor werk- en boekjaar 2022**

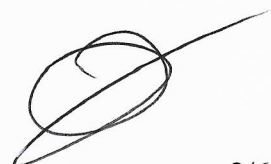
Portas verzoekt om kwijting voor haar administratief, technisch, boekhoudkundig en financieel beheer tijdens het werk- en boekjaar 2022. De vergadering wordt gevraagd zich uit te spreken over de kwijting aan de syndicus voor diens beheer tijdens het werk- en boekjaar 2022.

Verdeelsleutel: Alle aandelen - Verdeling over alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(395)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)



- **7: Vaststelling van het bedrag werkkapitaal boekjaar 2023 en wijze van opvragen**

Het werkkapitaal voor het boekjaar 2023 wordt vastgesteld op 52000 euro.

Dit kapitaal wordt opgevraagd als volgt: trimestrieel, in vier gelijke delen. Te verdelen volgens quotiteiten.

Verdeelsleutel: Alle aandelen - Verdeling over alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(395)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

- **8: Vaststelling van het bedrag reservekapitaal boekjaar 2023 en wijze van opvragen**

Sinds 1 januari 2019 legt de wetgever de verplichting aan elke VME op om een reservefonds aan te leggen van minstens 5 % van het werkkapitaal.

Unaniem akkoord om 1950EUR te sparen volgens quotiteiten. Dit bedrag komt uit de provisie.

Tijdens de algemene vergadering van 21 maart 2022 werd beslist geen inbreng in het reservekapitaal te verrichten.

Verdeelsleutel: Alle aandelen - Verdeling over alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/5 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(395)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

- **9: Benoeming van de gebouwverantwoordelijke en diens takenpakket**

Stelt zich kandidaat als gebouwverantwoordelijke: de heer Steven Decloedt.

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

Verdeelsleutel: Alle aandelen - Verdeling over alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(395)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

- **10: Leveranciers - bespreking en evaluatie**

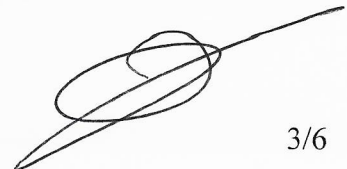
Krachtens art. 3.89, paragraaf 5, 12de lid BW dient de syndicus aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport te bezorgen betreffende de regelmatig verrichte leveringen ten behoeve van de VME:

Keuring personenlift: Konhef

Periodiek nazicht en onderhoud personenlift: De Lift

Nazicht en onderhoud gemeenschappelijke verwarmingsinstallatie: Raets

Opname calorimeters: Techem



Elektriciteit: Elexys
Stookolie: Schelkens Energie
Brandverzekering: Vivium
Bankrelatie: BNP Paribas Fortis
Zeron: licentieovereenkomst

Voorgesteld wordt om de huidige leveranciers te behouden.

Verdeelsleutel: Alle aandelen - Verdeling over alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

Ja: 100,00%(395)

Nee: 0,00%(0)

Onthouding: (0)

Blanco: (0)

10: A. Noodzakelijke werken lift

Naar aanleiding van de laatste risico-analyse dienen er werken uitgevoerd te worden aan de lift.

De syndicus ontving een offerte van onderhoudsfirma De Lift voor een bedrag van 9420.66EUR excl. BTW. Dit voor vereiste werken te laten uitvoeren op basis van de risico-analyse.

Aanvullend werd er nog prijs gegeven voor de knoppendozen: 1935.88EUR excl. BTW en de opbouw van led verlichting op het bordes 1530.82EUR incl. BTW

Financiering: via extra opvraging op datum van 01/06/2023. Te verdelen volgens quotiteiten.

Verdeelsleutel: Alle aandelen - Verdeling over alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

Ja: 100,00%(395)

Nee: 0,00%(0)

Onthouding: (0)

Blanco: (0)

11: Beslissing over werken aan gemeenschappelijke delen: AREI

Krachtens een Koninklijk Besluit van 8 september 2019 (B.S. 28-10-2019), van toepassing vanaf 1 juni 2020 (in opvolging van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties) dient minstens om de 25 jaar de laagspanningsinstallatie van een (meergezins)woning te worden gekeurd door een ODT (Onafhankelijke Dienst voor Technische Controle).

Wordt als een huishoudelijke installatie beschouwd:

-hetzij een elektrische installatie, samengesteld uit één of meerdere installatie-eenheden die een wooneenheid of de gemeenschappelijke delen van een residentieel geheel voeden;

-hetzij een productiemiddel van elektrische energie en de elektrische installatie die een wooneenheid of de gemeenschappelijke delen van een residentieel geheel bedienen.

Deze verplichting geldt voor privatieve elektrische installaties, maar ook voor deze in de gemeenschappelijke delen van een meergezinswoning zoals een appartementsgebouw.

In geval in het gebouw professionele activiteiten worden uitgeoefend dient een dergelijke keuring zelf minstens elke 5 jaar te geschieden.

Portas beschikt als syndicus niet over gegevens wanneer een dergelijke keuring van de elektrische installatie in de gemeenschappelijke delen van de Residentie Vondelstraat 3 te Antwerpen is gebeurd, laat staan over een geldig keuringsverslag.

Voorafgaand aan de effectieve keuring dienen een aantal gegevens en documenten ter beschikking te worden gesteld, zoals actuele schema's van de gemeenschappelijke elektrische installatie, het bewijs van de aanwezige aarding van het gebouw, ...



4/6

9
Er lift een offerte voor van elektriciën Vn Damme Jef (12.716,20 EUR, excl. BTW) en Redic 3.169,40 EUR incl. BTW).

Verdeelsleutel: Alle aandelen - Verdeling over alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(395)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

- **12: Beslissing omtrent het aanduiden van de leverancier om de voorgenoemde werken uit te voeren**

Onder dit agendapunt dient de vergadering zich uit te spreken wie de werken voor het AREI zal uitvoeren.

Verdeelsleutel: Alle aandelen - Verdeling over alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(395)
 - Nee: **0,00%**(0)
 - Onthouding: (0)
 - Blanco: (0)
- **12: A.REDIC**

Redic 3.169,40 EUR incl. BTW)

Verdeelsleutel: Alle aandelen - Verdeling over alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(395)
 - Nee: **0,00%**(0)
 - Onthouding: (0)
 - Blanco: (0)
- **12: B.VAN DAMME**

Van Damme Jef (12.716,20 EUR, excl. BTW)

Verdeelsleutel: Alle aandelen - Verdeling over alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **0,00%**(0)
 - Nee: **100,00%**(395): DECLOEDT Steven : 170, HUBELA-DJAN Itzik & Lora : 85, KGK Diamands BVBA : 140
 - Onthouding: (0)
 - Blanco: (0)
- **13: Beslissing omtrent de financiering van de voorgenoemde werken**

De voornoemde werken worden zo veel mogelijk gefinancierd met het reservekapitaal. Eventuele tekorten worden afzonderlijk opgevraagd bij de eigenaars.

Verdeelsleutel: Alle aandelen - Verdeling over alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(395)

- Nee: 0,00%(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

- **14: Gerechtelijke procedures - status**

Er zijn geen gerechtelijke procedures lopende waarin de VME Residentie Appelmansstraat 23 partij is, voor zover de syndicus er weet van heeft.

- **15: Voorlezing van de notulen van de algemene vergadering en ondertekening ervan**

Na bespreking van de dagorde leest de syndicus de notulen voor en nodigt elke aanwezige eigenaar uit over te gaan tot ondertekening. De voorzitter en de secretaris tekenen de notulen hoe dan ook.

Details

- **Aanwezig:** DECLOEDT Steven (170), HUBELA-DJAN Itzik & Lora (85), KGK Diamands BVBA (140)
- **Afwezig:** CAPA - YILMAZ Fuat & Hulya (140), Dewaelheyns Marleen (45), HIJAZI Erven (140), KOZAHINOV Yaacow (140), WAZNI Talal (140)



Gewone algemene vergadering van 14 februari 2023 van de VME Residentie Appelmansstraat

Gebouw: Appelmansstraat 23(0830.645.345)

Tijdstip: 14/02/2023 om 18:30:00

Dagorde:

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

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

De algemene vergadering gaat door in de Harmoniezaal van het WZC Lozanahof en vangt aan om 18u30.

De vergadering kan niet rechtsgeldig beraadslagen, aangezien niet gelijk voldaan is aan de wettelijke aanwezigheidsquorums, te weten:

Aanwezig: 255/1000 (25,50%) quotiteiten, 2/8 (25,00%) personen

In toepassing van art. 3.87, § 5, derde lid Burgerlijk Wetboek zal het nodige worden gedaan om een hernieuwde algemene vergadering te organiseren op **maandag 13 maart 2023 om 19u00**, die rechtsgeldig zal kunnen beslissen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde eigenaars en de aandelen waarvan ze houder zijn. rtekening. De voorzitter en de secretaris tekenen de notulen hoe dan ook.

Details

- **Aanwezig:** DECLOEDT Steven (170), HUBELA-DJAN Itzik & Lora (85)
- **Afwezig:** CAPA - YILMAZ Fuat & Hulya (140), Dewaelheyns Marleen (45), HIJAZI Ahmed Mohamed (140), KGK Diamands BVBA (140), KOZAHINOV Yaacow (140), WAZNI Talal (140)



Gewone algemene vergadering van 21 maart 2022 van de V.M.E. Residentie Appelmannsstraat 23 (KBO: 0830.645.345):

Dagorde:

• 1: Vaststellen van de aanwezigheden en controle van de volmachten

De eigenaars worden door de syndicus welkom gehete en, zij ondertekenen de aanwezigheidslijst.

De vergadering kan rechtsgeldig beraadslagen, aangezien voldaan is aan de wettelijke aanwezigheidsquorums, te weten:

Aanwezig: 310/1000 (31,00%) quotiteiten, 2/8 (25,00%) personen

• 2: Benoeming van de voorzit(s)ter van de vergadering

Elke algemene vergadering heeft een voorzitter, die noodzakelijk een eigenaar dient te zijn. Stelt zich kandidaat als voorzit(s)ter van de vergadering: de heer Steven Decloedt.

Verdeelsleutel: Alle aandelen - Verdeling over alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(140)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• 3: Benoeming van de secretaris van de vergadering

Elke algemene vergadering heeft een secretaris, die niet noodzakelijk een eigenaar dient te zijn. Stelt zich kandidaat secretaris: de heer Maarten Reynaert.

Verdeelsleutel: Alle aandelen - Verdeling over alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(140)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• 4: Rekeningen boekjaar 2021- bespreking en kennisname van het verslag van de commissaris van de rekeningen

De lasten van de mede-eigendom tijdens het boekjaar 2021 bedroegen **38.932,56 euro**. Tijdens de algemene vergadering van 8 maart 2021 werd het werkkapitaal begroot op 30.000,00 euro. Inzonderheid de kosten van onderhoud en herstelling van de gemeenschappelijke verwarmingsinstallatie (met +/- 1.700 euro), het drinkwaterverbruik (met circa 4.000 euro) en de aankoop van huisbrandolie (met circa 4.000 euro) gingen over het geschatte budget.

De eigenaars ontvingen de voorlopige rekeningen boekjaar 2021 (balans per 31-12-2021, het overzicht van kosten en opbrengsten boekjaar 2021 en elke eigenaar zijn/haar individuele afrekening).

De voorlopige rekeningen werd op 21-1-2022 aan de commissaris van de rekeningen, de heer Maarten Reynaert, bezorgd.

De commissaris van de rekeningen heeft de goedkeuring van de rekeningen boekjaar 2021 gunstig geadviseerd. De vergadering wordt verzocht zich uit te spreken over de goedkeuring van de rekeningen.

Verdeelsleutel: Alle aandelen - Verdeling over alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- ☐ Ja: **100,00%**(140)
- ☐ Nee: **0,00%**(0)
- ☐ Onthouding: (0)
- ☐ Blanco: (0)

• **5: Kwijting aan de commissaris van de rekeningen m.b.t. het boekjaar 2021**

De commissaris van de rekeningen, in de persoon van de heer Maarten Reynaert, oefent toezicht uit op het financieel en boekhoudkundig beheer door de syndicus.

De vergadering wordt verzocht zich uit te spreken over de kwijting aan de commissaris van de rekeningen m.b.t. het boekjaar 2021.

Verdeelsleutel: Alle aandelen - Verdeling over alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- ☐ Ja: **100,00%**(140)
- ☐ Nee: **0,00%**(0)
- ☐ Onthouding: (0)
- ☐ Blanco: (0)

• **6: Benoeming van een (college van) commissaris(sen) van de rekeningen**

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

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

Stelt zich kandidaat als commissaris van de rekeningen: de heer Maarten Reynaert.

Verdeelsleutel: Alle aandelen - Verdeling over alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- ☐ Ja: **100,00%**(140)
- ☐ Nee: **0,00%**(0)
- ☐ Onthouding: (0)
- ☐ Blanco: (0)

• **7: Kwijting aan de syndicus m.b.t. het werk- en boekjaar 2021**

Portas verzoekt om kwijting voor haar administratief, technisch, boekhoudkundig en financieel beheer tijdens het werk- en boekjaar 2021.

De algemene vergadering wordt verzocht zich uit te spreken over de kwijting aan de syndicus m.b.t. het werk- en boekjaar 2021.

Verdeelsleutel: Alle aandelen - Verdeling over alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- ☐ Ja: **100,00%**(140)

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

• **8: Benoeming van de syndicus, duur van diens mandaat en aanstelling mandataris m.h.o. ondertekening van de syndicusovereenkomst**

Portas is bereid verder het syndicusbeheer van de Residentie Appelmansstraat 23 waar te nemen tegen dezelfde voorwaarden, met name tegen de geactualiseerde maandelijkse bezoldiging van 265,00 euro (op jaarbasis: 3.180,00 euro); aan te passen aan de gezondheidsindex per 1 januari. Contractduur: drie jaar.

Het ontwerp van de syndicusovereenkomst werd voorafgaand aan de vergadering aan de eigenaars bezorgd en ter inzage voorgelegd tijdens de algemene vergadering.

Wordt gemandateerd om namens de mede-eigenaars de syndicusovereenkomst te ondertekenen: de voorzitter van de vergadering.

Verdeelsleutel: Alle aandelen - Verdeling over alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(140)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **9: Benoeming van de gebouwverantwoordelijke en diens takenpakket**

Stelt zich kandidaat als gebouwverantwoordelijke: de heer Steven Decloedt.

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

Verdeelsleutel: Alle aandelen - Verdeling over alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(140)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **10: Leveranciers - bespreking en evaluatie**

Krachtens art. 3.89, paragraaf 5, 12de lid BW dient de syndicus aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport te bezorgen betreffende de regelmatig verrichte leveringen ten behoeve van de VME:

- keuring personenlift: Konhef;
- periodiek nazicht en onderhoud personenlift: De Lift;
- nazicht en onderhoud gemeenschappelijke verwarmingsinstallatie: Raets;
- opname calorimeters: Techem;
- elektriciteit: Elexys;

- stookolie: Schelkens Energie;
- brandverzekering: Vivium;
- bankrelatie: BNP Paribas Fortis.

Voorgesteld wordt om de huidige leveranciers te behouden

Verdeelsleutel: Alle aandelen - Verdeling over alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- ☐ Ja: **100,00%**(140)
- ☐ Nee: **0,00%**(0)
- ☐ Onthouding: (0)
- ☐ Blanco: (0)

• **11: Gerechtelijke procedures - status**

Er zijn geen gerechtelijke procedures lopende waarin de VME Residentie Appelmansstraat 23 partij is.

• **12: Vaststelling van het bedrag van het werkkapitaal boekjaar 2022 en wijze van opvragen**

Het werkkapitaal voor het **boekjaar 2022** wordt vastgesteld op **45.000,00 euro**.

Dit kapitaal wordt opgevraagd als volgt: trimestrieel, bij het begin van elk kwartaal, met name begin januari, april, juli en oktober 2022.

De eerste opvraging van werkkapitaal boekjaar 2023 zal uitgevoerd worden begin januari 2023 op basis van de begroting werkkapitaal 2022.

Verdeelsleutel: Alle aandelen - Verdeling over alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- ☐ Ja: **100,00%**(140)
- ☐ Nee: **0,00%**(0)
- ☐ Onthouding: (0)
- ☐ Blanco: (0)

• **13: Vaststelling van het bedrag van het reservekapitaal boekjaar 2022 en wijze van opvragen**

Sinds 1 januari 2019 legt de wetgever de verplichting aan elke VME op om een reservefonds aan te leggen van minstens 5 % van het werkkapitaal.

Er zijn twee opt-outs, met name wanneer eigenaars met minstens 80 % van de aandelen geen reservefonds wensen en wanneer de voorlopige oplevering nog geen 5 jaar geleden is.

Tijdens de algemene vergadering van 8 maart 2021 werd de bijdrage in het reservekapitaal vastgelegd op 1.950,00 euro.

De bijdrage wordt opgevraagd als volgt: éénmalig.

Verdeelsleutel: Alle aandelen - Verdeling over alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/5 + 1

Resultaten:

- ☐ Ja: **100,00%**(140)
- ☐ Nee: **0,00%**(0)

- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

● **14: Reglement van interne orde - bespreking aanvulling**

Tijdens de algemene vergadering van 8 maart 2021 werd beslist om in het reglement van interne orde een verbod op te nemen om de woongelegenheden in de Residentie Appelmansstraat 23 te verhuren voor korte periodes dan één jaar.

Artikel 66 van het reglement van interne orde wordt derhalve aangevuld als volgt (aanvullingen in 'cursief'):

In het gebouw mag er geen handel gedreven worden, behalve wat eventueel vermeld is in de basisakte. *De appartementen zijn bestemd als privé-woning en mogen niet worden verhuurd via een online platform (bv. via Airbnb) of als vakantiewoning en alvast niet voor een kortere periode dan één jaar.*

● **15: Verzekeringsvrijstellingen - tenlasteneming**

Elke eigenaar draagt de franchise indien de oorzaak in/van zijn appartement afkomstig is.

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

Er zijn drie criteria verbonden aan deze regel, namelijk:

- de schade moet bewezen zijn;
- de fout van diegene die de schade heeft toegebracht moet bewezen zijn;
- en er moet een oorzakelijk verband bestaan tussen die schade en de fout.

Kan evenwel niet aangetoond worden dat een eigenaar de schadeveroorzaker is, dan zal de VME ipso facto de franchise moeten dragen. Ligt een huurder aan de basis van de schade en kan de vrijstelling niet via diens verzekeraar gecompenseerd worden, dan zal de syndicus de vrijstelling ten laste van de eigenaar van het verhuurde appartement leggen. Vervolgens dient de eigenaar dan verhaal op zijn huurder uit te oefenen.

Teneinde allerhande discussies te vermijden wordt er voorgesteld dat de vrijstelling in alle gevallen (zowel privaat als gemeenschappelijk) door de VME worden gedragen.

Verdeelsleutel: Alle aandelen - Verdeling over alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(140)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

● **16: Plaatsing buitenairco-unit op het gemeenschappelijk dak**

Maarten en Steven vragen om toestemming om de buitenunit van de klimaatregeling van hun appartement op de zesde verdieping op het gemeenschappelijke hoofddak te mogen plaatsen.

Verdeelsleutel: Alle aandelen - Verdeling over alle aandelen

Vereiste meerderheid: 4/5

Resultaten:

-
- Ja: **100,00%**(140)
- Nee: **0,00%**(0)

- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

Details

- **Aanwezig:** DECLOEDT Steven (170),
- **Afwezig:** CAPA - YILMAZ Fuat & Hulya (140), Dewaelheyns Marleen (45), HIJAZI Ahmed Mohamed (140), HUBELADJAN Itzik & Lora (85), KOZAHINOV Yaacow (140), WAZNI Talal (140), KGK Diamands BVBA (140)



io. Poetas, Syndicus



Gewone algemene vergadering van 21 februari 2022 van de VME Residentie Appelmannsstraat 23 (KBO: 0830.645.345):

1: Vaststellen van de aanwezigheden en controle van de volmachten

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

Nemen deel aan de algemene vergadering: zie onderaan deze notulen.

De vergadering kan niet rechtsgeldig beraadslagen, aangezien niet voldaan is aan de wettelijke aanwezigheidsquorums, te weten:

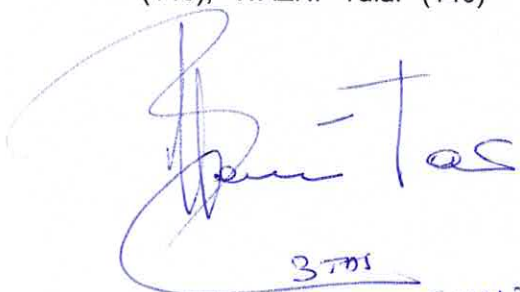
Aanwezig: 310/1000 (31,00%) quotiteiten, 2/8 (25,00%) personen

In toepassing van art. 3.87, § 5, derde lid Burgerlijk Wetboek zal het nodige worden gedaan om een hernieuwde algemene vergadering te organiseren op **maandag 21 maart 2022 om 19 uur**, die rechtsgeldig zal kunnen beslissen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde eigenaars en de aandelen waarvan ze houder zijn.

De eigenaars ontvangen daartoe tijdig een nieuwe uitnodiging.

Details

- **Aanwezig:** DECLOEDT Steven (170), KGK Diamands BVBA (140)
- **Afwezig:** CAPA - YILMAZ Fuat & Hulya (140), Dewaelheyne Marleen (45), HIJAZI Ahmed Mohamed (140), HUBELA-DJAN Itzik & Lora (85), KOZAHINOV Yaacov (140), WAZNI Talal (140)



3105
J. PORTAS, SYNDICUS.

ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

HOOFDSTUK 1- ALGEMENE UITEENZETTING.

ARTIKEL 1: STAUUT VAN-HET GEBOUW

Gebruik makend van het recht voorzien bij artikel 577-3 e.v. van het Burgerlijk Wetboek (Wet van 2/6/2010) hebben de mede-eigenaars zoals volgt, het statuut van het onroerend goed vastgesteld dat regelt de verdeling van de eigendom, de bewaring, het onderhoud en gebeurlijk de heropbouw van het onroerend goed.

Deze beschikkingen en de erfdienstbaarheden welke hieruit kunnen volgen, worden als zakelijk statuut opgelegd aan alle mede-eigenaars of titularissen van zakelijke rechten zo tegenwoordige als toekomstige; zij zijn diensgevolge onveranderbaar bij gebreke van eensgezind akkoord onder de mede-eigenaars, dat tegen derden verzet zal kunnen aantekenen door de overschrijving ten kantore van de grondpanden van de ligging van het onroerend goed.

ARTIKEL 2: REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE.

Er wordt bovendien om te gelden tussen de partijen en hun rechthebbenden, ten gelijk welken titel een reglement van inwendige orde opgemaakt betreffende het genot van het onroerend goed en de bijzonderheden van het leven in gemeenschap, welk reglement niet tot het zakelijk statuut behoort en kan gewijzigd worden in de aangegeven voorwaarden.

Deze wijzigingen zijn niet aan de overschrijving onderworpen, maar moeten opgelegd worden aan de overdragers van de rechten van eigendom of genot, op een deel van het onroerend goed.

ARTIKEL 3: ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.

Het zakelijk statuut van het onroerend goed en het reglement van inwendige orde vormt het reglement van mede-eigendom.

HOOFDSTUK 2 - WONINGSTATUUT.

SECTIE 1. Onverdeelde mede-eigendom en privatieve eigendom.

ARTIKEL 4: VERDELING VAN HET GEBOUW.

Het onroerend goed omvat delen, waarvan ieder eigenaar de privatieve eigendom zal hebben en gemeenschappelijke delen, waarvan de eigendom op onverdeelde wijze zal toebehoren aan alle eigenaars ieder voor een gedeelte.

De privatieve delen worden "appartement" "autobergplaats" en "kelder" genoemd.

ARTIKEL 5: VERDELING VAN GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.

De gemeenschappelijke delen zijn verdeeld in honderd/honderdsten, of duizend/duizendsten naargelang het gebouw, behorende tot de appartementen en autobergplaatsen, in evenredigheid met de respectievelijke waarde van deze privatieve bestanddelen.

Deze waarde wordt door allen als definitief aanvaard welke wijziging aan de privatieve delen er ook mogen gebeuren, door verbetering, verfraaiing of anderszins.

ARTIKEL 6: PRIVATE GEDEELTEN.

De lijst met de benamingen der privatieve delen van het onroerend goed, met het aandeel van elk privaat deel in de gemeenschappelijke delen is vermeld in de basisakte.

ARTIKEL 7: BEPALING DER GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN.

Zijn gemeenschappelijke delen van het gebouw, deze gedeelten die bestemd zijn ten gebruike van verschillende loten of sommige hiervan, de delen hierna opgesomd, zonder dat deze opsomming nochtans een beperkend karakter heeft, en dit voor zover dat deze elementen in het gebouw voorzien zijn.

- het bebouwde en niet bebouwde terrein, de funderingen en de zware muren; het betonnen raamwerk van het gebouw en de vloerlaten;
- de bekledingen en het decoratiewerk van de gevels
- de noodladders of trappen.
- de ruwbouw van de terrassen, de balkons.
- de toegang tot het gebouw met inbegrip van de deuren of afscheidingen van deze toegangen.
- de schoorsteenkokers en kappen.
- de balklagen.
- de daken van het gebouw en de waterafvoerpijpen.
- het algemeen rioleringsnet, de putten en leidingen voor gas, water, elektriciteit, telefoon, radio en televisie.
- de verwarmingsinstallatie, installatie voor warm water en alle toebehoren.
- De trapkasten.
- de volledige installatie van de liften met hun toebehoren en de liftkoker ter bediening van de op de verdiepingen gelegen appartementen.
- de eventuele lokalen voor kinderwagens en rijwielen.
- de plaatsen voor meters.
- de parlofoon, de deuropeners en bellen bij de gemeenschappelijke ingang in het gedeelte hiervan dat voor gemeenschappelijk gebruik bestemd is.
- alle gedeelten van het gebouw ter beschutting of bediening van de installaties van het gebouw welke niet ten uitsluitende ten gebruike van een enkel privaat staan.

Interpretatieregel.

Ingeval van twijfel, zullen als gemeenschappelijke delen beschouwd worden, alle delen en/of installaties die niet tot een uitsluitend privaat lot zullen bestemd zijn.

ARTIKEL 8: HYPOTHEEK.

De gemeenschappelijke zaken zullen niet vervreemd kunnen worden, noch bezwaard met zakelijke rechten of inbeslagneming dan samen met de appartementen, autobergplaatsen en kelder waarvan zij de bijhorigheid zijn en voor de gedeelten behorend tot elk dezer bestanddelen. De hypotheek en elk zakelijk recht gevestigd op een appartement autobergplaats en kelder bezwaart rechtens het gedeelte der gemeenschappelijke delen dat ervan afhangt.

ARTIKEL 9: BEPALING DER PRIVATIEVE GEDEELTEN.

Maken het voorwerp uit van privatieve eigendom, de gedeelten van het gebouw die ten uitsluitende gebruike van een mede-eigenaar staan.

Zodoende zijn privaat - zonder dat onderstaande lijst een beperkend karakter heeft - de elementen welke de loten vormen en de hierbij behorende privaatieve aanhorigheden welke zich in bedoelde loten bevinden, zoals:

- de vloeren, het tegelwerk, en andere bekledingen met de hierbij behorende steunlaag;
- de bekleding van de muren en de plafonnering met het decoratiewerk;
- de vensters welke de kozijnen, ruiten, eventuele luiken en/of zonneblinden omvatten;
- de muren en binnenwanden met uitsluiting van de zware muren, kolommen, wanden en betonnen balken.
- de bekledingen en leuning van de balkons en elle terrassen.
- de deuren op de overlopen, de binnendeuren en de deuren van de privaatieve aanhorigheden in de kelderverdieping.
- het schrijnwerk en het .hang- en sluitwerk.
- de sanitaire en verwarmingsinstallaties welke het perceel bedienen.
- de installaties voor parlofoon en deuropener.
- de leidingen voor koud en warm water, gas, elektriciteit en verwarming ten gebruike van een privaatief lot, voor zover deze zich in het bediende lot bevinden.
- de meters ten gebruike van een enkel lot.

Zijn eveneens privaatief de toebehoren ten gebruike van de loten welke zich buiten bedoelde loten bevinden en met name:

- de bel aan de toegangsdeuren van de appartementen;
- de brievenbussen in de gemeenschappelijke toegangshall. Behalve de gedeelten van deze elementen welke voor gemeenschappelijk gebruike zouden bestemd zijn.

ARTIKEL 10: GENOT.

Ieder eigenaar heeft het recht te genieten van en te beschikken over zijn appartement, autobergplaats en kelder, binnen de grenzen bepaald door dit contract en op voorwaarde niet te schaden aan de rechten der andere eigenaars en niets te doen dat de stevigheid van het gebouw zou kunnen in gevaar brengen.

De kelder zal steeds dienen vervreemd of over beschikt te worden samen met het appartement waarvan het deel uitmaakt nochtans is een ruiling van deze elementen tussen de eigenaars van één der appartementen toegelaten.

Iedereen kan volgens goeddunken de inwendige verdeling van zijn plaatsen wijzigen, maar onder zijn verantwoordelijkheid ten overstaan van verzakkingen, beschadigingen en andere ongelukken en ongemakken, die hiervan het gevolg zullen zijn voor de gemeenschappelijke delen en de plaatsen der andere eigenaars.

Het is aan de eigenaars verboden, zelfs binnen hun private lokalen, enige wijziging aan de gemeenschappelijke zaken te brengen, behoudens hetgeen in overeenstemming is met volgend artikel.

Het is ieder eigenaar van een appartement verboden dit in verscheidene appartementen of autobergplaatsen te verdelen, behoudens wat eventueel' voorzien is in de basisakte.

ARTIKEL 11: WIJZIGING AAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.

De werken van wijziging aan de gemeenschappelijke delen zullen slechts mogen uitgevoerd worden met de goedkeuring van de algemene vergadering der mede-eigenaars en onder het toezicht van een bouwkundige, met uitzondering wat eventueel voorzien is in de basisakte.

De honoraria aan deze laatste verschuldigd zullen ten laste ,vallen van de eigenaar die de werken laat uitvoeren.

ARTIKEL 12: STIJL VAN HET GEBOUW.

Niets van wat betreft de stijl en de harmonie van het gebouw, zelfs indien het gaat om private zaken, zal mogen gewijzigd worden dan bij beslissing van de algemene vergadering.

Hetzelfde zal gebeuren namelijk met de ingangsdeuren van de appartementen en andere particuliere plaatsen, met vensters, leuning, balkons, rolluiken, luiken en alle delen, welke zichtbaar zijn vanaf de straat en dit zelfs voor wat het schilderwerk betreft.

Het al onder voorbehoud voor wat eventueel voorzien is in de basisakte.

ARTIKEL 13: ROLLUIKEN, RADIO, T.V., ANTENNE.

De eigenaars zullen luiken of rolluiken kunnen aanbrengen zij zullen van het model moeten zijn dat door de algemene vergadering wordt aanvaard.

De eigenaars zullen private draadloze posten van telefoon of televisie mogen aanleggen en er gebruik van maken volgens het politiereglement en op zodanige wijze dat de inwoners van het gebouw niet gestoord worden.

De telefoon mag aangelegd worden in de appartementen op kosten en risico van de respectievelijke eigenaars.

Het aanleggen van draden en toegangen mag evenwel niet op de voorgevel van het gebouw gebeuren.

Er mag geen televisieantenne op het dak aangebracht worden het gebouw zal voorzien zijn van radio en teledistributie.

ARTIKEL 14: VERANDERING MET AANGRENZEND HUIS.

Iedere eigenaar zal door de algemene vergadering gemachtigd kunnen worden in de gemene muren openingen te maken om de appartementen waarvan hij eigenaar zal zijn te doen verbinden met de aangrenzende huizen, op voorwaarde de voetstukken in acht te nemen, en de stevigheid van het gebouw niet in gevaar te brengen.

De algemene vergadering zal deze toelating aan bijzondere voorwaarden ondergeschikt kunnen maken. Dezelfde toelating zal aan huurders kunnen verleend worden, indien hun respectievelijke eigenaars hiermede instemmen.

ARTIKEL 15: AUTOBERGPLAATSEN.

De eventuele autobergplaatsen zullen geen andere bestemming mogen krijgen dan deze van gebruikelijke bergplaatsen voor particuliere rijtuigen, motorfietsen, rijwielen, kinderrijtuigen, caravans en camping cars, met uitsluiting van alle huurrijtuigen.

SECTIE 2. Bediening en beheer van het gebouw.

§1. Algemene vergadering

ARTIKEL 16: MACHTEN

De algemene vergadering beslist soeverein over de gemeenschappelijke belangen van de mede-eigenaars van het gebouw.

Haar beslissingen, regelmatig genomen, verbinden de mede-eigenaars inbegrepen deze die afwezig zijn of die zich tegen de beslissingen hebben verzet, in de hierna vermelde voorwaarden.

ARTIKEL 17: SAMENSTELLING

De algemene vergadering bestaat uit al deze die eigenaar zijn in het gebouw voor gelijk wel deel. Indien een gedeelte van het gebouw aan verschillende personen toebehoort dan zullen deze een mandataris aanwijzen die hun vertegenwoordigt in al de vergaderingen. Doen deze dit niet dan wordt hun recht om aan de beraadslagingen deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun lasthebber zal zijn. De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van hun lasthebber mee.

ARTIKEL 18: CONVOCATIE

De bijeenroeping voor de algemene vergaderingen geschiedt bij ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijke en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen.

De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres worden geacht geldig te zijn.

Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste 15 dagen voor de datum van de vergadering ter kennis gebracht.

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 voorgelegd worden.

De syndicus agendeert enkel de punten die hij ten minste drie weken voor de eerste dag van de in artikel 19 bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering zal plaatsvinden schriftelijk heeft ontvangen van de mede-eigenaars, de raad van mede-eigendom of de eventuele deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid.

De syndicus zal op de bijeenroeping voor de algemene vergadering vermelden hoe de documenten over de geagendeerde kunnen worden geraadpleegd.

De administratieve kosten voor de oproeping van de algemene vergadering komen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

ARTIKEL 19: STATUTAIRE VERGADERING

De gewone algemene vergadering zal één maal per jaar plaats hebben tussen en

Buiten deze jaarlijkse verplichte vergadering zal de Syndicus een vergadering beleggen elke keer wanneer hij het nodig acht of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet komen. De oproeping van deze buitengewone vergaderingen geschiedt onder de regels van artikel 18.

Een vergadering zal evenwel niet mogen plaatsvinden in de maanden juli en augustus.

Tevens kan een buitengewone vergadering worden bijeengeroepen op verzoek van 1 of meer mede-eigenaars die ten minste 1/5 van de aandelen bezitten.

ARTIKEL 20: ORGANISATIE

De algemene vergaderingen worden voorgezeten door een mede-eigenaar.

Bij de opening van de algemene vergadering wordt een secretaris aangeduid.

De syndicus stelt de notulen op van de beslissingen 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.

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 rechtsgeldig wanneer de mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd zijn aan het begin van de 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 15 dagen bijeenkomen die zal beraadslagen ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van mede-eigendom waarvan ze houder zijn.

Iedere mede-eigenaar beschikt over een aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.

De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen bij volstrekte 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. Dit laatste zal desgevallend door de syndicus vooraf aan de stemming worden meegedeeld.

ARTIKEL 21: LASTGEVING - VOLMACHTEN

Het is iedere eigenaar toegelaten zich op de vergadering te laten vertegenwoordigen. De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber. Behoudens algemene of specifiek notariële volmacht zal de volmacht slechts gelden voor één vergadering.

Niemand kan aan de stemming deelnemen, zelfs niet als lasthebber, voor een groter aantal stemmen dan het totaal van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beschikken.

Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden. Een lasthebber mag evenwel meer dan drie volmachten krijgen als het totaal van de stemmen waarover hij zal beschikken niet meer dan 10% bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom.

ARTIKEL 22: STEMMINGEN - MEERDERHEDEN

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.
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.
- d) Over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de bewarende maatregelen en alle daden van voorlopig beheer die de syndicus kan stellen overeenkomstig artikel 577-8 §4,4° B.W.
- 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 ervan.
- 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 lid 4 B.W.
- g) Onverminderd artikel 577-3 lid 4 B.W. 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.

3° bij éénparigheid van de stemmen:

- a) Over elke wijziging van verdeling van de aandelen van de mede-eigendom.
- b) Over elke beslissing betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed.
- c) 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 de 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 23: NOTULEN

De syndicus neemt binnen de 30 dagen na de algemene vergadering de beslissingen op in het daartoe bestemde register en bezorgt deze binnen dezelfde termijn aan de mede-eigenaars.

De mede-eigenaars kunnen op hun kosten een eensluidend, door de beheerder gewaarmerkt afschrift van de notulen van de algemene vergadering verkrijgen, behalve wanneer de notulen door een notaris werden opgesteld.

§2. Syndicus

ARTIKEL 24: AANSTELLING

Het beheer wordt toevertrouwd aan een professioneel syndicus.

De syndicus wordt aangesteld bij schriftelijk contract voor een termijn van maximum 3 jaar. Deze overeenkomst zal ondertekend worden door de voorzitter van de raad van mede-eigendom ingevolge de beslissing van de algemene vergadering. Deze overeenkomst zal een overzicht bevatten van de bevoegdheden, de regels voor de eventuele opzegging van het contract alsook de uit het einde van zijn opdracht voortvloeiende bevoegdheden.

De syndicus is ten allen tijde herkiesbaar.

ARTIKEL 25: OPDRACHT VAN DE SYNDICUS

De syndicus is gelast met het beheer van het eigendom. Zijn opdracht bestaat uit:

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.
5. De lijst van de schulden bedoeld in artikel 577-11 §2 B.W., 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 meegedeeld. 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 de 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 beheerd, 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 te maken inzage te nemen van alle niet-private documenten of gegevens over de mede-eigendom, en wel op alle wijzen die zijn bepaald bij het reglement van mede-eigendom of door de algemene vergadering en, met name, via een internetsite.
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 kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek.
12. Aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen.
13. De algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgenoot 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 16/12/1851 op het hypotheekkantoor 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 wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningen stelsel. Elke mede-eigendom die met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig kavels omvat mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die ten minste een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal bedoeld in artikel 577-11 §5 tweede en derde lid BW, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars.
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.

17. De syndicus houdt een algemene vergadering tijdens de in het reglement van mede-eigendom vastgelegde periode of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.
18. 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.

ARTIKEL 26:

De syndicus, die binnen de perken van zijn zending handelt, verbindt geldig de mede-eigenaars van het gebouw, zelfs de afwezigen en dezen die zich verzetten tegen een regelmatig genomen beslissing van de algemene vergadering.

ARTIKEL 27: RAAD VAN MEDE-EIGENDOM

Er zal een raad van mede-eigendom worden aangesteld die enkel kan bestaan uit mede-eigenaars en zal verkozen en samengesteld worden op de algemene vergadering.

De taak van de raad van mede-eigendom bestaat erin erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert. 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.

De raad van mede-eigendom kan, behoudens de bij wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden, 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 toegekende opdracht geldt slechts voor één jaar.

De raad van mede-eigendom is verplicht om een omstandig halfjaarlijks verslag te bezorgen aan de mede-eigenaars over de uitoefening van zijn taak.

ARTIKEL 28: COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan die al dan niet mede-eigenaar is en wiens verplichtingen en bevoegdheden als volgt zijn:

De door de syndicus gevoerde boekhouding controleren en hiervan verslag uitbrengen op de algemene vergadering. De commissaris kan tijdens de kantooruren na voorafgaande afspraak met de syndicus ter plaatse inzage nemen van de afrekeningen, facturen en bankuittreksels van de vereniging van mede-eigenaars.

Het verslag van de commissaris kan mondeling op het ogenblik van de vergadering gegeven worden. Indien de commissaris evenwel onregelmatigheden vaststelt in de boekhouding van de syndicus is hij verplicht hiervan vóór de algemene vergadering verslag uit te brengen aan de leden van de raad van mede-eigendom.

De commissaris zal de vergadering adviseren omtrent het verlenen van kwijting aan de syndicus.

De onkosten van de commissaris vallen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

SECTIE 3. Verdeling van de lasten, en gemeenschappelijke ontvangsten.

ARTIKEL 29 - PRINCIPE.

Er bestaan particuliere meters voor water, gas en elektriciteit voor elk appartement en voor de gemeenschappelijke delen.

Het individueel verbruik van deze meters valt ten laste van elk gebruiker en voor de gemeenschap der mede-eigenaars in de verhouding van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Ingeval er slechts een algemene meter zou zijn voor het stadswater dan zal het abonnement en het verbruik van deze meter :beschouwd worden als een gemeenschappelijke uitgave, met uitzondering nochtans van de tussenteller die het verbruik zal aangeven voor ieder appartement en welke natuurlijk zal betaald worden door de gebruiker.

De kelder is verbonden met de particuliere meter van het appartement waartoe zij behoort of met speciale meter.

ARTIKEL 30: BIJDAGEN.

Alle lasten van onderhoud en verbruik der gemeenschappelijke delen worden normaal gedragen door de mede-eigenaars volgens de aandelen in de gemeenschappelijke delen bepaald in de verdelingstabel vermeld in de basisakte behalve nochtans wat eventueel anders zou voorzien zijn in de basisakte.

ARTIKEL 31: SAMENSTELLING GEMEENSCHAPPELIJKE KOSTEN.

De gemeenschappelijke lasten omvatten namelijk:

- 1) De elektriciteit en het stadswater voor de dienst der gemeenschappelijke delen.
- 2) De vergoeding van de beheerder en de honoraria van de architect van het gebouw wanneer zijn tussenkomst gevraagd wordt.
- 3) De kosten van aankoop, onderhoud, herstel en vervanging van de gemeenschappelijke meubilering.
- 4) De terugbetaling der verzekeringspremies die door de beheerder aangegaan worden in het gemeenschappelijk belang.
- 5) De aankoopkosten der vuilnisbakken en de verschillende benodigdheden voor het reinigen en onderhouden van het huis, en in het algemeen alle noodzakelijke uitgaven voor het onderhoud van de gemeenschappelijke delen.

ARTIKEL 32: CATEGORIEËN HERSTELLINGEN.

De herstellingen en werken worden verdeeld in drie categorieën; dringende herstellingen, onontbeerlijke maar niet dringende herstellingen, niet noodzakelijke herstellingen en werken.

ARTIKEL 33: DRINGENDE HERSTELLINGEN.

Voor de herstellingen van volkomen dringende aard, zoals gesprongen water- of gasleidingen, uitwendige buizen, dakgoten enz... heeft de beheerder volmacht om ze te laten uitvoeren zonder hiervoor de toelating te vragen.

ARTIKEL 34: ONONTBEERLIJKE MAAR NIET DRINGENDE HERSTELLINGEN.

Deze herstellingen worden besloten door de algemene vergadering.

ARTIKEL 35: NIET NOODZAKELIJKE HERSTELLINGEN.

Deze werken en herstellingen zullen moeten gevraagd en voorgelegd worden aan de algemene vergadering.

ARTIKEL 36: TOEGANG TOT DE PRIVATE GEDEELTEN.

De Mede-eigenaars zullen door hun appartementen autobergplaatsen en kelders doorgang moeten verlenen voor alle herstellingen en schoonmaken van de gemeenschappelijke delen. Deze doorgang zal niet mogen gevraagd worden van van juli tot een september, tenzij het om dringende herstellingen zou gaan.

Indien de eigenaars of bewoners afwezig zijn, zijn zij verplicht een sleutel van hun appartement of plaats te overhandigen aan een lasthebber, wonende in de omgeving van Antwerpen lasthebber van wie de naam en het adres zullen moeten ter kennis ge'bracht worden van de beheerder derwijze dat men toegang kan hebben indien het noodzakelijk is.

De mede-eigenaars zullen zonder vergoeding alle herstellingen aan de gemeenschappelijke zaken moeten toelaten, waartoe zal besloten worden volgens de voorgenoemde voorschriften.

ARTIKEL 37: BELASTINGEN.

Tenzij de belastingen, betreffende het onroerend goed rechtstreeks door de bestuursmacht op elk private eigendom worden gelegd, zullen deze belastingen tussen de mede-eigenaars verdeeld worden in evenredigheid met hun aandeel in de gemeenschappelijke delen van het onroerend goed.

ARTIKEL 38: VERANTWOORDELIJKHEID.

De verantwoordelijkheid over het onroerend goed (artikel 1386 van het Burgerlijk Wetboek) en over het algemeen alle lasten van het onroerend goed worden verdeeld, volgens de formule van mede-eigendom voor zoveel 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, derde persoon of mede-eigenaar.

ARTIKEL 39: VERHOGING VAN DE LASTEN.

In geval een mede-eigenaar de gemeenschappelijke lasten zou verhogen voor zijn persoonlijk gebruik, zal hij alleen deze verhoging moeten dragen.

ARTIKEL 40: ONTVANGSTEN.

In geval gemeenschappelijke ontvangsten zouden geïnd worden terzake van gemeenschappelijke delen, zullen zij door ieder eigenaar verkregen worden in evenredigheid met zijn deel, bepaald in de basisakte.

SECTIE 4. Verzekering en heropbouw.

ARTIKEL 41: GEZAMENLIJKE VERZEKERING.

De verzekering zowel van private zaken, met uitzondering van de roerende goederen, als van gemeenschappelijke zaken zal voor alle mede-eigenaars bij dezelfde maatschappij geschieden door de zorgen van de beheerder, tegen brand, tegen bliksem, waterschade, de ontploffingen veroorzaakt door de elektriciteit het gebeurlijk verhaal van derden en het verlies van huurgelden, dit alles bij de verzekeringsmaatschappijen en voor de bedragen door de algemene vergadering te bepalen.

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 beheerder deze rechtens en zonder aanmaning deugdelijk in hun plaats kunnen tekenen.

ARTIKEL 42: AFSCHRIFT.

Iedere eigenaar zal recht hebben op een exemplaar der polissen.

ARTIKEL 43: BIJPREMIE.

Indien een bijpremie verschuldigd is uit hoofde van het beroep uitgeoefend door één der mede-eigenaars of uit hoofde van het personeel dat hij in dienst heeft of meer algemeen voor alle persoonlijke redenen van een der mede-eigenaars zal deze uitsluitend ten laste van deze laatste vallen.

ARTIKEL 44: ONTVANGST DER VERGOEDING.

In geval van ramp zullen de vergoedingen uitgekeerd krachtens de polis, door de beheerder geïnd worden, in tegenwoordigheid van de mede-eigenaars, aangeduid door de vergadering met de last deze in de bank of elders neer te leggen, in de voorwaarden door deze vergadering vastgesteld. Doch er zal noodzakelijkerwijze rekening moeten gehouden worden met de rechten van de bevoorrechte en hypothecaire schuldeisers, hun ter zake door de wetten verleend, en dit beding zal hun geen enkel nadeel kunnen berokkenen, hun tussenkomst zal derhalve moeten gevraagd worden.

ARTIKEL 45: AANWENDING DER VERGOEDING.

De benutting van deze vergoedingen zal als volgt geregeld worden:

a) Indien het een gedeeltelijke ramp is, zal de beheerder 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 beheerder de aanvulling innen ten laste van alle mede-eigenaars behoudens het verhaal van deze 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 herstelling overtreft, verkrijgen de mede-eigenaars het overschot, in evenredigheid van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

b) Indien het een volledige ramp geldt, zal de vergoeding tot het herbouwen aangewend worden, tenzij de algemene vergadering der mede-eigenaars er anders over beslist.

In geval 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 maand na de vergadering, welke deze aanvulling zal bepaald hebben, wijl de wettelijke intresten rechtens en zonder aanmaning lopen bij gebreke van de storting binnen gezegde termijn.

Evenwel, in geval de algemene vergadering de wederopbouw van het onroerend goed zou beslissen, zullen de mede-eigenaars die geen deel hebben genomen aan de stemming of die tegen de wederopbouw zouden gestemd hebben, gehouden zijn, indien de andere mede-eigenaars hiertoe een aanvraag zouden doen in de maand na de beslissing van de vergadering, aan deze laatste af te staan of indien allen het wensen aan te nemen, aan deze mede-eigenaars die hiertoe een aanvraag zouden doen, al hun rechten in het onroerend goed, wijl zij nochtans het aandeel, dat hun toekomt, in de vergoeding behouden.

De prijs dezer overlating, bij gebrek van een akkoord tussen de partijen, zal vastgesteld worden door twee deskundigen, aangesteld door de burgerlijke rechtbank van de plaats waar zich het onroerend goed bevindt, op eenvoudig bevel, op vordering van de meest naarstige partij en met het recht voor de deskundigen bij hem een derde deskundige te voegen om te beslissen in geval geen akkoord tot stand komt, betreffende de keuze van een derde deskundige zal er op dezelfde wijze te werk gegaan worden.

Van de prijs zal een derde contant betaald worden en het overschot bij derden van jaar tot jaar met de wettelijke intresten, terzelfdertijd betaalbaar als de gedeelten van het kapitaal.

Indien het onroerend goed niet heropgebouwd wordt, zal de onverdeelde ophouden en de gemeenschappelijke zaken zullen 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 in de basisakte.

ARTIKEL 46: BIJKOMENDE VERZEKERING.

Indien door de eigenaars aan hun eigendom verfraaiingen worden uitgevoerd, zal hun hun toekomen deze op hun kosten te verzekeren; zij zullen deze niettemin in de algemene polis kunnen verzekeren, doch met de last er de bijpremie van te dragen en zonder dat de andere mede-eigenaars zullen tussen te komen hebben in het voorschot van de gebeurlijke kosten van de heropbouw.

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 premies te dragen.

In beide gevallen zullen de belanghebbende eigenaars alleen het recht hebben op het overschot der vergoeding, die zou kunnen uitgekeerd worden, ingevolge deze aanvullende verzekering, en alleen hierover vrij kunnen beschikken.

ARTIKEL 47: ONGEVALLENVERZEKERING.

Er zal een verzekering moeten afgesloten worden voor ongevallen die de aangestelde voor het kuisen zouden kunnen treffen, in deze premie valt ten laste van de mede-eigenaars in verhouding tot de aandelen die zij bezitten, behoudens wat eventueel voorzien is in de basisakte.

HOOFDSTUK 3- REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE.

ARTIKEL 48: MEERDERHEID.

Er wordt tussen de mede-eigenaars overgegaan tot het opmaken van een reglement van inwendige orde, bindend voor hen en hun rechthebbenden, en dat slechts zal gewijzigd kunnen worden door de algemene vergadering met een meerderheid van de helft der stemmen.

De wijzigingen zullen onder hun datum in de processen verbaal der algemene vergaderingen moeten vermeld worden en bovendien ingelast worden in een bijzonder boek, genoemd "Boek van Beheer" door de beheerder bijgehouden en dat in aaneensluitende tekst het woningstatuut het reglement van inwendige orde en de 'wijzigingen zal bevatten.

Het dubbel van dit boek van beheer zal op een later aan te duiden plaats moeten neergelegd worden en het zal moeten medegedeeld worden aan alle belanghebbenden, mede-eigenaars, huurders, vruchtgebruikers en rechthebbenden.

ARTIKEL 49: KRACHT.

In geval een vervreemding van een deel van het onroerend goed, zal de partij, die vervreemdt, op een gans bijzondere wijze de aandacht van de nieuwe belanghebbende moeten vestigen op het bestaan van dit boek van beheer en hem uitnodigen hiervan kennis te nemen, want de nieuwe belanghebbende zal, alleen door het feit eigenaar en rechthebbende van gelijk welk deel van het onroerend goed te zijn, in de plaats treden van alle rechten en verplichtingen die voortspruiten uit de beslissingen bevat in dito boek van beheer, en hij zal gehouden zijn zich aldus te gedragen, evenals zijn rechthebbenden.

SECTIE 1. Onderhoud.

ARTIKEL 50: ONDERHOUDSWERKEN.

De werken van het schilderen der gevels, zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde, inbegrepen de ramen, leuning en vensterluiken zullen moeten plaats grijpen in de perioden bepaald volgens een plan, door de algemene vergadering opgemaakt, en onder het toezicht van de beheerder.

Wat de werken in betrekking tot de private delen betreft, waarvan het onderhoud de harmonie van het gebouw aanbelangt, deze zullen ten gepaste tijde moeten uitgevoerd worden door ieder eigenaar, derwijze dat het gebouw zijn uitzicht van zorg en goed onderhoud bewaart.

ARTIKEL 51: ONDERHOUD SCHOUWEN.

De eigenaars zullen de schoorstenen, kachels en ovens die tot de plaatsen, welke zij bewonen behoren, en als er zijn moeten laten vegen, telkens het nodig zal zijn en ten minste eens per, jaar, en wel deze waarvan zij gebruik maken.

Zij zullen dit aan de beheerder moeten bewijzen.

SECTIE 2. Uitzicht.

ARTIKEL 52: ALGEMEEN UITZICHT.

De mede-eigenaars en hun bewoners zullen, met uitzondering van wat eventueel voorzien is in de basisakte aan de vensters en op de balkons geen kentekens noch reclameborden, eetkastjes linnen en andere voorwerpen-mogen plaatsen; het plaatsen van een eetkastje wordt toegestaan op de terrassen van de achtergevels. Al de ramen van de voorgevel aan straat zullen voorzien worden met tot op de vensterbank reikende, afhangende, gefronste, effen witte gordijnen, beneden afgezoomd met een boord van dertig centimeter.

SECTIE 3. Inwendige orde.

ARTIKEL 53: HOUT, KOLEN.

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

Het hout en de kolen, wanneer ze gebruikt worden zullen slechts 's morgens voor tien uur mogen naar boven gedragen worden.

ARTIKEL 54: VRIJHOUDEN VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN.

De gemeenschappelijke delen namelijk de inganghal, de trappen en de doorgangen zullen altijd vrij moeten gehouden worden; dientengevolge zal er nooit om het even wat mogen aangehaakt worden.

Dit verbod treft in het bijzonder rijwielen en kinderrijtuigen.

De tapijten zullen slechts mogen uitgeschud en uitgeslagen worden op de plaatsen door de algemene vergadering aangeduid.

ARTIKEL 55: HUISHOUDELIJKE WERKEN.

Op de rustingen en in de gangen zal er geen enkel huishoudelijk werk mogen verricht worden, zoals het uitborstelen van tapijten, beddengoed, kledingstukken, meubelen het poetsen van schoenen enz...

ARTIKEL 56: GASLEIDING.

Het is volstrekt verboden in het gebouw gasbuizen in rubber of buigbare buizen aan te wenden, de gasaansluitingen zullen met vaste buizen moeten gebeuren.

ARTIKEL 57:DIEREN.

De mede-eigenaars evenals hun huurders of bewoners, zullen een huisdier in het gebouw mogen hebben doch enkel ten titel van verdraagzaamheid, indien evenwel een of ander dezer dieren een oorzaak van stoornis in het gebouw zou zijn, door gerucht, reuk of anderszins, zou de algemene vergadering, bij eenvoudige meerderheid der stemmen, kunnen bevelen dit gedogen in te trekken voor het dier dat oorzaak dezer stoornis is.

Indien de eigenaar van het dier zich niet naar de beslissing van de vergadering zou gedragen, zal deze de betaling van een som kunnen opleggen, welke € 2.5 per dag vertraging zal kunnen bedragen, te beginnen van de betekening van de beslissing van de algemene vergadering, en het bedrag van deze dwangsom zal in het reservefonds gestort worden, alles onverminderd de beslissing van de vergadering te nemen met een meerderheid der helft van de stemmen en inhoudende ambtshalve verwijdering van het dier door de maatschappij der dierenbescherming.

SECTIE 4. Rust - Zedelijkheid.

ARTIKEL 58: GEBRUIK IN HET ALGEMEEN.

De mede-eigenaars, hun huurders, de bedienden en andere bewoners van het gebouw zullen altijd het gebouw moeten bewonen op een burgerlijke en eerlijke wijze en er van genieten als "een goed familievader".

Zij zullen erover moeten waken dat de rust van het gebouw op geen enkel ogenblik gestoord wordt door hun handelingen, deze der laden van hun familie, van de lieden in hun dienst, van hun huurders of bezoekers.

Zij mogen zelf noch -anderen een abnormaal gerucht laten uitbrengen; het gebruik van muziekinstrumenten en namelijk van radio- en televisieapparaten is toegelaten, doch de bewoners

die ze laten werken, zijn uitdrukkelijk gehouden te vermijden dat de werking van de apparaten de andere bewoners van het gebouw stoort. en dit op gelijk welk ogenblik van dag of nacht.

Indien in het gebouw elektrische apparaten worden gebruikt, die storingen teweeg brengen, zullen deze apparaten moeten voorzien worden van toestellen, welke deze storingen uitschakelen of ze verminderen, op zulke wijze dat zij de goede radiophonische ontvangst niet beïnvloeden.

Geen enkele motor, behalve deze voor de gemeenschappelijke gedeelten mag in het. gebouw geplaatst worden, met uitzondering van degene welke de apparaten voor het reinigen en het boenen, de koelinstallaties en deze van de motoren der huishoudelijke apparaten alsmede deze eventueel voorzien in de basisakte.

ARTIKEL 59: HUUROVEREENKOMST.

De huurovereenkomst door de eigenaars en vruchtgebruikers toegestemd, zullen de verbintenis der huurders moeten bevatten op burgerlijke en eerlijke wijze te wonen met de zorgen van een goed familievader, alles overeenkomstig de voorschriften van dit reglement van mede-eigendom, waarvan zij erkennen kennis te hebben genomen, op straffe van verbreking der huurovereenkomsten, na regelmatige vaststelling der feiten, die hun zouden ten laste worden gelegd.

Elk appartement mag slechts in bezit genomen worden door de personen van één enkele familie hun gasten en hun dienstboden.

ARTIKEL 60: VERKOOP KELDER.

De kelder zal slechts mogen verkocht worden aan eigenaars van appartementen van het gebouw; hij zal slechts mogen verhuurd worden aan bewoners van het gebouw hetzij eigenaars of huurders.

De eigenaars mogen tussen hen hun kelder ruilen en hem tussen hen vervreemden.

ARTIKEL 61: STADSLASTEN.

De mede-eigenaars en hun rechthebbenden moeten voldoen aan alle lasten der gemeente, der politie en der wegen.

SECTIE 5. Bestemming der lokalen.

ARTIKEL 62: BESTEMMING DER APPARTEMENTEN

In het gebouw mag er geen handel gedreven worden, behalve wat eventueel vermeld is in de basisakte.

De lokalen zullen mogen bestemd warden tot de uitoefening 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 en op voorwaarde dat zij niet schaden aan de rust of de hygiëne van het gebouw.

ARTIKEL 63: PUBLICITEIT.

Het is verboden behoudens toelating van de algemene vergadering, publiciteit te voeren op het gebouw; geen enkel opschrift mag aangebracht worden op de venters en balkons op de buitendeuren en buitenmuren, noch op de trappen, in de hallen en doorgangen, behalve voor wat eventueel voorzien is in de basisakte.

Het zal toegelaten zijn op de particuliere deur van het appartement een plaat aan te brengen, welke de naam en het beroep van de bewoner van het appartement vermeld.

Het zal toegelaten zijn op het ingangshekken een plaat aan te brengen volgens het model dat door de algemene vergadering zal aanvaard worden; deze plaat zal de naam en het beroep van de bewoner, de dagen en uren der bezoeken en het nummer van het appartement mogen vermelden.

Aan de ingang zal iedereen over een brievenbus beschikken op deze brievenbus zullen aangegeven mogen zijn de naam en het beroep van de titularis, de verdieping waar zich het appartement dat hij bewoont, bevindt; deze opschriften zullen van een eenvormig model zijn, aanvaard door de vergadering.

ARTIKEL 64: OPSLAGPLAATS.

In het gebouw zal geen opslagplaats van gevaarlijke, ontvlambare, ongezonde of gevaarlijke waren mogen ingericht worden, behalve wat eventueel voorzien is in de basisakte.

De bewoners zullen er over moeten waken dat er in de kelder geen waren of eetwaren in staat van ontbinding neergelegd worden.

ARTIREL 65 - REKENINGEN

De beheerder legt jaarlijks zijn algemene rekeningen aan de algemene vergadering voor.

Hij biedt om de zes maand aan ieder eigenaar diens bijzondere rekening aan.

Aan de beheerder zal een voorschot gestort worden door de mede-eigenaars om hem toe te laten het hoofd te bieden aan de gemeenschappelijke uitgaven.

Het bedrag van dit voorschot zal door de algemene vergadering vastgesteld worden.

De algemene vergadering zal eveneens de sommen vaststellen door de eigenaars te storten voor het oprichten van een reservefonds, dat naderhand zal dienen tot het betalen van de herstellingen, die noodzakelijk zullen worden, en de vergadering zal het gebruiken en het plaatsen van dit reservefonds vaststellen, in afwachting van het aan te wenden.

De beheerder heeft het recht van de mede-eigenaars de betaling van de voorschotten, door de algemene vergadering besloten, te eisen.

De eigenaar in gebreke zal kunnen gedagvaard worden op vervolging en benaarstiging van de beheerder, in naam van alle mede-eigenaars; de beheerder heeft daartoe een contractuele en onherroepelijke volmacht zolang hij in functie is.

Vooraleer gerechtelijke vervolgingen in te spannen, zal de beheerder zich van het akkoord van de algemene vergadering verzekeren, doch hij zal dit akkoord tegenover derden of de rechtbanken niet moeten bewijzen.

-De sommen door de in gebreke blijvende verschuldigd, zullen intresten opbrengen ten bate van de gemeenschap tegen het wettelijk procent in handelszaken.

Gedurende de periode waarin de eigenaar in gebreke blijft zullen de andere mede-eigenaars ertoe gehouden zijn ieder in evenredigheid met zijn rechten in de gemeenschappelijke delen, de nodige sommen te storten voor de goede werking van de gemeenschappelijke diensten en voor hun goed beheer, en deze die noodzakelijk zijn voor het onderhoud van de gemeenschappelijke delen.

Indien het appartement van de in gebreke blijvende eigenaar verhuurd is, heeft de beheerder het recht zelf de huurgelden te innen tot beloop van het bedrag der verschuldigde sommen.

De beheerder heeft te dien einde rechtens volledige volmacht en zal deugdelijk kwijting van de ontvangen sommen kunnen geven de huurder zal zich tegen deze regeling niet kunnen verzetten, en zal deugdelijk bevrijd zijn tegenover zijn verhuurder, van de sommen door de beheerder gekweten.

ARTIKEL 66

De beheerder is gelast met het innen van de ontvangsten welke van de gemeenschappelijke zaken zullen voortkomen.

SECTIE 7. Gemeenschappelijke lasten.

ARTIKEL 67: VERDELING ALGEMEEN.

Evenals de lasten van onderhoud en herstellingen der gemeenschappelijke zaken, waarvan spraak is in het woningstatuut, zullen de lasten, ontstaan uit de gemeenschappelijke noodwendigheden

door de eigenaars gedragen worden in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen, zoals bepaald in de basisakte.

ARTIKEL 68: WATER, GAS, ELEKTRICITEIT.

Het individueel gebruik van gas, water, elektriciteit wordt door ieder eigenaar betaald, volgens de aanduidingen van zijn persoonlijke meter.

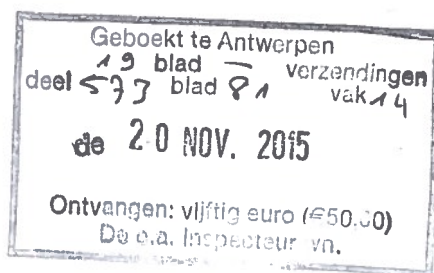
ARTIKEL 70: WIJZIGING ALGEMENE VERDELING.

De evenredige verdeling van de lasten welke het voorwerp van deze sectie uitmaken, kan slechts gewijzigd worden bij alge-ineen akkoord van de mede-eigenaars.

SECTIE 8. Algemene schikkingen.

ARTIKEL 71: BETWISTINGEN.

Ingeval van een geschil tussen de syndicus en een mede-eigenaar is vooreerst de algemene vergadering bevoegd om hierover een beslissing te nemen. Voor zover de algemene vergadering een beslissing heeft genomen kan de eigenaar beroep aantekenen bij de terzake bevoegde rechtbank binnen de termijn door de wet voorzien. Indien de algemene vergadering nalaat een beslissing te nemen kan de zaak eveneens aanhangig gemaakt worden voor de bevoegde rechtbank.



Werner Van Heelen

W. Van Heelen

[Signature]
20/11/15

Vereniging van Mede-eigenaars te Antwerpen, Appelmansstraat 23
Appelmansstraat 23, 2000 Antwerpen
Ondernemingsnummer: 0830645345

Willebroek, 20/01/2026

Fuat & Hulya CAPA - YILMAZ
Leerkens 20
BE 2600 Berchem

Beste

Gelieve hieronder een verzoek te vinden tot storten van uw aandeel in het Voorziening werkkapitaal van het boekjaar: 2026.

De totale opvraging bedraagt: 10.250,00 euro. Uw aandeel bedraagt: 1.435,00 euro.

Unit	Omschrijving	Vervaldatum	Verdeelsleutel	Totaal
A.4	Voorziening werkkapitaal	03/02/2026	Quotiteiten (140/1000)	€ 1.435,00
TOTAAL				1.435,00

Totaal te betalen: € 1.435,00

Begunstigde: Vereniging van Mede-eigenaars te Antwerpen, Appelmansstraat 23

Gestructureerde mededeling: +++449/4273/32971+++

IBAN: BE96 0018 6888 9805

BIC: GEBABEBB

Totaal te betalen: 1.435,00 euro

Met vriendelijke groeten

Portas



Scan deze code met uw banking app.

Portas
Nieuwstraat 8
2830 Willebroek



Fuat & Hulya CAPA - YILMAZ
Leerkens 20
BE 2600, Berchem
België

Kosten

	TOTAAL	UW AANDEEL
A.4 01/01/2025 - 31/12/2025 (365/365 dagen)		
Quotiteiten - Quotiteiten (140/1000)		
610001 Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving	681,58	95,42
610320 Overig onderhoud stookinstallaties	0,00	0,00
610380 Meters en meteropname	0,00	0,00
610730 Onderhoud daken	424,00	59,36
612001 Water	10925,41	1529,56
612100 Elektriciteit	1020,20	142,83
612300 Stookolie	0,00	0,00
612301 Keuringen tanks	0,00	0,00
613002 Erelonen syndici	3684,00	515,76
614001 Brandverzekering	1954,81	273,67
616001 Administratiekosten syndicus	495,00	69,30
616101 Gebruik vergaderzalen	75,00	10,50
616601 Informatieverstrekking op het internet	360,00	50,40
650001 Bankkosten en kosten van schulden	164,52	23,04
750000 Financiële opbrengsten	-15,47	-2,17
Video / Parlofonie en liften - Video / Parlofonie en liften (140/915)		
610101 Keuring liften	299,83	45,88
610110 Onderhoudscontract liften	1000,84	153,13
610120 Onderhoud en herstellingen liften niet begrepen in onderhoudscontract	401,04	61,36
610130 Noodtelefoon liften	37,77	5,78
	21508,53	3033,82
Individuele kosten		
Inlichtingen verkoop	250,00	250,00
Privatieve verdeling verwarming	5649,26	5649,26
	5899,26	5899,26
	Totaal	8933,08

Reservekapitaal / vast werkkapitaal

Opvraging 30/12/2025 - "Voorziening reservekapitaal" 273,00

Totaal 273,00

Afrekening vorige periode

01/01/2025 - "Beginbalans" 2486,71
•25/02/2025 - "+++110/0012/13225+++" -2486,71

Totaal 0,00

(Total kosten + opvraging vast werkkapitaal en reserve kapitaal + afrekening vorige periode) **€ 9206,08**

Betalingen

10/03/2025 - "+++253/7306/25240+++" -1435,00
18/06/2025 - "+++434/6574/71054+++" -1435,00
08/09/2025 - "+++665/2667/00489+++" -1435,00

Totaal -4305,00

Te betalen € 4901,08

SITUATIE OP 31/12/2025	TOTAAL	BETAALD	OPGEVRAAGD
Aandeel in vast werkkapitaal	0,00	0,00	0,00
Aandeel in reservekapitaal	1995,69	0,00	273,00

Vereniging van de mede-eigenaars van de residentie
Appelmansstraat 23
ONR 0830.645.345

Pagina 1 / 3

Dhr. & Mevr. Fuat & Hulya CAPA - YILMAZ

Leerkens 20
2600 Antwerpen

Willebroek, 15 februari 2024

Betreft: Kosten van 2023/01 - 2023/12

Geachte heer en mevrouw CAPA - YILMAZ,

Gelieve hieronder uw afrekening te willen vinden van de residentie: Appelmansstraat 23

Eigenaar - Onkosten in de gemeenschappelijke delen						6 026,66 EUR
(detail in bijlage):						960,25
A.4 - 1/01/2023 - 31/12/2023 (365 / 365 dagen)						€ 6 026,66
Alle aandelen	Verdeling over alle aandelen	25 165,32 (140/1000)	Totaal	Aandeel	3 523,14	788,24
610	Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving	3 264,77	457,07			
61032	Overig onderhoud stookinstallaties	0,00	0,00			
61037	Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	469,48	65,73			
61038	Meters en meteropname	0,00	0,00			
6120	Water	12 251,50	1 715,21			
6121	Elektriciteit	1 118,09	156,51			
61232	Leveringen stookolie	0,00	0,01			
61300	Erelonen syndici	3 516,00	492,24			
6140	Brandverzekering	1 910,58	267,48			
6160	Administratiekosten syndicus	550,00	77,00			
61663	Overige kosten beheer	15,00	2,10			
650	Bankkosten en kosten van schulden	120,00	16,80			
652	sparen naar reservekapitaal	1 950,00	273,00			
7640	Intresten tvv VME	-0,10	-0,01			
Video/parlofonie en liften	Video/parlofonie en liften	16 362,26 (140/915)	Totaal	Aandeel	2 503,52	172,01
61010	Keuring liften	375,00	57,38			
61011	Onderhoudscontract liften	960,96	147,03			
61012	Onderhoud en herstellingen liften niet begrepen in onderhoudscontract	15 026,30	2 299,11			

Individueel (privatieve kosten):		10,00 EUR
		0,00
A.4 - Appartement vierde verdieping		€ 10,00
extra prestaties : rappels	10,00	0,00

Eigenaar - Individueel (privatieve kosten):		6 048,08 EUR
		1 049,67
A.4 - Appartement vierde verdieping		€ 6 048,08
Verdeling verwarming	6 048,08	1 049,67

Totaal eindafrekening:				12 084,74 EUR
Basis 6%	€ 3 926,23	=	€ 235,58	
Basis 21 %	€ 8 449,18	=	€ 1 774,34	
Basis Vrijgesteld	€ -2 300,59	=	€ 0,00	

Openstaande bedragen:				-6 953,16 EUR
Afrekening vorig jaar	1/01/2023		€ 2 212,01	
BET - Binnenkomende betaling van CAPA - YILMAZ Fuat & Hulya (860-0112659-24): 000/2001/82132	16/01/2023		€ -1 610,00	
BET - Binnenkomende betaling van CAPA - YILMAZ Fuat & Hulya (860-0112659-24): 000/1006/43459	09/02/2023		€ -345,60	
BET - Binnenkomende betaling van CAPA - YILMAZ Fuat & Hulya (860-0112659-24): 000/2001/82132	21/04/2023		€ -1 610,00	
BET - Binnenkomende betaling van CAPA - YILMAZ Fuat & Hulya (860-0112659-24): 000/1006/43459	24/04/2023		€ -2 212,01	
BET - Binnenkomende betaling van CAPA - YILMAZ Fuat & Hulya (860-0112659-24): 000/2001/82132	10/07/2023		€ -1 820,00	
BET - Binnenkomende betaling van CAPA - YILMAZ Fuat & Hulya (860-0112659-24): 000/2001/82132	10/10/2023		€ -1 869,00	
2022 - liftkosten	31/12/2023		€ 270,14	
techem 2022	31/12/2023		€ 31,30	

De openstaande bedragen zoals in deze lijst weergegeven houden enkel rekening met verrichtingen die binnen de af te rekenen periode vallen (tot en met 31 december 2023).

Te betalen (afrekening + openstaand): <i>(in uw voordeel indien negatief)</i>	5 131,58 EUR
---	---------------------

Mogen wij u vriendelijk verzoeken dit bedrag vóór 5 maart 2024 over te schrijven op rekeningnummer BE96 0018 6888 9805 van Appelmansstraat 23, met als mededeling 000/1009/26375.

Met de meeste hoogachting,

Portas bv,
Syndicus

Uw werkings- en reservekapitaal:	1 449,69 EUR
4890 Aandeel Reservefonds (10 354,91)	1 449,69

Betalingsgegevens

vervaldatum 05/03/2024

Bedrag:	5 131,58 EUR
Rekening:	IBAN: BE96 0018 6888 9805 - BIC: GEBABEBB Appelmansstraat 23, Appelmansstraat 23, 2000 Antwerpen
Mededeling:	+++000/1009/26375+++

Vereniging van de mede-eigenaars van de residentie
Appelmansstraat 23
ONR 0830.645.345

Pagina 1 / 3

Dhr. & Mevr. Fuat & Hulya CAPA - YILMAZ

Leerkens 20
2600 Antwerpen

Willebroek, 2 maart 2023

Betreft: Kosten van 2022/01 - 2022/12

Geachte heer en mevrouw CAPA - YILMAZ,

Gelieve hieronder uw afrekening te willen vinden van de residentie: Appelmansstraat 23

Eigenaar - Onkosten in de gemeenschappelijke delen						7 338,81 EUR
(detail in bijlage):						1 031,63
A.4 - 1/01/2022 - 31/12/2022 (365 / 365 dagen)						€ 7 338,81
Alle aandelen	Verdeling over alle aandelen	52 419,91 (140/1000)	Totaal	Aandeel	7 338,81	1 019,99
610	Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving	1 498,19	209,75			
61010	Keuring liften	1 226,86	171,76			
61011	Onderhoudscontract liften	866,70	121,34			
61012	Onderhoud en herstellingen liften niet begrepen in onderhoudscontract	67,58	9,46			
6103	Sanitair en verwarming	188,16	26,34			
61032	Overig onderhoud stookinstallaties	0,00	0,00			
61046	Sleutel en afstandsbediening	100,70	14,10			
61073	Onderhoud daken	27 837,73	3 897,27			
6120	Water	11 322,94	1 585,21			
6121	Elektriciteit	1 151,11	161,17			
61232	Leveringen stookolie	0,00	0,02			
61300	Erelonen syndici	3 180,00	445,20			
6140	Brandverzekering	1 787,44	250,24			
61401	Schaderegeling	80,00	11,20			
616	Administratie- en beheerskosten	2,50	0,35			
6160	Administratiekosten syndicus	460,00	64,40			
61663	Overige kosten beheer	580,00	81,20			
650	Bankkosten en kosten van schulden	120,00	16,80			
652	sparen naar reservekapitaal	1 950,00	273,00			
Stookolie (voorlopige bijdrage)	Stookolie-voorlopige bijdrage	0,00 (140/915)	Totaal	Aandeel	0,00	11,64
61038	Meters en meteropname	0,00	0,00			

Eigenaar - Individueel (privatieve kosten):						5 343,56 EUR
						0,00
A.4 - Appartement vierde verdieping						€ 5 343,56
Afrekening Techem						5 343,56 0,00

Totaal eindafrekening:						12 682,37 EUR
Basis	0%	€ 0,35	=	€ 0,00		

Basis 6%	€ 5 376,15	=	€ 322,57	
Basis 21 %	€ 3 376,47	=	€ 709,06	
Basis Vrijgesteld	€ 2 897,77	=	€ 0,00	

Openstaande bedragen:			-10 470,36 EUR
Afrekening vorig jaar	1/01/2022	€ 649,99	
BET - Binnenkomende betaling van CAPA - YILMAZ Fuat & Hulya (860-0112659-24): 000/1004/94222	22/02/2022	€ -649,99	
BET - Binnenkomende betaling van CAPA - YILMAZ Fuat & Hulya (860-0112659-24): 000/2001/82132	22/02/2022	€ -1 050,00	
BET - Binnenkomende betaling van CAPA - YILMAZ Fuat & Hulya (860-0112659-24): 000/2001/82132	05/04/2022	€ -1 750,00	
BET - Binnenkomende betaling van CAPA - YILMAZ Fuat & Hulya (860-0112659-24): 000/4034/70486	05/04/2022	€ -273,00	
BET - Binnenkomende betaling van CAPA - YILMAZ Fuat & Hulya (860-0112659-24): 000/4033/69749	08/04/2022	€ -3 897,36	
BET - Binnenkomende betaling van CAPA - YILMAZ Fuat & Hulya (860-0112659-24): 000/2001/82132	06/07/2022	€ -1 750,00	
BET - Binnenkomende betaling van CAPA - YILMAZ Fuat & Hulya (860-0112659-24): 000/2001/82132	03/11/2022	€ -1 750,00	

De openstaande bedragen zoals in deze lijst weergegeven houden enkel rekening met verrichtingen die binnen de af te rekenen periode vallen (tot en met 31 december 2022).

Te betalen (afrekening + openstaand): <i>(in uw voordeel indien negatief)</i>	2 212,01 EUR
---	---------------------

Mogen wij u vriendelijk verzoeken dit bedrag vóór 27 januari 2023 over te schrijven op rekeningnummer BE96 0018 6888 9805 van Appelmansstraat 23, met als mededeling 000/1006/43459.

Met de meeste hoogachting,

Portas bv,
Syndicus

Uw werkings- en reservekapitaal:	1 176,69 EUR
4890 Aandeel Reservefonds (8 404,91)	1 176,69

Betalingsgegevens

vervaldatum 27/01/2023

Bedrag:	2 212,01 EUR
Rekening:	IBAN: BE96 0018 6888 9805 - BIC: GEBABEBB Appelmansstraat 23, Appelmansstraat 23, 2000 Antwerpen
Mededeling:	+++000/1006/43459+++

Portas bv Nieuwstraat 8 2830 Willebroek	Onkosten en opbrengsten
---	--------------------------------

Gebouw: Appelmansstraat 23 (0830.645.345) 01-01-2023 tot 31-12-2023
--

Verdeelsleutel	Rekening	Bedrag	Overdracht	Document	Periode	Groep	Omschrijving
----------------	----------	--------	------------	----------	---------	-------	--------------

Alle aandelen - Verdeling over alle aandelen

610	Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving	1.821,05		AAN 4	202301	Eigenaar	(Antimal)
610	Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving	1.443,72		AAN 31	202308	Eigenaar	(Roofcover)
	Totaal voor rekening 610	3.264,77					
61032	Overig onderhoud stookinstallaties	90,00		AAN 13	202303	Eigenaar	(Goolenaers BV (reinigen schoorstenen))
61032	Overig onderhoud stookinstallaties	570,21		AAN 26	202306	Eigenaar	(Raets)
61032	Overig onderhoud stookinstallaties	242,00		AAN 42	202311	Eigenaar	(Raets)
61032	Overig onderhoud stookinstallaties	429,55		AAN 43	202312	Eigenaar	nazicht installatie (Raets)
61032	Overig onderhoud stookinstallaties	-1.331,76			202312	Eigenaar	Verdeling verwarming
	Totaal voor rekening 61032	0,00					
61037	Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	469,48		AAN 40	202311	Eigenaar	(Lierse Ruimingswerken BV)
	Totaal voor rekening 61037	469,48					
61038	Meters en meteropname	473,36		AAN 23	202306	Eigenaar	(Techem - Caloriebel)
61038	Meters en meteropname	-473,36			202312	Eigenaar	Verdeling verwarming
	Totaal voor rekening 61038	0,00					
6120	Water	2.889,00		AAN 10	202301	Eigenaar	(Water Link)
6120	Water	2.889,00		AAN 18	202304	Eigenaar	(Water Link)
6120	Water	2.889,00		AAN 27	202307	Eigenaar	(Water Link)
6120	Water	3.584,50		AAN 34	202310	Eigenaar	(Water Link)
	Totaal voor rekening 6120	12.251,50					
6121	Elektriciteit	92,99			202301	Eigenaar	127230123120BE56ZZZ0824304218 21453 2022212009
6121	Elektriciteit	92,99			202302	Eigenaar	127170223120BE56ZZZ0824304218 21453 2022215703
6121	Elektriciteit	92,99			202303	Eigenaar	127170323120BE56ZZZ0824304218 21453 2022218617
6121	Elektriciteit	92,99			202304	Eigenaar	127180423120BE56ZZZ0824304218 21453 2022221474
6121	Elektriciteit	92,99			202305	Eigenaar	127170523120BE56ZZZ0824304218 21453 2022223808
6121	Elektriciteit	92,99			202306	Eigenaar	127160623120BE56ZZZ0824304218 21453 2022225918
6121	Elektriciteit	-0,61			202307	Eigenaar	2022227583

Portas bv Nieuwstraat 8 2830 Willebroek	Onkosten en opbrengsten
---	--------------------------------

Gebouw: Appelmansstraat 23 (0830.645.345)
01-01-2023 tot 31-12-2023

Verdeelsleutel	Rekening	Bedrag	Overdracht	Document	Periode	Groep	Omschrijving
6121	Elektriciteit	93,46			202307	Eigenaar	127180723120BE56ZZZ0824304218 21453 2022228639
6121	Elektriciteit	93,46			202308	Eigenaar	127160823120BE56ZZZ0824304218 21453 2022230887
6121	Elektriciteit	93,46			202309	Eigenaar	127180923120BE56ZZZ0824304218 21453 2022232897
6121	Elektriciteit	93,46			202310	Eigenaar	127171023120BE56ZZZ0824304218 21453 2024201080
6121	Elektriciteit	93,46			202311	Eigenaar	127171123120BE56ZZZ0824304218 21453 2024203173
6121	Elektriciteit	93,46			202312	Eigenaar	127181223120BE56ZZZ0824304218 21453 2024205175
	Totaal voor rekening 6121	1.118,09					
61232	Leveringen stookolie	5.384,50		AAN 9	202301	Eigenaar	(SCHELKENS ENERGIE)
61232	Leveringen stookolie	2.000,00		AAN 8	202301	Eigenaar	onkostennota vme edinburgh : transfer stookolie (Divers)
61232	Leveringen stookolie	4.658,50		AAN 15	202303	Eigenaar	(SCHELKENS ENERGIE)
61232	Leveringen stookolie	2.147,75		AAN 22	202306	Eigenaar	(SCHELKENS ENERGIE)
61232	Leveringen stookolie	1.016,40		AAN 29	202308	Eigenaar	(SCHELKENS ENERGIE)
61232	Leveringen stookolie	559,63		AAN 36	202310	Eigenaar	(SCHELKENS ENERGIE)
61232	Leveringen stookolie	3.121,80		AAN 38	202310	Eigenaar	(SCHELKENS ENERGIE)
61232	Leveringen stookolie	3.872,00		AAN 41	202311	Eigenaar	(SCHELKENS ENERGIE)
61232	Leveringen stookolie	-22.760,58			202312	Eigenaar	Verdeling verwarming
	Totaal voor rekening 61232	0,00					
61300	Erelonen syndici	3.516,00		AAN 3	202301	Eigenaar	(Portas bv)
	Totaal voor rekening 61300	3.516,00					
6140	Brandverzekering	458,97		AAN 5	202301	Eigenaar	(Vivium)
6140	Brandverzekering	458,97		AAN 16	202304	Eigenaar	(Vivium)
6140	Brandverzekering	496,32		AAN 25	202307	Eigenaar	(Vivium)
6140	Brandverzekering	496,32		AAN 37	202310	Eigenaar	20/11/23 - 19/2/24 (Vivium)
	Totaal voor rekening 6140	1.910,58					
6160	Administratiekosten syndicus	60,00		AAN 2	202301	Eigenaar	extra prestaties : EPC (Portas bv)
6160	Administratiekosten syndicus	250,00		AAN 11	202303	Eigenaar	extra prestaties : briefwisseling + vernieuwde AV (Portas bv)
6160	Administratiekosten syndicus	120,00		AAN 12	202303	Eigenaar	licentie 2023 (Portas bv)
6160	Administratiekosten syndicus	60,00		AAN 17	202304	Eigenaar	extra prestaties : stookoliecheck (Portas bv)

Portas bv Nieuwstraat 8 2830 Willebroek	Onkosten en opbrengsten
---	--------------------------------

Gebouw: Appelmansstraat 23 (0830.645.345)
01-01-2023 tot 31-12-2023

Verdeelsleutel	Rekening	Bedrag	Overdracht	Document	Periode	Groep	Omschrijving
6160	Administratiekosten syndicus	60,00		AAN 39	202310	Eigenaar	extra prestaties : aanvraag dakisolatie + opvolging juridische dossiers +rappel (Portas bv)
	Totaal voor rekening 6160	550,00					
61663	Overige kosten beheer	15,00		AAN 6	202301	Eigenaar	patrimoniumdocumentatie (FOD Financien)
	Totaal voor rekening 61663	15,00					
650	Bankkosten en kosten van schulden	30,00			202301	Eigenaar	024 001039829601-01-2023 31-03-2023 03 30,000 EUR Q
650	Bankkosten en kosten van schulden	30,00			202304	Eigenaar	024 001039829601-04-2023 30-06-2023 03 30,000 EUR Q
650	Bankkosten en kosten van schulden	30,00			202307	Eigenaar	024 001039829601-07-2023 30-09-2023 03 30,000 EUR Q
650	Bankkosten en kosten van schulden	30,00			202310	Eigenaar	024 001039829601-10-2023 31-12-2023 03 30,000 EUR Q
	Totaal voor rekening 650	120,00					
652	sparen naar reservekapitaal	1.950,00			202312	Eigenaar	Sparen 2023
	Totaal voor rekening 652	1.950,00					
7640	Intresten tvv VME	-0,03			202307	Eigenaar	01000000 00000 034294062939
7640	Intresten tvv VME	-0,07			202310	Eigenaar	01000000 00000 034294062939
	Totaal voor rekening 7640	-0,10					
Totaal van verdeelsleutel Alle aandelen		25.165,32		(Eigenaar)			

Video/parlofonie en liften - Video/parlofonie en liften

61010	Keuring liften	375,00		AAN 14	202303	Eigenaar	(KONHEF)
	Totaal voor rekening 61010	375,00					
61011	Onderhoudscontract liften	960,96		AAN 1	202301	Eigenaar	(De Lift BV)
	Totaal voor rekening 61011	960,96					
61012	Onderhoud en herstellingen liften niet begrepen in onderhoudscontract	1.317,99		AAN 7	202301	Eigenaar	(De Lift BV)
61012	Onderhoud en herstellingen liften niet begrepen in onderhoudscontract	4.781,21		AAN 20	202306	Eigenaar	(De Lift BV)
61012	Onderhoud en herstellingen liften niet begrepen in onderhoudscontract	8.196,37		AAN 30	202307	Eigenaar	(De Lift BV)

Portas bv
Nieuwstraat 8
2830 Willebroek

Onkosten en opbrengsten

Gebouw: Appelmansstraat 23 (0830.645.345)
01-01-2023 tot 31-12-2023

Verdeelsleutel	Rekening	Bedrag	Overdracht	Document	Periode	Groep	Omschrijving
61012	Onderhoud en herstellingen liften niet begrepen in onderhoudscontract	47,70		AAN 33	202309	Eigenaar	interventie (De Lift BV)
61012	Onderhoud en herstellingen liften niet begrepen in onderhoudscontract	683,03		AAN 32	202309	Eigenaar	(De Lift BV)
	Totaal voor rekening 61012	15.026,30					
	Totaal van verdeelsleutel Video/parlofonie en liften	16.362,26		(Eigenaar)			

Algemeen totaal 41.527,58

Portas bv Nieuwstraat 8 2830 Willebroek	Onkosten en opbrengsten
---	--------------------------------

Gebouw: Appelmansstraat 23 (0830.645.345)
01-01-2022 tot 31-12-2022

Verdeelsleutel	Rekening	Bedrag	Overdracht	Document	Periode	Groep	Omschrijving
----------------	----------	--------	------------	----------	---------	-------	--------------

Alle aandelen - Verdeling over alle aandelen

610	Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving	147,50		AAN 16	202203	Eigenaar	hoofdschacht CV-gas reinigen
610	Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving	1.228,79		AAN 24	202204	Eigenaar	
610	Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving	121,90		AAN 45	202209	Eigenaar	ledbuld E 27
	Totaal voor rekening 610	1.498,19					
61010	Keuring liften	348,19		AAN 17	202203	Eigenaar	
61010	Keuring liften	878,67		AAN 48	202210	Eigenaar	
	Totaal voor rekening 61010	1.226,86					
61011	Onderhoudscontract liften	866,70		AAN 1	202201	Eigenaar	
	Totaal voor rekening 61011	866,70					
61012	Onderhoud en herstellingen liften niet begrepen in onderhoudscontract	67,58		AAN 49	202211	Eigenaar	interventie - onnodige oproep
	Totaal voor rekening 61012	67,58					
6103	Sanitair en verwarming	188,16		AAN 7	202202	Eigenaar	
	Totaal voor rekening 6103	188,16					
61032	Overig onderhoud stookinstallaties	484,96		AAN 5	202201	Eigenaar	
61032	Overig onderhoud stookinstallaties	-484,96			202212	Eigenaar	Afrekening Techem
	Totaal voor rekening 61032	0,00					
61046	Sleutel en afstandsbediening	100,70		AAN 8	202202	Eigenaar	inkomdeur : scharnieren aangepast
	Totaal voor rekening 61046	100,70					
61073	Onderhoud daken	11.135,09		AAN 20	202203	Eigenaar	voorschot 40 % voor uit te voeren werken aan dak
61073	Onderhoud daken	8.351,32		AAN 34	202207	Eigenaar	
61073	Onderhoud daken	8.351,32		AAN 37	202208	Eigenaar	
	Totaal voor rekening 61073	27.837,73					
6120	Water	2.688,00		AAN 6	202201	Eigenaar	
6120	Water	2.688,00		AAN 27	202204	Eigenaar	
6120	Water	15,00			202206	Eigenaar	127140622110BE630000204923881 2006472209042020 0006201190970
6120	Water	2.688,00		AAN 36	202207	Eigenaar	
6120	Water	3.243,94		AAN 44	202210	Eigenaar	

Portas bv Nieuwstraat 8 2830 Willebroek	Onkosten en opbrengsten
---	--------------------------------

Gebouw: Appelmansstraat 23 (0830.645.345)
01-01-2022 tot 31-12-2022

Verdeelsleutel	Rekening	Bedrag	Overdracht	Document	Periode	Groep	Omschrijving
	Totaal voor rekening 6120	11.322,94					
6121	Elektriciteit	87,70		AAN 2	202201	Eigenaar	
6121	Elektriciteit	85,67		AAN 4	202202	Eigenaar	
6121	Elektriciteit	87,70		AAN 12	202203	Eigenaar	
6121	Elektriciteit	87,70		AAN 18	202204	Eigenaar	
6121	Elektriciteit	87,70		AAN 26	202205	Eigenaar	
6121	Elektriciteit	87,70		AAN 29	202206	Eigenaar	
6121	Elektriciteit	69,00		AAN 31	202206	Eigenaar	
6121	Elektriciteit	92,99			202207	Eigenaar	127190722120BE56ZZZ0824304218 21453 2022032761
6121	Elektriciteit	92,99			202208	Eigenaar	127160822120BE56ZZZ0824304218 21453 2022036672
6121	Elektriciteit	92,99			202209	Eigenaar	127160922120BE56ZZZ0824304218 21453 2022040200
6121	Elektriciteit	92,99			202210	Eigenaar	127181022120BE56ZZZ0824304218 21453 2022201323
6121	Elektriciteit	92,99			202211	Eigenaar	127181122120BE56ZZZ0824304218 21453 2022205033
6121	Elektriciteit	92,99			202212	Eigenaar	127161222120BE56ZZZ0824304218 21453 2022208660
	Totaal voor rekening 6121	1.151,11					
61232	Leveringen stookolie	2.418,49		AAN 3	202201	Eigenaar	
61232	Leveringen stookolie	2.668,05		AAN 9	202202	Eigenaar	
61232	Leveringen stookolie	2.822,33		AAN 15	202203	Eigenaar	
61232	Leveringen stookolie	2.926,39		AAN 23	202204	Eigenaar	
61232	Leveringen stookolie	3.660,25		AAN 32	202206	Eigenaar	
61232	Leveringen stookolie	2.904,00		AAN 40	202208	Eigenaar	
61232	Leveringen stookolie	3.599,75		AAN 46	202210	Eigenaar	
61232	Leveringen stookolie	2.873,75		AAN 52	202211	Eigenaar	
61232	Leveringen stookolie	-23.873,01			202212	Eigenaar	Afrekening Techem
	Totaal voor rekening 61232	0,00					
61300	Erelonen syndici	3.180,00		AAN 11	202201	Eigenaar	
	Totaal voor rekening 61300	3.180,00					
6140	Brandverzekering	434,95		AAN 14	202203	Eigenaar	
6140	Brandverzekering	434,95		AAN 22	202204	Eigenaar	
6140	Brandverzekering	458,57		AAN 33	202207	Eigenaar	
6140	Brandverzekering	458,97		AAN 55	202212	Eigenaar	
	Totaal voor rekening 6140	1.787,44					

Gebouw: Appelmansstraat 23 (0830.645.345)
01-01-2022 tot 31-12-2022

Verdeelsleutel	Rekening	Bedrag	Overdracht	Document	Periode	Groep	Omschrijving
61401	Schaderegeling	210,54		AAN 19	202203	Eigenaar	
61401	Schaderegeling	80,00		AAN 21	202204	Eigenaar	extra prestaties : aangifte waterschade + bekendmaking lekonderzoek
61401	Schaderegeling	-210,54			202205	Eigenaar	FACTUUR CD2022002947 - BETAALD DOOR VERZEKERING
	Totaal voor rekening 61401	80,00					
616	Administratie- en beheerskosten	2,50		AAN 39	202208	Eigenaar	onkostennota bart tas : parkeerkosten antwerpen 22/08/2022
	Totaal voor rekening 616	2,50					
6160	Administratiekosten syndicus	70,00		AAN 10	202201	Eigenaar	extra prestaties : aanmaningen + affiche deuren sluiten
6160	Administratiekosten syndicus	250,00		AAN 13	202203	Eigenaar	
6160	Administratiekosten syndicus	140,00		AAN 42	202209	Eigenaar	extra prestaties : rappels + dakrenovatie
	Totaal voor rekening 6160	460,00					
61663	Overige kosten beheer	580,00		AAN 51	202211	Eigenaar	
	Totaal voor rekening 61663	580,00					
650	Bankkosten en kosten van schulden	30,00			202201	Eigenaar	024 001039829601-01-2022 31-03-2022 03 30,000 EUR Q
650	Bankkosten en kosten van schulden	30,00			202204	Eigenaar	024 001039829601-04-2022 30-06-2022 03 30,000 EUR Q
650	Bankkosten en kosten van schulden	30,00			202207	Eigenaar	024 001039829601-07-2022 30-09-2022 03 30,000 EUR Q
650	Bankkosten en kosten van schulden	30,00			202210	Eigenaar	024 001039829601-10-2022 31-12-2022 03 30,000 EUR Q
	Totaal voor rekening 650	120,00					
652	sparen naar reservekapitaal	1.950,00			202212	Eigenaar	Sparen 2022
	Totaal voor rekening 652	1.950,00					
Totaal van verdeelsleutel Alle aandelen		52.419,91		(Eigenaar)			

Stookolie (voorlopige bijdrage) - Stookolie-voorlopige bijdrage

61038	Meters en meteropname	438,14		AAN 28	202205	Eigenaar	
61038	Meters en meteropname	-438,14			202212	Eigenaar	Afrekening Techem
	Totaal voor rekening 61038	0,00					

Portas bv Nieuwstraat 8 2830 Willebroek	Onkosten en opbrengsten
---	--------------------------------

Gebouw: Appelmansstraat 23 (0830.645.345) 01-01-2022 tot 31-12-2022
--

Verdeelsleutel	Rekening	Bedrag	Overdracht	Document	Periode	Groep	Omschrijving
----------------	----------	--------	------------	----------	---------	-------	--------------

Totaal van verdeelsleutel Stookolie (voorlopige bijdrage)	0,00
--	-------------

Algemeen totaal	<u>52.419,91</u>
------------------------	-------------------------

Gebouw: Appelmansstraat 23 (0830.645.345)
01-01-2023 tot 31-12-2023

Rekening	Omschrijving rekening		Rekening	Omschrijving rekening	
416	Diverse vorderingen	8.387,15	440	Leveranciers	11.412,21
499	Wachtrekeningen	-0,93	48	Diverse schulden	1.374,27
499001	Wachtrekening procedure vroegere syndicus	444,74	4890	Aandeel Reservefonds	10.354,91
550001	Kredietinstellingen - Fortis spaarrekening	2.202,10			
551001	Kredietinstellingen - Fortis zichtrekening	12.108,33			
Totaal		23.141,39	Totaal		23.141,39

Energieprestatiecertificaat

Gemeenschappelijke delen



Appelmansstraat 23, 2018 Antwerpen

certificaatnummer: 20221129-0002740038-GD-1

Daken

U = 0,66 W/(m²K)

Doelstelling: 0,24 W/(m²K)

Muren

U = 2,33 W/(m²K)

Doelstelling: 0,24 W/(m²K)

Vensters (beglazing en profiel)

U = 5,83 W/(m²K)

Doelstelling: 1,5 W/(m²K)

Beglazing

U = 5,80 W/(m²K)

Doelstelling: 1 W/(m²K)

Deuren, poorten en panelen

U = 5,89 W/(m²K)

Doelstelling: 2 W/(m²K)

Vloeren

U = 1,12 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



Gloeilampen



Zonne-energie



Geen zonneboiler of zonnepanelen aanwezig

Verklaring van de energiedeskundige

Ik verklaar dat alle gegevens op dit certificaat overeenstemmen met de door de Vlaamse overheid vastgelegde werkwijze.

Datum: 29-11-2022

Handtekening:

**Digitaal ondertekend
door Hilde Van Ingelghem**

HILDE VAN INGELGHEM

EP09854

Dit certificaat is geldig tot en met **29 november 2032**.

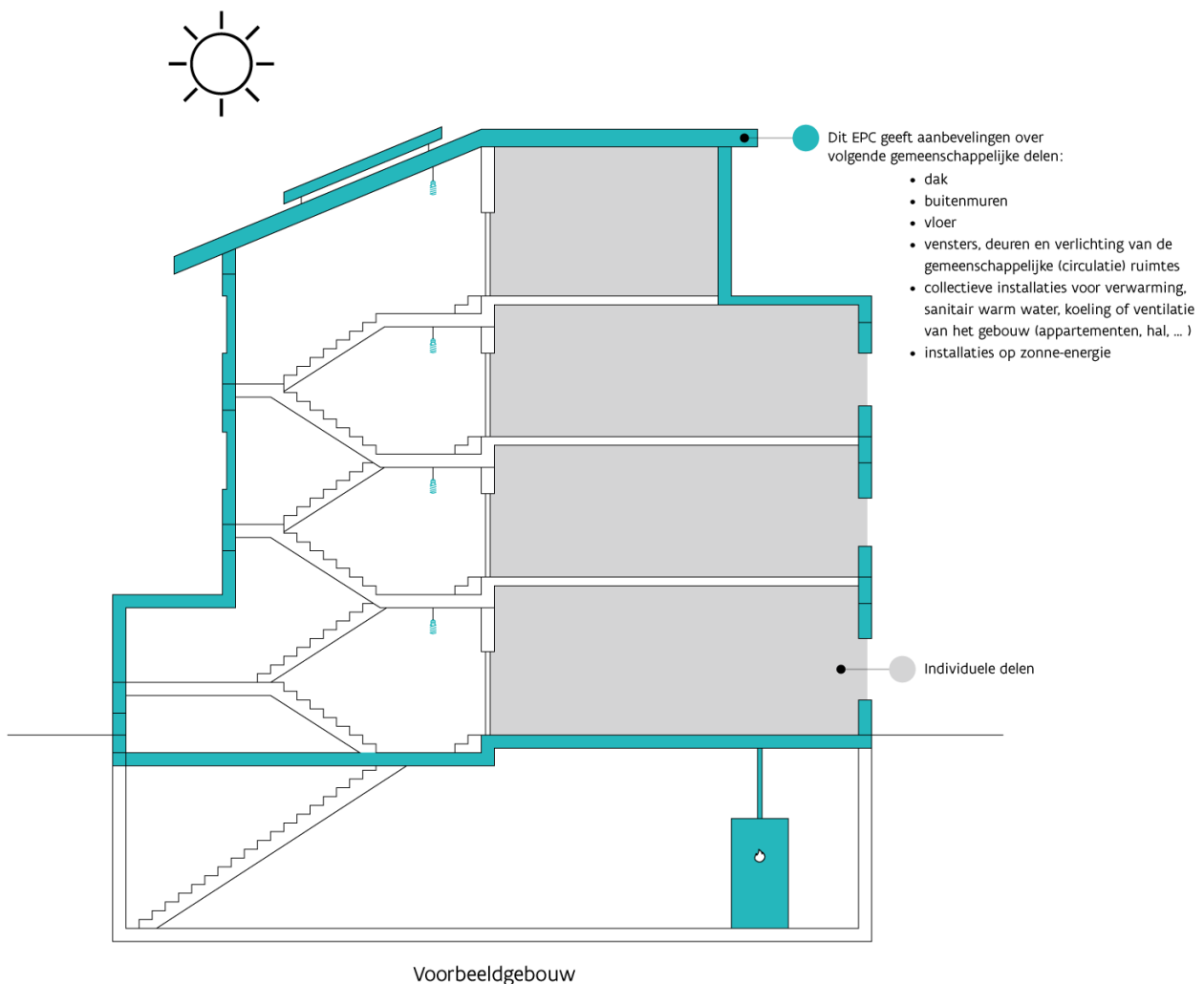
Wat bevat dit EPC?

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	GEMIDDELDE PRIJSINDICATIE ★
	Plat dak 19,4 m ² van het platte dak is vermoedelijk niet geïsoleerd.	Isoleer het platte dak.	
	Vensters 2,7 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.	
	Deuren en poorten 1,4 m ² van de deuren of poorten in de gemeenschappelijke ruimtes is onvoldoende geïsoleerd.	Vervang de niet-energiezuinige deuren of poorten door een energiezuinig alternatief met sterk isolerende profielen.	
	Muur 451 m ² van de muren is (vermoedelijk) niet geïsoleerd.	Plaats isolatie.	
	Vloer boven kelder of buiten 152 m ² van de vloer is vermoedelijk niet geïsoleerd.	Plaats isolatie.	
	Verlichting De gemeenschappelijke ruimtes worden verlicht met gloeilampen. Deze verlichting is niet energiezuinig.	Vervang waar nodig de inefficiënte verlichting. Kies hierbij steeds voor efficiënte verlichtingstoestellen en voorzie in een energiebesparende regeling.	

 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:

HILDE VAN INGELGHEM
2850 Boom
EP09854

Premies

Informatie over energiewinsten, subsidies of andere financiële voordelen vindt u op www.energiesparen.be.

Energieprestatiecertificaat (EPC) in detail

Elk gebouw bestaat uit verschillende onderdelen die met elkaar verbonden zijn. Als u renoveert, kunt u het best al rekening houden met de werken die u later nog gaat uitvoeren.

Dit deel van het energieprestatiecertificaat gaat dieper in op de aanbevelingen van uw gebouw. Samen met uw architect of andere vakman kunt u op basis hiervan een renovatieplan opstellen.

Inhoudstafel

Daken	8
Vensters en deuren	9
Muren	11
Vloeren	12
Ruimteverwarming (collectief)	13
Verlichting	14
Installaties voor zonne-energie	15
Overige installaties (collectief)	16
Bewijsstukken gebruikt in dit EPC	17

10 goede redenen om nu al te BENOveren

BENOveren is BETER reNOveren dan gebruikelijk is, met hogere ambities op het vlak van energieprestaties, goed gepland en met deskundig advies, zodat ook latere renovatiestappen haalbaar blijven (zie ook www.energiesparen.be/ikbenoveer). Een geBENOverd gebouw biedt veel voordelen:

-  1. Een lagere energiefactuur
-  2. Meer comfort
-  3. Een gezonder binnenklimaat
-  4. Esthetische meerwaarde
-  5. Financiële meerwaarde
-  6. Nodig voor ons klimaat
-  7. Uw gebouw is klaar voor uw oude dag
-  8. Minder onderhoud
-  9. Vandaag al haalbaar
-  10. De overheid betaalt mee

Renoveren? Let op voor asbest!

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

Hoe wordt het EPC opgemaakt?

De eigenschappen van uw gebouw zijn door de energiedeskundige ingevoerd in software die door de Vlaamse overheid is opgelegd. De energiedeskundige mag zich alleen baseren op zijn vaststellingen tijdens het plaatsbezoek en op bewijsstukken die voldoen aan de voorwaarden die de Vlaamse overheid heeft opgelegd. Op basis van de invoergegevens berekent de software het energielabel en genereert automatisch aanbevelingen en eventueel ook prijsindicaties. Bij onbekende invoergegevens gaat de software uit van veronderstellingen, onder meer op basis van het (ver)bouw- of fabricagejaar. Om zeker te zijn van de werkelijke samenstelling van uw muur, dak of vloer kunt u ervoor kiezen om verder (destructief) onderzoek uit te voeren (losschroeven stopcontact, gaatje boren in een voeg, 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.

Algemene gegevens

Gebouw id / Gebouweenheid id	19823934 / 19823980
Datum plaatsbezoek	28/11/2022
Referentiejaar bouw	Onbekend
Beschermd volume (m ³)	3.333
Ruimten niet opgenomen in het beschermd volume	kelder
Infiltratiedebiet (m ³ /(m ² h))	Onbekend
Gemiddelde U-waarde gebouwschil (W/(m ² K))	1,66

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 19,4 m ² van het platte dak is vermoedelijk niet geïsoleerd.	Isoleer het platte dak.
	Plat dak 191 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	-	191	-	-	100mm PUR/PIR zonder regelwerk onder dakafdichting	-	2,86	onbekend	a	0,32
● dak van glv midden + lift	-	19,4	-	-	isolatie onbekend	-	-	onbekend	a	4,00

Legende

a dak niet in riet of cellenbeton

Vensters en deuren



Vensters

2,7 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.

Deuren en poorten

1,4 m² van de deuren of poorten in de gemeenschappelijke ruimtes is onvoldoende geïsoleerd.

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

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

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

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

Technische fiche van de vensters

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

Beschrijving	Oriëntatie	Helling	Oppervlakte (m ²)	U-waarde bekend (W/(m ² K))	Beglazing	Buitenzonwering	Profiel	Berekende U-waarde (W/(m ² K))
In voorgevel								
• voordeur	W	verticaal	2,6	-	enkel glas	-	metaal niet therm	5,83
privatieve opening en	W	verticaal	32	-		-	-	-
privatieve opening en	W	verticaal	58	-		-	-	-
In achtergevel								
privatieve opening	O	verticaal	83	-		-	-	-
In linkergevel								
winkelraam	N	verticaal	11,8	-		-	-	-
vlaknaam-GL1	N	verticaal	23	-		-	-	-
In plat dak								
dakvenster	-	horizontaal	2,2	-		-	-	-

Legende glastypes

enkel glas Enkelvoudige beglazing

Legende profieltypes

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 (m ²)	U-waarde bekend (W/(m ² K))	R-waarde bekend (m ² K/W)	Isolatie	Ref.jaar renovatie	Luchtlaag	Deur/paneeltype	Profiel	Berekende U-waarde (W/(m ² K))
Deuren/poorten										
In voorgevel										
• liftkamerdeur	W	1,4	-	-	isolatie afwezig	-	afwezig	a	metaal niet therm	5,89

Legende deur/paneeltypes

a deur/paneel in metaal

Legende profieltypes

metaal niet therm Metalen profiel, niet thermisch onderbroken

Muren



Muur

451 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	Luchtlaag	Muurtype	Berekende U-waarde (W/(m ² K))
Buitenmuur										
Voorgevel										
• buitenmuur natuursteen	W	66	-	-	-	isolatie afwezig	-	afwezig	a	2,33
• voorgevel baksteen	W	59	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	2,33
Achtergevel										
• achtergevel metselwerk	O	120	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	2,33
Rechtergevel										
• muur liftkamer	Z	5,5	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	2,33
Linkergevel										
• buitenmuur metselwerk	N	196	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	2,33
• zijgevel etalage	N	5,4	-	-	-	isolatie afwezig	-	afwezig	a	2,33
Muur in contact met verwarmde ruimte										
Achtergevel										
scheidingsmuur	O	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	1,92
Rechtergevel										
scheidingsmuur	Z	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	1,92
Linkergevel										
scheidingsmuur links	N	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	1,92

Legende

a muur niet in isolerende snelbouwsteen of cellenbeton

Vloeren

	Vloer boven kelder of buiten 152 m ² van de vloer is vermoedelijk niet geïsoleerd. Plaats isolatie.
	Vloer op volle grond 54 m ² van de vloer op volle grond isoleert vermoedelijk redelijk goed. Bij vloeren op volle grond kunnen de warmteverliezen redelijk beperkt zijn, zelfs als er maar weinig isolatie aanwezig is. Deze vloer voldoet echter nog niet aan de energiedoelstelling. Overweeg bij een grondige renovatie om bijkomende isolatie te plaatsen.

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 ($\lambda_a = 0,040$ W/(mK)) of 7 cm gespoten PUR of PIR ($\lambda_a = 0,030$ 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	Luchtlaag	Vloertype	Berekende U-waarde (W/(m ² K))
Vloer boven (kruip)kelder											
• hoofdbouw	152	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	-	onbekend	a	1,36
Vloer op volle grond											
• aanbouw	54	-	10,7	-	-	isolatie onbekend	-	-	onbekend	a	0,42

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 energiesdeskundige heeft de onderstaande gegevens ingevoerd. Bezorg die gegevens aan uw vakman.

Installaties met één opwekker

Omschrijving Type verwarming Aandeel in volume (%) Aantal opwekkers	RV1			
	✓			
	buderus ge 315			
	centraal			
	-			
Aantal opwekkers Opwekking Type opwekker Energiedrager Soort opwekker(s) Bron/afgiftemedium Vermogen (kW) Elektrisch vermogen WKK (kW) Aantal (woon)eenheden Rendement Referentiejaar fabricage Labels Locatie	1			
	✓			
	collectief			
	stookolie			
	condenserende ketel			
	-			
	-			
	-			
	9			
	103% t.o.v. onderwaarde			
	2009			
	-			
	buiten beschermd volume			
Distributie Externe stookplaats Ongeïsoleerde leidingen (m) Ongeïsoleerde combilus (m) Aantal (woon)eenheden op combilus	nee			
	0m ≤ lengte ≤ 6m			
	-			
	-			
Afgifte & regeling Type afgifte Regeling	-			
	pompregeling			

Verlichting



Verlichting

De gemeenschappelijke ruimtes worden verlicht met gloeilampen. Deze verlichting is niet energiezuinig.

Vervang waar nodig de inefficiënte verlichting. Kies hierbij steeds voor efficiënte verlichtingstoestellen en voorzie in een energiebesparende regeling.

Bij de vervanging van uw verlichtingsinstallatie streeft u best naar een zo energiezuinig mogelijke installatie. Als type lichtbron kiest u best voor LED-verlichting of hogedruk gasontladingslampen. Om de installatie nog zuiniger te maken, kunt u ook een regeling in functie van daglicht, aan- of afwezigheid voorzien. De verschillende regelingen kunnen gecombineerd worden.

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	Gloeilampen	
Aan- of afwezigheidsregeling	Manuele regeling	
Daglichtregeling	Geen of onbekend type	

Installaties voor zonne-energie

	Zonneboiler Er is geen zonneboiler aanwezig.	Onderzoek de mogelijkheid om een zonneboiler te plaatsen. Raadpleeg hiervoor de zonnekaart of vraag raad aan een vakman.
	Zonnepanelen Er zijn geen zonnepanelen aanwezig.	Onderzoek de mogelijkheid om zonnepanelen te plaatsen. Raadpleeg hiervoor de zonnekaart of vraag raad aan een vakman.

De zonnekaart berekent automatisch het zonnepotentieel voor uw gebouw en geeft een indicatie van het aantal zonnepanelen of zonnecollectoren dat u op het dak zou kunnen plaatsen.

Let op: de zonnekaart gaat uit van het elektriciteits- en watergebruik van een standaardgezin. Hou er bij de bepaling van de grootte van de te plaatsen installatie rekening mee dat het elektriciteits- en watergebruik van uw gebouw kan afwijken.

Voor meer informatie over de berekening van het zonnepotentieel kunt u terecht op de zonnekaart via www.energiesparen.be/zonnekaart.

Technische fiche van de installaties op zonne-energie

Geen installaties op zonne-energie aanwezig.

Overige installaties (collectief)

Sanitair warm water



Het gebouw beschikt over een collectieve installatie voor sanitair warm water. Overweeg om een zonneboiler of warmtepompboiler te plaatsen en de installatie hierop aan te sluiten. Zo wordt energie bespaard.

	SWW1		
Bestemming	-		
Opwekking			
Soort	collectief		
Gekoppeld aan ruimteverwarming	ja, aan rv1		
Energiedrager	-		
Type toestel	andere		
Referentiejaar fabricage	-		
Energietabel	-		
Opslag			
Aantal voorraadvaten	1		
Aantal (woon)eenheden	9		
Volume (l)	300l		
Omtrek (m)	-		
Hoogte (m)	-		
Isolatie	aanwezig		
Label	-		
Opwekker en voorraadvat één geheel	neen		
Distributie			
Type leidingen	circulatieleiding		
Lengte leidingen (m)	-		
Isolatie leidingen	aanwezig		
Aantal (woon)eenheden op leidingen	9		

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, ...

ETUDE
DE
M^E ANDRE DE CLIPPELE
NOTAIRE

57, Avenue de Broqueville
WOLUWE - SAINT - LAMBERT
1200 BRUXELLES

Dépositaire des minutes de M^e NELSON

11/10/66
HET JAAR NEGENTIENHONDERD ZESENTACHTIG.

Op vijftien oktober.

Voor Ons Meester André de CLIPPELE, notaris te Sint-Lambrechts-Woluwe.

IS VERSCHENEN :

Mevrouw Maria MAES, zonder beroep, geboren te Moresnet (Luik), op zeven juli negentienhonderd tweentwintig, uit de echtgescheiden van de Heer Roger DE RAMEE, wonende te Antwerpen, Appelmansstraat, 23.

Dewelke Ons, Notaris, heeft verzocht de akte op te stellen, houdende de juridische verdeling in appartementen van het hierna beschreven goed :

STAD ANTWERPEN.

Een appartementsgebouw, gelegen aan de Appel-
mansstraat, nummer 23, waar het een breedte heeft van
ongeveer zes meters en een oppervlakte van twee aren
vierendertig centiaren, ten kadaster gekend wijk H
nummer 1173/K/3 met een zelfde oppervlakte, palende
aan gezegde straat, links de vennootschap INHU en aan
de andere zijden de vennootschap BROUWERIJ MAES EN
CONSOORTEN.

OORSPRONG VAN EIGENDOM.

Mevrouw Maria MAES, verschijnende, is eigenares
geworden van het hierboven beschreven goed om het ver-
kregen te hebben uit de nalatenschap van haar ouders,
waarvan zij de enige wettelijke erfgename was, te we-
ten : de Heer Jan Baptist Alfons MAES en zijn echtge-
note Mevrouw Odilia Leonia VAN OOYEN, wonende te Ant-
werpen en er "ab intestato" overleden respectievelijk
op achtentwintig december negentienhonderd éénenzes-
tig en op twintig april negentienhonderd zestig.

De echtgenoten MAES-VAN OOOYEN waren ervan eige-
naars, om de gebouwen te hebben laten oprichten op de
plaats van een afgebroken renteniershuis die zij had-
den gekocht ingevolge akte verleden voor notaris Mar-
cel DE WANDELEER te Antwerpen op twee juli negentien-
honderd éénenveertig, overgeschreven op het hypotheek-

- eerste rol -

b) de privatieve delen :

- zeven kelders genummerd "K 1" tot en met "K 7"
- de kelder "K 8" die eventueel kan verdeeld worden in twee
- de kelder "K 1 - bis"

Elke "private" kelder zal afhangen van een appartement.

2- de gelijkvloerse verdieping.

a) de gemene delen, waartoe onder meer behoren :
de grond, inkom-gang, inkom-hall met trap en lift, plaats voor fietsen of kindergagens, lokaal voor huisvuil en kuisgerief, doorloopgang, en tweede trap naar kelder en een open koer.

b) de privatie delen.

I - een appartement aan de voorzijde, omvattende :

in privatieve en uitsluitende eigendom :

een winkelplaats met vitriene aan de straat, een winkelstokplaats en een vestiaire.

in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid :

de vijftientig ----- /duizendsten
(85 /1.000) in de algemene delen van het gebouw, waarin begrepen de grond.

II - een appartement aan het midden, omvattende :

in privatieve en uitsluitende eigendom :

hall, living, kamer, keuken en badkamer.

in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid :

de vijfenveertig -----/duizendsten
(45 /1.000) in de gemene delen van het gebouw, waarin begrepen de grond.

III - een appartement aan de achterzijde, omvattende :

in privatieve en uitsluitende eigendom :

living, kamer, keuken en stortbad.

in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid :

de dertig/duizendsten (30/1.000) in de gemene delen van het gebouw, waarin de grond begrepen.

- tweede rol -

kantoor te Antwerpen op den éénendertigste van dezelfde maand, boek 2177 nummer 5.

EIGENDOMS AKTE.

De eigendomsakte waarvan hierboven sprake (akte notaris DE WANDELEER de dato twee juli negentienhonderd éénenveertig) houdt geen erfdienstbaarheden, noch bijzondere bepalingen in die het hierbovenbeschreven goed zouden kunnen bezwaren, en de verschijnende partij verklaart dat er, naar haar weten, geen andere erfdienstbaarheden op het hierboven beschreven goed bestaat dan deze die zouden kunnen voortvloeien uit onderhavige akte of uit de wet.

OPRICHTING VAN HET GEBOUW.

Het gebouw, ontwerp van deze akte, werd opgericht in het jaar negentienhonderd zestig volgens de plannen van ingenieur-architect DE LANGHE.

Een exemplaar van de plannen zal aan deze akte gehecht blijven.

BASIS AKTE

Bij deze akte wordt het gebouw en de medegaande grond geplaatst onder het beheer van de medeëigendom en de gedwongen onverdeeldheid overeenkomstig de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig (artikel 577/bis van het Burgerlijk Wetboek).

Het gebouw wordt verdeeld in een gelijkvloers en zes verdiepingen, die elk een afzonderlijke eigendom uitmaken met als bijhorigheden een fraktie van de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waarbij de grond.

BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW.

Het gebouw wordt verdeeld in de volgende elementen :

- 1- de kelderverdieping
 - a) de gemene delen, waartoe onder meer behoren :
de grond, verluchttingsruimten, trapzaal, trap, lift, doorgang, kelders bestemd tot verwarming en brandstof, kelder voor tellers en meters.

3 - zes verdiepingen met een appartement op elk van deze verdiepingen, die als volgt zijn ingericht :

a) de gemene delen, waartoe onder meer behoren :

de trap en liftruimte met bordes, een grote open ruimte (aera) in het midden verluchtungs pijpen en andere leidingen.

b) de privatieve delen

op elk van de zes verdiepingen :

- een appartement, omvattende :

in privatieve en uitsluitende eigendom :

hall, living, keuken, vestiaire en water-closet, doorgang, badkamer, drie kamers, een terras aan de achterzijde.

in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid :

de honderd en veertig -----/duizendsten (140/1.000) in de algemene delen van het gebouw, waarin begrepen de grond.

OPMERKING.

Het appartement van de eerste verdieping beschikt over het uitsluitend genot, met last van onderhoud, van het terras in het midden van het gebouw (bodem van aera verluchting).

4 - de daken begrijpen slechts gemene delen.

- een deel van het plat dak boven de gelijkvloerse verdieping werd nochtans ingericht in een terras ten voordele van de eerste verdieping.

- het appartement van de eerste verdieping zal bijgevolg het gebruik hebben van dit terras, met last van onderhoud.

- de open ruimte (aera) in het midden van het gebouw strekt zich uit vanaf de eerste verdieping. De bodem ervan vormt dus een plat dak boven de gelijkvloer en is bezet met lichttegels. Deze bodem vormt eveneens terras waarvan het appartement van de eerste verdieping het uitsluitend gebruik zal hebben, met last van onderhoud.

TABEL DER AANDELEN IN DE GEMENE DELEN.

<u>privatieve elementen</u>	<u>aandelen</u>
- kelders	-
- winkel gelijkvloers : vijfentachtig aandelen	85
- appartement gelijkvloers midden : vijfenveertig aandelen	45
- appartement gelijkvloers achter : dertig aandelen	30
- appartement eerste verdieping : honderd en veertig aandelen	140
- appartement tweede verdieping honderd en veertig aandelen	140
- appartement derde verdieping honderd en veertig aandelen	140
- appartement vierde verdieping honderd en veertig aandelen	140
- appartement vijfde verdieping honderd en veertig aandelen	140
- appartement zesde verdieping honderd en veertig aandelen	140
TOTAAL : duizend aandelen	1.000

85
45
30

200

ALGEMENE BESCHIKKINGEN.

1 - Betreffende de kelders.

De privatieve kelders zullen deel uitmaken van de appartementen ; er wordt hen geen aandelen (duizendsten) toegewezen.

Zij kunnen dus niet afzonderlijk verkocht worden, noch verhuurd aan personen die niet eigenaars zijn van een appartement in het gebouw.

De eigenaars van appartementen in het gebouw kunnen nochtans onder elkaar overgaan tot verkoop of ruiling van kelders.

2 - Algemeen reglement van medeëigendom.

Om de verhoudingen tussen eigenaars te regelen, heeft de verschijnende een algemeen reglement van medeëigendom opgesteld, dat verplichtend opgelegd wordt aan alle eigenaars, medeëigenaars, huurders of rechthebbers van een deel van het gebouw.

Een exemplaar van dit reglement zal "ne varietur" door de comparante en Ons, Notaris, worden ondertekend om aan onderhavige akte aangehecht te worden en er integrerend deel van uitmaken.

Alle akten, houdende overdracht of verklaring van eigendom of van genotsrecht, met inbegrip van de huurkontrakten, zullen de melding moeten inhouden dat de nieuwe belanghebbende een goede kennis heeft van deze basisakte en van het algemeen reglement van medeëigendom en dat hij eenvoudig in de rechten en verplichtingen zal treden die daaruit kunnen voortvloeien.

3 - Erfdienstbaarheden.

Onderhavige basisakte heeft de juridische verdeling medegebracht van het gebouw, zodat een tal van elementen onderlinge erfdienstbaarheden zijn geworden tussen de medeëigenaars van het gebouw ; deze vinden hun oorsprong in de bestemming van de huisvader overeenkomstig artikelen 692 en volgende van het Burgerlijke Wetboek.

4 - Verdeling van de lasten.

- De onkosten van onderhoud en herstelling van de gemene delen van het gebouw, koeren en hovingen zullen verdeeld worden tussen de medeëigenaars in verhouding met hun aandelen (duizendsten) in de gemene delen.

- Het verbruik van water en electriciteit voor de gemene delen wordt op dezelfde wijze geregeld.

- De stookolie zal verdeeld worden tussen de eigenaars van de appartementen volgens de warmtemeters geplaatst op de radiatoren door de bevoegde maatschappij.

- Het verbruik van water.

In het gebouw bestaat er slechts één enkele meter van het water.

De faktuur voor het water wordt verdeeld tussen de medeëigenaars volgens het aantal kranen en apparaten die zich in elk appartement bevinden.

Deze verdeling wordt berekend door de firma die de warmtemeters opneemt.

Indien dit mogelijk is, zal voor elk appartement een private water-meter worden aangelegd.

Het gewoon onderhoud (wekelijkskuisen) van de gemene delen wordt uitgevoerd door derden ; de lasten ervan worden verdeeld tussen de medeëigenaars in verhouding met hun aandelen.

- De algemene vergadering kan ook met een gewone meerderheid der stemmen beslissen dat het gewoon onderhoud op een andere manier zal uitgevoerd worden.

5 - Beheer en provisie.

- De algemene vergadering zal beslissen met gewone meerderheid der stemmen wie het beheer zal voeren over het gebouw (medeëigenaar of derde).

- Zolang Mevrouw MAES, verschijnende in deze akte, eigenares blijft van een appartement in het gebouw, zal zij het recht hebben de beheerder te benoemen of zelf het beheer waar te nemen.

- vierde rol -

- De beheerder zal het recht hebben van elke medeëigenaar een provisie te eisen in evenredigheid met zijn aandelen (duizendsten) in de gemene delen, voor de onkosten te dekken van het gewoon onderhoud, de stookolie en andere benodigdheden.

- Deze provisie zal minstens moeten gelijk zijn aan een/zesde van het totaal verbruik van het vorig jaar.

- Bijzondere provisiës (voor herstellingen bijvoorbeeld) kunnen steeds gestemd worden.

MANDAAT.

In aansluiting met artikel 70 van het algemeen reglement van medeëigendom, wordt er hier bedongen dat de beheerder over een onherroepelijk mandaat beschikt van al de medeëigenaars en rechthebbenden in het gebouw, om in rechte te dagvaarden, degenen onder hen, of welke derde, die welkdanige bijdragen ook niet betalen in de gemene lasten zoals hierboven gezegd, evenals om het even welk principe uit het reglement van medeëigendom te doen respecteren. In dringende gevallen neemt de beheerder zelf voorlopige bewarende maatregelen. Bedongen in het belang van alle partijen, bevat dit mandaat wederkerige voordelen zodat de onherroepelijkheid wordt vooropgesteld en aanvaard.

De beheerder licht de betwistingen toe betreffende de gemene delen, welke zich voordoen met derden of openbare besturen. Hij brengt verslag uit aan de algemene vergadering, dewelke beslist over de te nemen maatregelen voor de verdediging van de gemene belangen.

VRIJSTELLING VAN AMBTSWEGE.

De hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk vrijgesteld inschrijving te nemen van ambtswege, bij de overschrijving van deze akte, om gelijk welke reden.

ONKOSTEN.

Alle onkosten die uit onderhavige akte zullen voortvloeien zijn ten laste van de verschijnende par-

tij.

Bij de verkoop van elk appartement zullen de kopers nochtans de onkosten moeten betalen, door de notaris te berekenen, voor de kopijen en plannen.

KEUZE VAN DOMICILIE.

Tot uitvoering van deze akte doet de verschijnende keuze van domicilie in haar onderscheiden woning hierboven aangeduid.

BURGERLIJKE STAND.

De ondergetekende notaris bevestigt de juiste identiteit van de verschijnende zoals hierboven aangeduid, op zicht van de, door de wet vereiste stukken.

WAARVAN AKTE.

Gedaan en verleden te Sint-Lambrechts-Woluwe.

Datum als hierboven.

En na voorlezing, heeft de verschijnende met Ons, Notaris, getekend.

(volgen de handtekeningen).

Geregistreerd vijf bladen één renvooi te Sint-Pieters-Woluwe, 2de kantoor, de 17 oktober 86, boek 67 fol. 94 vak 14. Ontvangen : tweehonderd vijftwintig frank. De Ontvanger (a/i) getekend Fr. CREMER.

BIJLAGE :

ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM.

Inhoudstafel.

HOOFDSTUK I - ALGEMENE UITEENZETTING.

ARTIKEL EEN - STATUUT VAN HET GOED.

ARTIKEL TWEE - REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE.

ARTIKEL DRIE - ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM.

HOOFDSTUK II - WONINGSTATUUT.

SECTIE I.

Onverdeelde medeëigendom en privatieve eigendom.

ARTIKEL VIER - VERDELING VAN HET GEBOUW.

ARTIKEL VIJF - VERDELING VAN GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.

ARTIKEL ZES - PRIVATE GEDEELTEN.

ARTIKEL ZEVEN - BEPALING DER GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN.

ARTIKEL ACHT - HYPOTHEEK.

ARTIKEL NEGEN - BEPALING DER PRIVATIEVE GEDEELTEN.

ARTIKEL TIEN - GENOT.

ARTIKEL ELF - WIJZIGING AAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE ZAKEN.

ARTIKEL TWAALF - STIJL VAN HET GEBOUW.

ARTIKEL DERTIEN - ROLLUIKEN, RADIO T.V., ANTENNE.

ARTIKEL VEERTIEN - VERANDERING MET AANGRENZEND HUIS.

ARTIKEL VIJFTIEN - AUTOBERGPLAATSEN.

SECTIE II.

Bediening en beheer van het gebouw.

ARTIKEL ZESTIEN - BEHEER.

ARTIKEL ZEVENTIEN - ALGEMENE VERGADERING.

ARTIKEL ACHTTIEN - SAMENSTELLING VAN ALGEMENE VERGADERING.

ARTIKEL NEGENTIEN - BIJEENROEPING VAN DE ALGEMENE VERGADERING

ARTIKEL TWINTIG - UITNODIGING.

ARTIKEL EEN EN TWINTIG - DAGORDE.

ARTIKEL TWEE EN TWINTIG - VERTEGENWOORDIGING OP DE VERGADERING

ARTIKEL DRIE EN TWINTIG - BERAADSLAGING.

ARTIKEL VIER EN TWINTIG - SAMENSTELLING BUREEL.

ARTIKEL VIJF EN TWINTIG - LIJST.

ARTIKEL ZES EN TWINTIG - MEERDERHEID.

ARTIKEL ZEVEN EN TWINTIG - STEMMEN.

ARTIKEL ACHT EN TWINTIG - GELDIGHEID DER STEMMEN.

ARTIKEL NEGEN EN TWINTIG - REKENINGEN.

ARTIKEL DERTIG - VERSLAGEN.

SECTIE III.

Verdeling van de lasten en gemeenschappelijke ontvangsten.

ARTIKEL EEN EN DERTIG - PRINCIPE.

ARTIKEL TWEE EN DERTIG - BIJDRAGEN.

ARTIKEL DRIE EN DERTIG - SAMENSTELLING GEMEENSCHAPPELIJKE
KOSTEN

ARTIKEL VIER EN DERTIG - CATEGORIEN HERSTELLINGEN.

ARTIKEL VIJF EN DERTIG - DRINGENDE HERSTELLINGEN.

ARTIKEL ZES EN DERTIG - ONONTBEERLIJKE MAAR NIET DRINGENDE
HERSTELLINGEN

ARTIKEL ZEVEN EN DERTIG - NIET NOODZAKELIJKE HERSTELLINGEN.

ARTIKEL ACHT EN DERTIG - TOEGANG TOT PRIVATE GEDEELTEN.

ARTIKEL NEGEN EN DERTIG - BELASTINGEN.

ARTIKEL VEERTIG - VERANTWOORDELIJKHEID.

ARTIKEL EEN EN VEERTIG - VERHOOGING DER LASTEN.

ARTIKEL TWEE EN VEERTIG - ONTVANGSTEN.

SECTIE IV.

Verzekering en heropbouw.

ARTIKEL DRIE EN VEERTIG - GEZAMENLIJKE VERZEKERING.

ARTIKEL VIER EN VEERTIG - AFSCHRIFT.

ARTIKEL VIJF EN VEERTIG - BIJPREMIE.

ARTIKEL ZES EN VEERTIG - ONTVANGST DER VERGOEDING.

ARTIKEL ZEVEN EN VEERTIG - AANWENDING DER VERGOEDING.

ARTIKEL ACHT EN VEERTIG - BIJKOMENDE VERZEKERING.

ARTIKEL ACHT EN VEERTIG BIS - ONGEVALLEN VERZEKERING.

HOOFDSTUK III - REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE.

ARTIKEL NEGEN EN VEERTIG - MEERDERHEID.

ARTIKEL VIJFTIG - KRACHT.

SECTIE I.

Onderhoud.

ARTIKEL EEN EN VIJFTIG - ONDERHOUDSWERKEN.

ARTIKEL TWEE EN VIJFTIG - ONDERHOUD SCHOUWEN.

SECTIE II.

Uitzicht.

ARTIKEL DRIE EN VIJFTIG - ALGEMEEN UITZICHT.

SECTIE III.

Inwendige orde.

ARTIKEL VIER EN VIJFTIG - HOUT, KOLEN.

ARTIKEL VIJF EN VIJFTIG - VRIJHOUDEN VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN

ARTIKEL ZES EN VIJFTIG - HUISHOUDELIJKE WERKEN.

ARTIKEL ZEVEN EN VIJFTIG - GASLEIDING.

ARTIKEL ACHT EN VIJFTIG - DIEREN.

SECTIE IV.

Rust - Zedelijkheid.

ARTIKEL NEGEN EN VIJFTIG - GEBRUIK IN HET ALGEMEEN.

ARTIKEL ZESTIG - HUUROVEREENKOMSTEN.

ARTIKEL EEN EN ZESTIG - VERKOOP KELDER.

ARTIKEL TWEE EN ZESTIG - STADSLASTEN.

SECTIE V.

Bestemming der lokalen.

ARTIKEL DRIE EN ZESTIG - BESTEMMING DER APPARTEMENTEN.

ARTIKEL VIER EN ZESTIG - PUBLICITEIT.

ARTIKEL VIJF EN ZESTIG - OPSLAGPLAATS.

SECTIE VI.

Beheer.

ARTIKEL ZES EN ZESTIG - BEHEERRAAD.

ARTIKEL ZEVEN EN ZESTIG - BEHEERDER.

ARTIKEL ACHT EN ZESTIG - BEVOEGDHEID VAN DE BEHEERDER.

ARTIKEL NEGEN EN ZESTIG - MACHTEN VAN DE BEHEERDER.

ARTIKEL ZEVENTIG - MACHTEN VAN DE BEHEERDER.

ARTIKEL EEN EN ZEVENTIG - MACHTEN VAN DE BEHEERDER.

ARTIKEL TWEE EN ZEVENTIG - MACHTEN VAN DE BEHEERDER.

SECTIE VII.

Gemeenschappelijke lasten.

ARTIKEL DRIE EN ZEVENTIG - VERDELING ALGEMEEN.

ARTIKEL VIER EN ZEVENTIG - WATER, GAS, ELEKTRICITEIT.

ARTIKEL VIJF EN ZEVENTIG - WIJZIGING ALGEMENE VERDELING.

SECTIE VIII.

Algemene schikkingen.

ARTIKEL ZES EN ZEVENTIG - ONENIGHEID.

ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM.

HOOFDSTUK I - ALGEMENE UITEENZETTING.

ARTIKEL EEN - STAUT VAN HET GEBOUW.

Gebruik makend van het recht voorzien bij artikel 577 bis paragraaf één van het Burgerlijk Wetboek (Wet van acht juli negentienhonderd vier en twintig) hebben de medeëigenaars zoals volgt, het statuut van het onroerend goed vastgesteld dat regelt de verdeling van de eigendom, de bewaring, het onderhoud en gebeurlijk de heropbouw van het onroerend goed.

Deze beschikkingen en de erfdienstbaarheden welke hieruit kunnen volgen, worden als zakelijk statuut opgelegd aan alle medeëigenaars of titularissen van zakelijke rechten zo tegenwoordig als toekomstige; zij zijn dientengevolge onveranderbaar bij gebreke van eensgezind akkoord onder de medeëigenaars, dat tegen derden verzet zal kunnen aantekenen door de overschrijving ten kantore van de grondpanden van de ligging van het onroerend goed.

ARTIKEL TWEE - REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE.

Er wordt bovendien om te gelden tussen de partijen en hun rechthebbenden, ten gelijk welken titel een reglement van inwendige orde opgemaakt betreffende het genot van het onroerend goed en de bijzonderheden van het leven in gemeenschap, welk reglement niet tot het zakelijk statuut behoort en kan gewijzigd worden in de aangegeven voorwaarden.

Deze wijzigingen zijn niet aan de overschrijving onderworpen, maar moeten opgelegd worden aan de overdragers van de rechten van eigendom of genot, op een deel van het onroerend goed.

ARTIKEL DRIE - ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM.

Het zakelijk statuut van het onroerend goed en het reglement van inwendige orde vormt het reglement van medeëigendom.

HOOFDSTUK II - WONINGSTATUUT.

SECTIE I.

Onverdeelde medeëigendom en privatieve eigendom.

ARTIKEL VIER - VERDELING VAN HET GEBOUW.

Het onroerend goed omvat delen, waarvan ieder eigenaar de privatieve eigendom zal hebben en gemeenschappelijke delen, waarvan de eigendom op onverdeelde wijze zal toebehoren aan alle eigenaars ieder voor een gedeelte.

De privatieve delen worden "appartement" "autobergplaats" en "kelder" genoemd.

ARTIKEL VIJF - VERDELING VAN GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.

De gemeenschappelijke delen zijn verdeeld in honderd/honderdsten, of duizend/duizendsten naargelang het gebouw, behorende tot de appartementen en autobergplaatsen, in evenredigheid met de respectievelijke waarde van deze privatieve bestanddelen.

Deze waarde wordt door allen als definitief aanvaard welke wijziging aan de privatieve delen er ook mogen gebeuren, door verbetering, verfraaiing of anderszins.

ARTIKEL ZES - PRIVATE GEDEELTEN.

De lijst met de benamingen der privatieve delen van het onroerend goed, met het aandeel van elk privaat deel in de gemeenschappelijke delen is vermeld in de basisakte.

ARTIKEL ZEVEN - BEPALING DER GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN.

Zijn gemeenschappelijke delen van het gebouw, deze gedeelten die bestemd zijn ten gebruike van verschillende loten of sommige hiervan, de delen hierna opgesomd, zonder dat deze opsomming nochtans een beperkend karakter heeft, en dit voor zover dat deze elementen in het gebouw voorzien zijn.

-het bebouwde en niet bebouwde terrein, de funderingen en de zware muren; het betonnen raamwerk van het gebouw en de vloerplaten;

-de bekledingen en het decoratiewerk van de gevels;

- de noodladders of trappen.
- de ruwbouw van de terrassen, de balkons.
- de toegang tot het gebouw met inbegrip van de deuren of afscheidingen van deze toegangen.
- de schoorsteenkokers en kappen.
- de balklagen.
- de daken van het gebouw, en de waterafvoerpijpen.
- het algemeen rioleringsnet, de putten en leidingen voor gas, water, elektriciteit, telefoon, radio en televisie.
- de verwarmingsinstallatie, installatie voor warm water en alle toebehoren.
- de trapkasten.
- de volledige installatie van de liften met hun toebehoren en de liftkoker ter bediening van de op de verdiepingen gelegen appartementen.
- de eventueel lokalen voor kinderwagens en rijwielen.
- de plaatsen voor meters.
- de parlofoon, de deuropeners en bellen bij de gemeenschappelijke ingang in het gedeelte hiervan dat voor gemeenschappelijk gebruik bestemd is.
- alle gedeelten van het gebouw ter beschutting of bediening van de installaties van het gebouw welke niet ten uitsluitende gebruike van één enkel privaat staan.

Interpretatieregel.

Ingeval van twijfel, zullen als gemeenschappelijke delen beschouwd worden, alle delen en/of installaties, die niet tot een uitsluitend privaat lot zullen bestemd zijn.

ARTIKEL ACHT - HYPOTHEEK.

De gemeenschappelijke zaken zullen niet vervreemd kunnen worden, noch bezwaard met zakelijke rechten of inbeslagneming dan samen met de appartementen, autobergplaatsen en kelder waarvan zij de bijhorigheid zijn en voor de gedeelten behorend tot elk dezer bestanddelen.

De hypotheek en elk zakelijk recht gevestigd op een appar-

tement autobergplaats en kelder bezwaart rechtens het gedeelte der gemeenschappelijke delen dat ervan afhangt.

ARTIKEL NEGEN - BEPALING DER PRIVATIEVE GEDEELTEN.

Maken het voorwerp uit van privaatieve eigendom, de gedeelten van het gebouw die ten uitsluitende gebruike van een medeëigenaar staan.

Zodoende zijn privaatief - zonder dat onderstaande lijst een beperkend karakter heeft - de elementen welke de loten vormen en de hierbij behorende privaatieve aanhorigheden welke zich in bedoelde loten bevinden, zoals:

- de vloeren, het tegelwerk, en andere bekledingen met de hierbij behorende steunlaag;
- de bekleding van de muren en de plafonnering met het decoratiewerk;
- de vensters welke de kozijnen, ruiten, eventuele luiken en/of zonneblinden omvatten;
- de muren en binnenwanden met uitsluiting van de zware muren, kolommen, wanden en betonnen balken.
- de bekledingen en leuning van de balkons en alle terrassen.
- de deuren op de overlopen, de binnendeuren en de deuren van de privaatieve aanhorigheden in de kelderverdieping.
- het schrijnwerk en het hang- en sluitwerk.
- de sanitaire en verwarmingsinstallaties welke het perceel bedienen.
- de installaties voor parlofoon en deuropener.
- de leidingen voor koud en warm water, gas, elektriciteit en verwarming ten gebruike van een privaatief lot, voor zover deze zich in het bediende lot bevinden.
- de meters ten gebruike van één enkel lot.

Zijn eveneens privaatief de toebehoren ten gebruike van de loten welke zich buiten bedoelde loten bevinden en met name:

- de bel aan de toegangsdeuren van de appartementen;
- de brievenbussen in de gemeenschappelijke toegangshall.

Behalve de gedeelten van deze elementen welke voor gemeenschappelijk gebruik zouden bestemd zijn.

ARTIKEL TIEN - GENOT.

Ieder eigenaar heeft het recht te genieten van en te beschikken over zijn appartement, autobergplaats en kelder, binnen de grenzen bepaald door dit kontrakt en op voorwaarde niet te schaden aan de rechten der andere eigenaars en niets te doen dat de stevigheid van het gebouw zou kunnen in gevaar brengen.

De kelder zal steeds dienen vervreemd of over beschikt te worden samen met het appartement waarvan het deel uitmaakt notwithstanding is een ruiling van deze elementen tussen de eigenaars van één der appartementen toegelaten.

Iedereen kan volgens goedgevonden de inwendige verdeling van zijn plaatsen wijzigen, maar onder zijn verantwoordelijkheid ten overstaan van verzakkingen, beschadigingen en andere ongelukken en ongemakken, die hiervan het gevolg zullen zijn voor de gemeenschappelijke delen en de plaatsen der andere eigenaars.

Het is aan de eigenaars verboden, zelfs binnen hun private lokalen, enige wijziging aan de gemeenschappelijke zaken te brengen, behoudens hetgeen in overeenstemming is met volgend artikel.

Het is ieder eigenaar van een appartement verboden dit in verscheidene appartementen of autobergplaatsen te verdelen, behoudens wat eventueel voorzien is in de basisakte.

ARTIKEL ELF - WIJZIGING AAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.

De werken van wijziging aan de gemeenschappelijke delen zullen slechts mogen uitgevoerd worden met de goedkeuring van de algemene vergadering der medeëigenaars, beslist met algemeenschap der stemmen en onder het toezicht van een bouwkundige, met uitzondering wat eventueel voorzien is in de basisakte.

De honoraria aan deze laatste verschuldigd zullen ten laste vallen van de eigenaar die de werken laat uitvoeren.

ARTIKEL TWAALF - STIJL VAN HET GEBOUW.

Niets van wat betreft de stijl en de harmonie van het gebouw, zelfs indien het gaat om private zaken, zal mogen gewijzigd worden dan bij beslissing van de algemene vergadering genomen met eenparigheid der stemmen.

Hetzelfde zal gebeuren namelijk met de ingangsdeuren van de appartementen en andere partikuliere plaatsen, met vensters, leuningen, balkons, rolluiken, luiken en alle delen, welke zichtbaar zijn vanaf de straat en dit zelfs voor wat het schilderwerk betreft.

Het al onder voorbehoud voor wat eventueel voorzien is in de basisakte.

ARTIKEL DERTIEN - ROLLUIKEN, RADIO-T.V., ANTENNE.

De eigenaars zullen luiken of rolluiken kunnen aanbrengen zij zullen van het model moeten zijn dat door de algemene vergadering wordt aanvaard.

De eigenaars zullen private draadloze posten van telefoon of televisie mogen aanleggen en er gebruik van maken volgens het politiereglement en op zodanige wijze dat de inwoners van het gebouw niet gestoord worden.

De telefoon mag aangelegd worden in de appartementen op kosten en risico van de respektievelijke eigenaars.

Het aanleggen van draden en toegangen mag evenwel niet op de voorgevel van het gebouw gebeuren.

Er mag geen televesieantenne op het dak aangebracht worden het gebouw zal voorzien zijn van radio en teledistributie.

ARTIKEL VEERTIEN - VERANDERING MET AANGRENZEND HUIS.

Iedere eigenaar zal door de algemene vergadering beslissend met drie/vierden der stemmen gemachtigd kunnen worden in de gemene muren openingen te maken om de appartementen waarvan hij eigenaar zal zijn te doen verbinden met de aangrenzende huizen, op voorwaarde de voetstukken in acht te nemen, en de stevigheid van het gebouw niet in gevaar te brengen.

De algemene vergadering zal deze toelating aan bijzondere voorwaarden ondergeschikt kunnen maken. Dezelfde toelating zal aan huurders kunnen verleend worden, indien hun respektievelijke eigenaars hiermede instemmen.

ARTIKEL VIJFTIEN - AUTOBERGPLAATSEN.

De eventuele autobergplaatsen zullen geen andere bestemming mogen krijgen dan deze van gebruikelijke bergplaatsen voor parti-

kuliere rijtuigen, motorfietsen, rijwielen, kinderrijtuigen, caravans en camping cars, met uitsluiting van alle huurrijtuigen.

SECTIE II.

Bediening en beheer van het gebouw.

ARTIKEL ZESTIEN - BEHEER.

Er wordt door de algemene vergadering der medeëigenaars beroep gedaan op de diensten van een beheerder al of niet gekozen onder de medeëigenaars; hij is belast met het algemene toezicht over het gebouw en namelijk over de uitvoering van de herstellingen aan de gemeenschappelijke zaken.

Indien de beheerder afwezig is of in gebreke blijft, oefent de eigenaar van het grootste aantal delen hiervan de functie uit; in geval van gelijkheid der rechten, komt de functie toe aan de oudste.

ARTIKEL ZEVENTIEN - ALGEMENE VERGADERING.

De algemene vergadering der medeëigenaars is opperste meesters van het beheer van het gebouw, voor zover het gaat om gemeenschappelijke belangen.

ARTIKEL ACHTTIEN - SAMENSTELLING VAN ALGEMENE VERGADERING.

De Algemene vergadering der medeëigenaars is slechts deugdelijk samengesteld wanneer alle medeëigenaars tegenwoordig zijn of behoorlijk uitgenodigd.

De vergadering bindt door hare beraadslagingen en beslissingen alle medeëigenaars voor de punten, welke op de dagorde staan, zij mogen vertegenwoordigd geweest zijn of niet.

ARTIKEL NEGENTIEN - BIJEENROEPING VAN DE ALGEMENE VERGADERING.

De algemene vergadering volgens de statuten wordt ambtshalve gehouden elk jaar in maart op de dag, uur en plaats door de beheerder of degene, die er de functie van waarneemt aangeduid.

Behoudens tegenovergestelde aanduiding vanwege de beheerder, welke moet gegeven zijn aan alle eigenaars in de vorm en binnen de hierna voorgeschreven termijnen, voor de uitnodigingen, staat deze dag, uur en plaats vast.

Buiten deze verplichtende bijeenkomst wordt de vergadering samengeroepen door de zorgen van de voorzitter der vergadering of door de beheerder, zo dikwijls als het nodig is.

Zij moet in alle geval samengeroepen worden wanneer dit gevraagd wordt door de eigenaars die ten minste vijftig procent van het onroerend goed bezitten.

Ingeval de beheerder dit nalaat gedurende meer dan acht dagen, zal de vergadering deugdelijk samengeroepen worden door één der medeëigenaars.

ARTIKEL TWINTIG - UITNODIGING.

De uitnodigingen geschieden ten minste acht vrije dagen en ten hoogste veertien vrije dagen te voren, bij aangetekende brief; de uitnodiging zal eveneens deugdelijk gebeuren, indien deze aan de eigenaar overhandigd wordt tegen ontlasting door deze laatste getekend.

De algemene vergadering bij eenvoudige meerderheid van stemmen kan beslissen dat de uitnodigingen mogen gebeuren door eenvoudige brief, behoudens de hierna voorziene gevallen.

ARTIKEL EEN EN TWINTIG - DAGORDE.

De dagorde wordt opgemaakt door degene die uitnodigt.

Alle punten van de dagorde moeten op de uitnodigingen op een duidelijke en klare wijze vermeld zijn.

De beraadslagingen mogen slechts gaan over de punten vermeld op de dagorde; nochtans staat het de leden van de vergadering vrij van gedachtente wisselen betreffende andere aangelegenheden doch ten gevolge van deze gedachtenwisseling mag er geen enkele beraadslaging gehouden worden met bindende kracht.

ARTIKEL TWEE EN TWINTIG - VERTEGENWOORDIGING OP DE VERGADERING.

De algemene vergadering is samengesteld door alle medeëigenaars, welk aantal delen ieder van hen ook moge bezitten.

Indien de beheerder geen medeëigenaar 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.

Evenwel, indien hij van de medeëigenaars die de vergadering niet bijwonen, volmacht had gekregen, zou de beheerder ertoe gehouden zijn hen te vertegenwoordigen en er in hun plaats te stemmen, volgens hun geschreven onderrichtingen, die aan het proces-verbaal der vergadering zullen gehecht blijven.

Ieder medeëigenaar heeft het recht zich door een lasthebber te laten vertegenwoordigen.

Deze volmacht zal geschreven moeten zijn en uitdrukkelijk bedingen of zij algemeen is ofwel slechts de beraadslagingen betreft in betrekking met zekere zaken, welke hij zal bepalen.

Bij gebreke van dit beding zal de volmacht als niet bestaande gelden tegenover de andere medeëigenaars.

In het geval dat, ingevolge het openvallen van nalatenschap of andere wettelijke oorzaak, de eigendom van één gedeelte van het onroerend goed komt toe te behoren aan onverdeelde medeëigenaars, zowel meerderjarige als minderjarige, of onbekwame, hetzij aan een vruchtgebruiker en aan een blote eigenaar, zullen allen moeten uitgenodigd en samengeroepen worden, en zij zullen het recht hebben de vergadering bij te wonen met raadgevende stem, doch zij zullen één alleen onder hen moeten kiezen, als vertegenwoordiger met beraadslagende stem, die zal stemmen voor rekening van de gemeenschap.

De lastgeving, welke hem zal gegeven worden of het proces-verbaal van zijn verkiezing, zal aan het proces-verbaal der algemene vergadering moeten gehecht blijven.

ARTIKEL DRIE EN TWINTIG - BERAADSLAGING.

Voor de tijd welke zij bepaalt en bij eenvoudige meerderheid van stemmen duidt de vergadering haar voorzitter aan; hij kan herkozen worden.

Het voorzitterschap van de eerste algemene vergadering wordt toegewezen aan de eigenaar van het grootste aantal delen en in geval van gelijkheid aan de oudste onder hen.

ARTIKEL VIER EN TWINTIG - SAMENSTELLING BUREEL.

Het bureel is samengesteld uit de voorzitter en bijgestaan door twee tegenwoordige eigenaars met het grootste aantal delen.

Het bureel op deze wijze samengesteld, duidt een sekretaris aan, die buiten de vergadering kan genomen worden

ARTIKEL VIJF EN TWINTIG - LIJST.

Er wordt een aanwezigheidslijst bijgehouden, welke echt verklaard wordt door de voorzitter van de vergadering en getekend door de tegenwoordige medeëigenaars.

ARTIKEL ZES EN TWINTIG - MEERDERHEID.

De beslissingen worden genomen door de meerderheid van de tegenwoordige of vertegenwoordigde eigenaars het is te zeggen met een meerderheid van vijftig ten honderd der stemmen, behoudens in het geval waarin een grotere meerderheid of zelfs de eenparigheid van stemmen gevorderd wordt door dit statuut of het reglement van inwendige orde.

Wanneer de eenparigheid vereist wordt, moet deze niet verstaan worden als de eenparigheid van de leden tegenwoordig of vertegenwoordigd op de algemene vergadering maar als de eenparigheid van de eigenaars, wijl de afwezigen beschouwd worden als zich verzettend tegen het voorstel.

De beslissingen nopens de veranderingen van de artikels van het Hoofdstuk II Woningstatuut, zullen met eenparigheid van stemmen dienen genomen te worden.

ARTIKEL ZEVEN EN TWINTIG - STEMMEN.

De medeëigenaars beschikken ieder over evenveel stemmen als zij delen bezitten.

ARTIKEL ACHT EN TWINTIG - GELDIGHEID DER STEMMEN.

Opdat de beslissingen deugdelijk zouden zijn, moet de vergadering als leden met beraadslagende stem meer dan de helft der medeëigenaars, meer dan de helft der delen bezittend, samenbrengen.

Indien de vergadering aan deze dubbele voorwaarde niet beantwoordt, zal een nieuwe vergadering samengeroepen worden zo vroeg mogelijk binnen de veertien dagen, met dezelfde dagorde, en deze zal beslissen welk ook het aantal van de tegenwoordige leden weze en het aantal delen dat vertegenwoordigd is, behoudens in het geval waarin de eenparigheid gevorderd wordt.

ARTIKEL NEGEN EN TWINTIG - REKENINGEN.

De beheersrekeningen van de beheerder worden aan de goedkeuring van de gewone algemene vergadering voorgelegd; de beheerder zal deze veertien dagen te voren aan de medeëigenaars moeten mededelen; samen met de verrechtvaardigende stukken zullen zij aan de vergadering voorgelegd worden.

Elk trimester zal de beheerder aan de medeëigenaars hun bijzondere rekening toezenden.

De medeëigenaars zullen aan de beheerder de vergissingen bekendmaken, welke zij in de rekeningen zouden vastgesteld hebben.

ARTIKEL DERTIG - VERSLAGEN.

De beslissingen van de algemene vergadering worden vastgesteld door de processen-verbaal ingeschreven in een bijzonder register en getekend door de beheerder en de eigenaars, die zulks vragen.

Ieder medeëigenaar mag het register raadplegen en hier van afschrift nemen, zonder het te verplaatsen, op de plaats aangeduid door de algemene vergadering voor de bewaring en in tegenwoordigheid van de beheerder, die het bewaart, evenals van de andere archieven van het beheer van het onroerend goed.

SECTIE III.Verdeling van de lasten en gemeenschappelijke ontvangsten.ARTIKEL EEN EN DERTIG - PRINCIPE.

Er bestaan partikuliere meters voor water, gas en elektriciteit voor elk appartement en voor de gemeenschappelijke delen.

Het individueel verbruik van deze meters valt ten laste van elk verbruiker en voor de gemeenschap der medeëigenaars in de verhouding van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Ingeval er slechts één algemene meter zou zijn voor het stadswater dan zal het abonnement en het verbruik van deze meter beschouwd worden als een gemeenschappelijke uitgave, met uitzondering nochtans van de tussenteller die het verbruik zal aangeven voor ieder appartement en welke natuurlijk zal betaald worden door de verbruiker.

De kelder is verbonden met de partikuliere meter van het appartement waartoe zij behoort of met speciale meter.

ARTIKEL TWEE EN DERTIG - BIJDRAGEN.

Alle lasten van onderhoud en verbruik der gemeenschappelijke delen worden normaal gedragen door de medeëigenaars volgens de aandelen in de gemeenschappelijke delen bepaald in de verdelingsstabel vermeld in de basisakte behalve nochtans wat eventueel anders zou voorzien zijn in de basisakte.

ARTIKEL DRIE EN DERTIG - SAMENSTELLING GEMEENSCHAPPELIJKE KOSTEN.

De gemeenschappelijke lasten omvatten namelijk:

- 1) De elektriciteit en het stadswater voor de dienst der gemeenschappelijke delen.
- 2) De vergoeding van de beheerder en de honoraria van de architect van het gebouw wanneer zijn tussenkomst gevraagd wordt.
- 3) De kosten van aankoop, onderhoud, herstel en vervanging van de gemeenschappelijke meubilering.
- 4) De terugbetaling der verzekeringspremiën die door de beheerder aangegaan worden in het gemeenschappelijk belang.
- 5) De aankoopkosten der vuilnisbakken en de verschillende benodigdheden voor het reinigen en onderhouden van het huis, en in het algemeen alle noodzakelijke uitgaven voor het onderhoud van de gemeenschappelijke delen.

ARTIKEL VIER EN DERTIG - CATEGORIEN HERSTELLINGEN.

De herstellingen en werken worden verdeeld in drie categorieën; dringende herstellingen, onontbeerlijke maar niet dringende herstellingen, niet noodzakelijke herstellingen en werken.

ARTIKEL VIJF EN DERTIG - DRINGENDE HERSTELLINGEN.

Voor de herstellingen van volkomen dringende aard, zoals gesprongen water- of gasleidingen, uitwendige buizen, dakgoten enz... heeft de beheerder volmacht om ze te laten uitvoeren zonder hiervoor de toelating te vragen.

ARTIKEL ZES EN DERTIG - ONONTBEERLIJKE MAAR NIET DRINGENDE HERSTELLINGEN.

Deze herstellingen worden besloten door de voorzitter en

- dertiende rol -

de meerderheid van de medeëigenaars.

ARTIKEL ZEVEN EN DERTIG - NIET NOODZAKELIJKE HERSTELLINGEN.

Deze werken en herstellingen zullen moeten gevraagd worden door de eigenaars van ten minste één/vierde van het onroerend goed en zullen onderworpen worden aan een buitengewone algemene vergadering.

Tot deze werken zal slechts mogen besloten worden door de eigenaars, die met de drie/vierde der stemmen gunstig stemmen voor het voorstel dat aan hun beslissing wordt onderworpen en op uitsluitende kosten van de aanvragers.

ARTIKEL ACHT EN DERTIG - TOEGANG TOT DE PRIVATE GEDEELTEN.

De medeëigenaars zullen door hun appartementen autobergplaatsen en kelders doorgang moeten verlenen voor alle herstellingen en schoonmaken van de gemeenschappelijke delen.

Deze doorgang zal niet mogen gevraagd worden van één juli tot één september, tenzij het om dringende herstellingen zou gaan.

Indien de eigenaars of bewoners afwezig zijn, zijn zij verplicht een sleutel van hun appartement of plaats te overhandigen aan een lasthebber, wonende in de omgeving van Antwerpen lasthebber van wie de naam en het adres zullen moeten ter kennis gebracht worden van de beheerder derwijze dat men toegang kan hebben indien het noodzakelijk is.

De medeëigenaars zullen zonder vergoeding alle herstellingen aan de gemeenschappelijke zaken moeten toelaten, waartoe zal besloten worden volgens de voorgenoemde voorschriften.

ARTIKEL NEGEN EN DERTIG - BELASTINGEN.

Tenzij de belastingen, betreffende het onroerend goed rechtstreeks door de bestuursmacht op elk private eigendom worden gelegd, zullen deze belastingen tussen de medeëigenaars verdeeld worden in evenredigheid met hun aandeel in de gemeenschappelijke delen van het onroerend goed.

ARTIKEL VEERTIG - VERANTWOORDELIJKHEID.

De verantwoordelijkheid over het onroerend goed (artikel 1386 van het Burgerlijk Wetboek) en over het algemeen alle lasten van het onroerend goed worden verdeeld, volgens de formule van

medeëigendom voor zoveel het gaat wel te verstaan om gemeenschappelijke zaken en onverminderd het verhaal dat de medeëigenaars zouden kunnen hebben tegen degene wiens verantwoordelijkheid op het spel staat, derde persoon of medeëigenaar.

ARTIKEL EEN EN VEERTIG - VERHOGING VAN DE LASTEN.

In geval een medeëigenaar de gemeenschappelijke lasten zou verhogen voor zijn persoonlijk gebruik, zal hij alleen deze verhoging moeten dragen.

ARTIKEL TWEE EN VEEERTIG - ONTVANGSTEN.

In geval gemeenschappelijke ontvangsten zouden geïnd worden ter zake van gemeenschappelijke delen, zullen zij door ieder eigenaar verkregen worden in evenredigheid met zijn deel, bepaald in de basisakte.

SECTIE IV.

Verzekering en heropbouw.

ARTIKEL DRIE EN VEERTIG - GEZAMENLIJKE VERZEKERING.

De verzekering zowel van private zaken, met uitzondering van de roerende goederen, als van gemeenschappelijke zaken zal voor alle medeëigenaars bij dezelfde maatsschappij geschieden door de zorgen van de beheerder, tegen brand, tegen bliksem, waterschade, de ontploffingen veroorzaakt door de elektriciteit het gebeurlijk verhaal van derden en het verlies van huurgelden, dit alles bij de verzekeringspaatschappijen en voor de bedragen door de algemene vergadering te bepalen.

De medeëigenaars 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 beheerder deze rechtens en zonder aanmaning deugdelijk in hun plaats kunnen tekenen.

ARTIKEL VIER EN VEERTIG - AFSCHRIFT.

Iedere eigenaar zal recht hebben op een exemplaar der polissen.

ARTIKEL VIJF EN VEERTIG - BIJPREMIE.

Indien een bijpremie verschuldigd is uit hoofde van het beroep uitgeoefend door één der medeëigenaars of uit hoofde van het

personeel dat hij in dienst heeft of meer algemeen voor alle persoonlijke redenen van één der medeëigenaars zal deze uitsluitend ten laste van deze laatste vallen.

ARTIKEL ZES EN VEERTIG - ONTVANGST DER VERGOEDING.

In geval van ramp zullen de vergoedingen uitgekeerd krachtens de polis, door de beheerder geïnd worden, in tegenwoordigheid van de medeëigenaars, aangeduid door de vergadering met de last deze in de bank of elders neer te leggen, in de voorwaarden door deze vergadering vastgesteld.

Doch er zal noodzakelijkerwijze rekening moeten gehouden worden met de rechten van de bevoorrechte en hypothecaire schuldeisers, hun ter zake door de wetten verleend, en dit beding zal hun geen enkel nadeel kunnen berokkenen, hun tussenkomst zal derhalve moeten gevraagd worden.

ARTIKEL ZEVEN EN VEERTIG - AANWENDING DER VERGOEDING.

De benutting van deze vergoedingen zal als volgt geregeld worden:

a) Indien het een gedeeltelijke ramp is, zal de beheerder 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 beheerder de aanvulling innen ten laste van alle medeëigenaars behoudens het verhaal van deze 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 herstelling overtreft, verkrijgen de medeëigenaars het overschot, in evenredigheid van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

b) Indien het een volledige ramp geldt, zal de vergoeding tot het herbouwen aangewend worden, tenzij de algemene vergadering der medeëigenaars er anders over beslist, met een meerderheid van de drie/vierden in de geheelheid der stemmen.

In geval de vergoeding ontoereikend is voor de betaling der werken van het herbouwen, zal het overschot ten laste van

de medeëigenaars vallen in evenredigheid met ieders rechten van medeëigendom en eisbaar zijn binnen de drie maand na de vergadering, welke deze aanvulling zal bepaald hebben, wijl de wettelijke intresten rechtens en zonder aanmaning lopen bij gebreke van de storting binnen gezegde termijn.

Evenwel, in geval de algemene vergadering de wederopbouw van het onroerend goed zou beslissen, zullen de medeëigenaars die geen deel hebben genomen aan de stemming of die tegen de wederopbouw zouden gestemd hebben, gehouden zijn, indien de andere medeëigenaars hiertoe een aanvraag zouden doen in de maand na de beslissing van de vergadering, aan deze laatste af te staan of indien allen niet wensen aan te nemen, aan deze medeëigenaars die hiertoe een aanvraag zouden doen, al hun rechten in het onroerend goed, wijl zij nochtans het aandeel, dat hun toekomt, in de vergoeding behouden.

De prijs dezer overlating, bij gebrek van een akkoord tussen de partijen, zal vastgesteld worden door twee deskundigen, aangesteld door de burgerlijke rechtbank van de plaats waar zich het onroerend goed bevindt, opeenvoudig bevel, op vordering van de meest naarstige partij en met het recht voor de deskundigen bij hem een derde deskundige te voegen om te beslissen in geval geen akkoord tot stand komt, betreffende de keuze van een derde deskundige zal er op dezelfde wijze te werk gegaan worden.

Van de prijs zal een derde kontant betaald worden en het overschot bij derden van jaar tot jaar met de wettelijke intresten, terzelfdertijd betaalbaar als de gedeelten van het kapitaal.

Indien het onroerend goed niet heropgebouwd wordt, zal de onverdeeldheid ophouden en de gemeenschappelijke zaken zullen verdeeld of openbaar verkocht worden; de vergoeding van de verzekering evenals de opbrengst van de gebeurlijke veiling, zullen alsdan tussen de medeëigenaars verdeeld worden, in evenredigheid met hun respektievelijke rechten, vastgesteld in de basisakte.

ARTIKEL ACHT EN VEERTIG - BIJKOMENDE VERZEKERING.

A° Indien door de eigenaars aan hun eigendom verfraaïngen worden uitgevoerd, zal hun hun toekomen deze op hun kosten te

verzekeren; zij zullen deze niettemin in de algemene polis kunnen verzekeren, doch met de last er de bijpremie van te dragen en zonder dat de andere medeëigenaars zullen tussen te komen hebben in het voorschot van de gebeurlijke kosten van de 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 het recht hebben op het overschot der vergoeding, die zou kunnen uitgekeerd worden, ingevolge deze aanvullende verzekering, en alleen hierover vrij kunnen beschikken.

ARTIKEL ACHT EN VEERTIG BIS - ONGEVALLLENVERZEKERING.

Er zal een verzekering moeten afgesloten worden voor ongevallen die de aangestelde voor het kuisen zouden kunnen treffen, deze premie valt ten laste van de medeëigenaars in verhouding tot de aandelen die zij bezitten, behoudens wat eventueel voorzien is in de basisakte.

HOOFDSTUK III - REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE.

ARTIKEL NEGEN EN VEERTIG - MEERDERHEID.

Er wordt tussen de medeëigenaars overgegaan tot het opmaken van een reglement van inwendige orde, bindend voor hen en hun rechthebbenden, en dat slechts zal gewijzigd kunnen worden door de algemene vergadering met een meerderheid van de helft der stemmen, behalve wat volgende artikels betreft, waarvoor de eenparigheid van stemmen noodzakelijk is: artikels 49-53-59-63-64-65 en 73.

De wijzigingen zullen onder hun datum in de processen-verbaal der algemene vergaderingen moeten vermeld worden en bovendien ingelast worden in een bijzonder boek, genoemd "Boek van Beheer" door de beheerder bijgehouden en dat in aaneensluitende tekst het woningstatuut het reglement van inwendige orde en de wijzigingen zal bevatten.

Het dubbel van dit boek van beheer zal op een later aan te

duiden plaats moeten neergelegd worden en het zal moeten medegedeeld worden aan alle belanghebbenden, medeëigenaars, huurders, vruchtgebruikers en rechthebbenden.

ARTIKEL VIJFTIG - KRACHT.

In geval een vervreemding van een deel van het onroerend goed zal de partij, die vervreemdt, op een gans bijzondere wijze de aandacht van de nieuwe belanghebbende moeten vestigen op het bestaan van dit boek van beheer en hem uitnodigen hiervan kennis te nemen, want de nieuwe belanghebbende zal, alleen door het feit eigenaar en rechthebbende van gelijk welk deel van het onroerend goed te zijn, in de plaats treden van alle rechten en verplichtingen die voortspruiten uit de beslissingen bevat in dit boek van beheer, en hij zal gehouden zijn zich aldus te gedragen, evenals zijn rechthebbenden.

SECTIE I.

Onderhoud.

ARTIKEL EEN EN VIJFTIG - ONDERHOUDSWERKEN.

De werken van het schilderen der gevels, zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde, inbegrepen de ramen, leuning en vensterluiken zullen moeten plaats grijpen in de perioden bepaald volgens een plan, door de algemene vergadering opgemaakt, en onder het toezicht van de beheerder.

Wat de werken in betrekking tot de private delen betreft, waarvan het onderhoud de harmonie van het gebouw aanbelangt, deze zullen ten gepaste tijde moeten uitgevoerd worden door ieder eigenaar, derwijze dat het gebouw zijn uitzicht van zorg en goed onderhoud bewaart.

ARTIKEL TWEE EN VIJFTIG - ONDERHOUD SCHOUWEN.

De eigenaars zullen de schoorstenen, kachels en ovens die tot de plaatsen, welke zij bewonen behoren, en als er zijn moeten laten vegen, telkens het nodig zal zijn en ten minste eens per jaar, en wel deze waarvan zij gebruik maken.

Zij zullen dit aan de beheerder moeten bewijzen.

SECTIE II.

Uitzicht.

ARTIKEL DRIE EN VIJFTIG - ALGEMEEN UITZICHT.

De medeëigenaars en hun bewoners zullen, met uitzondering van wat eventueel voorzien is in de basisakte aan de vensters en op de balkons geen kentekens noch reclameborden, eetkastjes linnen en andere voorwerpen mogen plaatsen; het plaatsen van een eetkastje wordt toegestaan op de terrassen van de achtergevels. Al de ramen van de voorgevel aan straat zullen voorzien worden met tot op de vesterbank reikende, afhangende, gefronste, effen witte gordijnen, beneden afgezoomd met een boord van dertig centimeter.

SECTIE III.Inwendige orde.ARTIKEL VIER EN VIJFTIG - HOUT, KOLEN.

De medeëigenaars zullen slechts in de kelders mogen hout zagen, hakken of breken.

Het hout en de kolen, wanneer ze gebruikt worden zullen slechts 's morgens vóór tien uur mogen naar boven gedragen worden.

ARTIKEL VIJF EN VIJFTIG - VRIJHOUDEN VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN.

De gemeenschappelijke delen, namelijk de inganghal, de trappen en de doorgangen zullen altijd vrij moeten gehouden worden; dientengevolge zal er nooit om het even wat mogen aangehaakt worden.

Dit verbod treft in het bijzonder rijwielen en kinderrijtuigen.

De tapijten zullen slechts mogen uitgeschud en uitgeslagen worden op de plaatsen door de algemene vergadering bij meerderheid van stemmen aangeduid.

ARTIKEL ZES EN VIJFTIG - HUISHOUDELIJKE WERKEN.

Op de rustingen en in de gangen zal er geen enkel huishoudelijk werk mogen verricht worden, zoals het uitborstelen van tapijten, beddegoed, kledingstukken, meubelen het poetsen van schoenen enz...

ARTIKEL ZEVEN EN VIJFTIG - GASLEIDING.

Het is volstrekt verboden in het gebouw gasbuizen in rubber of buigbare buizen aan te wenden, de gasaansluitingen zullen met vaste buizen moeten gebeuren.

ARTIKEL ACHT EN VIJFTIG - DIEREN.

De medeëigenaars evenals hun huurders of bewoners, zullen een huisdier in het gebouw mogen hebben doch enkel ten titel van verdraagzaamheid, indien evenwel één of ander dezer dieren een oorzaak van stoornis in het gebouw zou zijn, door gerucht, reuk of anderszins, zou de algemene vergadering, bij eenvoudige meerderheid der stemmen, kunnen bevelen dit gedogen in te trekken voor het dier dat oorzaak dezer stoornis is.

Indien de eigenaar van het dier zich niet naar de beslissing van de vergadering zou gedragen, zal deze de betaling van een som kunnen opleggen, welke honderd frank per dag vertraging zal kunnen bedragen, te beginnen van de betekening van de beslissing van de algemene vergadering, en het bedrag van deze dwangsom zal in het reservefonds gestort worden, alles onverminderd de beslissing van de vergadering te nemen met een meerderheid der helft van de stemmen en inhoudende ambtshalve verwijdering van het dier door de maatschappij der dierenbescherming.

SECTIE IV.

Rust - Zedelijkheid.

ARTIKEL NEGEN EN VIJFTIG - GEBRUIK IN HET ALGEMEEN.

De medeëigenaars, hun huurders, de bedienden en andere bewoners van het gebouw zullen altijd het gebouw moeten bewonen op een burgerlijke en eerlijke wijze en er van genieten als "een goed familievader".

Zij zullen erover moeten waken dat de rust van het gebouw op geen enkel ogenblik gestoord wordt door hun handelingen, deze der leden van hun familie, van de lieden in hun dienst, van hun huurders of bezoekers.

Zij mogen zelf noch anderen een abnormaal gerucht laten uitbrengen; het gebruik van muziekinstrumenten en namelijk van radio- en televisieapparaten is toegelaten, doch de bewoners die ze laten werken, zijn uitdrukkelijk gehouden te vermijden dat

de werking van de apparaten de andere bewoners van het gebouw stoort en dit op gelijk welk ogenblik van dag of nacht.

Indien in het gebouw elektrische apparaten worden gebruikt, die storingen teweeg brengen, zullen deze apparaten moeten voorzien worden van toestellen, welke deze storingen uitschakelen of ze verminderen, op zulke wijze dat zij de goede radiophonische ontvangst niet beïnvloeden.

Geen enkele motor, behalve deze voor de gemeenschappelijke gedeelten mag in het gebouw geplaatst worden, met uitzondering van degene welke de apparaten voor het reinigen en het boenen, de koelinstallaties en deze van de motoren der huishoudelijke apparaten alsmede deze eventueel voorzien in de basisakte.

ARTIKEL ZESTIG - HUUROVEREENKOMST.

De huurovereenkomst door de eigenaars en vruchtgebruikers toegestemd, zullen de verbintenis der huurders moeten bevatten op burgerlijke en eerlijke wijze te wonen met de zorgen van een goed familievader, alles overeenkomstig de voorschriften van dit reglement van medeëigendom, waarvan zij erkennen kennis te hebben genomen, op straffe van verbreking der huurovereenkomsten, na regelmatige vaststelling der feiten, die hun zouden ten laste worden gelegd.

Elk appartement mag slechts in bezit genomen worden door de personen van één enkele familie hun gasten en hun dienstboden.

ARTIKEL EEN EN ZESTIG - VERKOOP KELDER.

De kelder zal slechts mogen verkocht worden aan eigenaars van appartementen van het gebouw; hij zal slechts mogen verhuurd worden aan bewoners van het gebouw hetzij eigenaars of huurders.

De eigenaars mogen tussen hen hun kelder ruilen en hem tussen hen vervreemden.

ARTIKEL TWEE EN ZESTIG - STADSLASTEN.

De medeëigenaars en hun rechthebbenden moeten voldoen aan alle lasten der gemeente, der politie en der wegen.

SECTIE V.

Bestemming der lokalen.

ARTIKEL DRIE EN ZESTIG - BESTEMMING DER APPARTEMENTEN.

In het gebouw mag er geen handel gedreven worden, behalve wat eventueel vermeld is in de basisakte.

De lokalen zullen mogen bestemd worden tot de uitoefening 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 en op voorwaarde dat zij niet schaden aan de rust of de hygiëne van het gebouw.

ARTIKEL VIER EN ZESTIG - PUBLICITEIT.

Het is verboden behoudens toelating van de algemene vergadering, publiciteit te voeren op het gebouw; geen enkel opschrift mag aangebracht worden op de vensters en balkons op de buitendeuren en buitenmuren, noch op de trappen, in de hallen en doorgangen, behalve voor wat eventueel voorzien is in de basisakte.

Het zal toegelaten zijn op de partikuliere deur van het appartement een plaat aan te brengen, welke de naam en het beroep van de bewoner van het appartement vermeld.

Het zal toegelaten zijn op het ingangshekken een plaat aan te brengen volgens het model dat door de algemene vergadering zal aanvaard worden; deze plaat zal de naam en het beroep van de bewoner, de dagen en uren der bezoeken en het nummer van het appartement mogen vermelden.

Aan de ingang zal iedereen over een brievenbus beschikken op deze brievenbus zullen aangegeven mogen zijn de naam en het beroep van de titularis, de verdieping waar zich het appartement dat hij bewoont, bevindt; deze opschriften zullen van een eenvormig model zijn, aanvaard door de vergadering.

ARTIKEL VIJF EN ZESTIG - OPSLAGPLAATS.

In het gebouw zal geen opslagplaats van gevaarlijke, ontvlambare, ongezonde of gevaarlijke waren mogen ingericht worden, behalve wat eventueel voorzien is in de basisakte.

De bewoners zullen er over moeten waken dat er in de kelder geen waren of eetwaren in staat van ontbinding neergelegd worden.

ARTIKEL ZES EN ZESTIG - BEHEERRAAD.

De beheerraad is samengesteld uit de beheerder en de mede-

ëigenaars.

De beheerder van het gebouw zal de vergaderingen bijwonen met raadplegende stem zo hij geen medeëigenaar is en met beslissende stem zo hij medeëigenaar is.

De algemene vergadering zal toezicht uitoefenen op het beheer van de beheerder. Zij gaat diens rekeningen na, brengt verslag uit bij de vergadering en beveelt de onontbeerlijke doch niet dringende werken.

De algemene vergadering zal erover waken dat de gemeenschappelijke uitgaven in de mate van het mogelijke verminderd worden.

De algemene vergadering zal deugdelijk beslissen, wanneer ten minste twee leden tegenwoordig zijn, de beslissingen worden bij meerderheid genomen.

ARTIKEL ZEVEN EN ZESTIG - BEHEERDER.

De beheerder zal gekozen worden door de algemene vergadering die hem zal kunnen kiezen hetzij onder de eigenaars hetzij buiten hen; indien de beheerder een medeëigenaar is, en niet bezoldigd wordt, zal hij zich een sekretaris mogen toevoegen om de geschriften bij te houden, de vergoedingen van deze sekretaris zullen door de vergadering vastgesteld worden.

ARTIKEL ACHT EN ZESTIG - BEVOEGDHEID VAN DE BEHEERDER.

De beheerder moet zorgen voor het goede onderhoud der gemeenschappelijke delen, hij moet gebeurlijk op eigen hand de werken van dringende herstellingen vaststellen, evenals degene die zullen bevolen worden door de algemene vergadering.

Hij heeft eveneens de opdracht tussen de medeëigenaars het bedrag der uitgaven te verdelen; in de verhoudingen aangeduid door onderhavig reglement, de gelden te centraliseren en deze te storten aan wie er recht op heeft.

ARTIKEL NEGEN EN ZESTIG - MACHTEN VAN DE BEHEERDER.

De beheerder zal waken over het degelijk algemeen onderhoud van het gebouw, de daken, riolen en leidingen.

ARTIKEL ZEVENTIG.

De beheerder onderzoekt de betwistingen, betreffende de gemeenschappelijke delen tegenover derden en de openbare besturen.

hij zal verslag uitbrengen aan de algemene vergadering die zal beslissen over de maatregelen welke moeten genomen worden voor de verdediging der gemeenschappelijke belangen.

Bij hoogdringendheid zal hij zelf alle maatregelen van bewa-
ring treffen.

ARTIKEL EEN EN ZEVENTIG.

De beheerder legt jaarlijks zijn algemene rekeningen aan de algemene vergadering voor.

Hij biedt om de zes maand aan ieder eigenaar diens bijzondere rekening aan.

Aan de beheerder zal een voorschot gestort worden door de medeëigenaars om hem toe te laten het hoofd te bieden aan de gemeenschappelijke uitgaven.

Het bedrag van dit voorschot zal door de algemene vergadering vastgesteld worden.

De algemene vergadering zal eveneens de sommen vaststellen door de eigenaars te storten voor het oprichten van een reservefonds, dat naderhand zal dienen tot het betalen van de herstellingen, die noodzakelijk zullen worden, en de vergadering zal het gebruiken en het plaatsen van dit reservefonds vaststellen, in afwachting van het aan te wenden.

De beheerder heeft het recht van de medeëigenaars de betaling van de voorschotten, door de algemene vergadering besloten, te eisen.

De eigenaar in gebreke zal kunnen gedagvaard worden op vervolging en benaerstiging van de beheerder, in naam van alle medeëigenaars; de beheerder heeft daartoe een kontraktuele en onherroepelijke volmacht zolang hij in funktie is.

Vooraleer gerechtelijke vervolgingen in te spannen, zal de beheerder zich van het akkoord van de algemene vergadering verzekeren, doch hij zal dit akkoord tegenover derden of de rechtbanken niet moeten bewijzen.

De sommen door de in gebreke blijvende verschuldigd, zullen intresten opbrengen ten bate van de gemeenschap tegen het wettelijk procent in handelszaken.

Gedurende de periode waarin de eigenaar in gebreke blijft zullen de andere medeëigenaars ertoe gehouden zijn ieder in evenredigheid met zijn rechten in de gemeenschappelijke delen, de nodige sommen te storten voor de goede werking van de gemeenschappelijke diensten en voor hun goed beheer, en deze die noodzakelijk zijn voor het onderhoud van de gemeenschappelijke delen.

Indien het appartement van de in gebreke blijvende eigenaar verhuurd is, heeft de beheerder het recht zelf de huurgelden te innen tot beloop van het bedrag der verschuldigde sommen.

De beheerder heeft te dien einde rechtens volledige volmacht en zal deugdelijk kwijting van de ontvangen sommen kunnen geven de huurder zal zich tegen deze regeling niet kunnen verzetten, en zal deugdelijk bevrijd zijn tegenover zijn verhuurder, van de sommen door de beheerder gekweten.

ARTIKEL TWEE EN ZEVENTIG.

De beheerder is gelast met het innen van de ontvangsten welke van de gemeenschappelijke zaken zullen voortkomen.

SECTIE VII.

Gemeenschappelijke lasten.

ARTIKEL DRIE EN ZEVENTIG - VERDELING ALGEMEEN.

Evenals de lasten van onderhoud en herstellingen der gemeenschappelijke zaken, waarvan spraak is in het woningstatuut, zullen de lasten, ontstaan uit de gemeenschappelijke noodwendigheden door de eigenaars gedragen worden in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen, zoals bepaald in de basisakte.

ARTIKEL VIER EN ZEVENTIG - WATER, GAS, ELEKTRICITEIT.

Het individueel gebruik van gas, water, electriciteit wordt door ieder eigenaar betaald, volgens de aanduidingen van zijn persoonlijke meter.

ARTIKEL VIJF EN ZEVENTIG - WIJZIGING ALGEMENE VERDELING.

De evenredige verdeling van de lasten welke het voorwerp van deze sectie uitmaken, kan slechts gewijzigd worden bij algemeen akkoord van de medeëigenaars.

SECTIE VIII.

Algemene schikkingen.

ARTIKEL ZES EN ZEVENTIG - ONENIGHEID.

In geval van onenigheid tussen de medeëigenaars of tussen één of meerdere onder hen, en de beheerder zullen de moeilijkheden betreffende het woningsstatuut of het reglement van inwendige orde onderworpen worden aan het oordeel van een scheidsrechter, aan te stellen bij algemeen akkoord of bij gebreke vaneensgezindheid door de voorzitter van de Burgerlijke Rechtbank in welks ambtsgebied het gebouw staat.

De algemene vergadering zal dit beding van scheidsgerecht kunnen weglaten, bij een meerderheid der twee/derden der stemmen.

De aanvragen tot betaling der voorschotten en verschuldigde sommen voor de gemeenschappelijke uitgaven worden aan de bevoegde rechtbanken onderworpen.

Het algemeen reglement (zakelijk statuut en reglement van inwendige orde) bij deze aanvaard, zal neergelegd blijven onder de minuten van Meester Marsel Knops, notaris te Brussel.

Het algemeen reglement van medeëigendom is bindend voor alle tegenwoordige en toekomstige medeëigenaars, alsmede voor al diegenen die in de toekomst op het onroerend goed of een gedeelte van dit goed een recht van welken aard ook zullen bezitten.

Dientengevolge zal dit reglement ofwel geheel moeten overgeschreven worden in alle akten van overdracht of aangifte van eigendom of van genot, ofwel zullen deze akten moeten de melding inhouden dat de belanghebbenden volledige kennis van dit reglement van medeëigendom bezitten en dat zij ten andere rechtens, alleen door het feit eigenaar te zijn, bewoners of titularissen van om het even welk recht, van om het even welk gedeelte van het onroerend goed, in alle rechten en verbintenissen die eruit kunnen of eruit zullen voortspruiten zijn getreden.

In elke overeenkomst of kontrakt betreffende een gedeelte van het onroerend goed, zullen de partijen woonplaats voor de rechtspraak moeten kiezen in het ambtsgebied van de Burgerlijke Rechtbank waar het gebouw staat, bij gebreke waarvan deze woonplaats rechtens zal gekozen worden in het gebouw zelf.

Ne varietur ondergetekend te Sint-Lambrechts-Woluwe, op
15 oktober 1986.

(volgen de handtekeningen).

Geregistreerd vijftien bladen geen renvooi te Sint-Pie-
ters-Woluwe, 2de kantoor, de 17 oktober 86, boek 10 fol. 79 vak
1. Ontvangen : tweehonderd vijftwintig frank. De Ontvanger
a/i (getekend) Fr. CREMER.

VOOR GELIJKVORMIG UITGIFTE
met uitzondering van de plan.

2303/601-169 - 4/11



POLIS FEEL AT HOME
BIJZONDERE VOORWAARDEN

PRODUCENT (999/018015)	Portugaels-De Ridder-Imcover A. Van Landeghempl., 16 2830 Willebroek TEL.: 03/886.80.15 FAX.: 03/886.41.24 PASCAL@PORTUGAELSVZERKERINGEN.BE	CONTRACT : 02.003.52415 BIJVOEGSEL : 007
---------------------------	---	---

VERZEKERINGNEMER VME APPELMANSSTRAAT 23
c/o Portas
Aug. Van Landeghempl., 16
2830 WILLEBROEK

AANVANGSDATUM Contract: 20/08/1997
Bijvoegsel: 23/07/2019 om 0 uur
Motief bijvoegsel :
WIJZIGING VAN TUSSENPERSOON

DUUR 1 jaar (Stilzwijgende hernieuwing)

JAARLIJKSE VERVALDAG 20 Augustus

ACTIVITEIT

PERIODICITEIT VAN DE PREMIE DRIEMAANDELIJKSE PREMIE

ALGEMENE VOORWAARDEN De volgende waarborgen zijn gedekt conform de bepalingen van de Algemene Voorwaarden POLIS FEEL AT HOME met de referenties 1483.

	Jaarlijkse premie(s)		Contante premies van 23/07/2019 tot 19/11/2019	
	Netto premies	Totale premies (*)	Netto premies	Totale premies (*)
TOTALE PREMIES	1.301,59 Eur	1.506,60 Eur	0,00 Eur	0,00 Eur

(*) inclusief taksen, kosten en wettelijke toeslagen

Dit verzekeringscontract wordt gesloten voor de duur vermeld in de bijzondere voorwaarden. Tenzij een van de partijen er zich ten minste drie maanden vóór de vervaldag van het contract tegen verzet, wordt het stilzwijgend verlengd voor opeenvolgende periodes van één jaar. Verzet tegen de stilzwijgende verlenging dient te worden kenbaar gemaakt door middel van een ter post aangetekende brief, een deurwaardersexploot of de afgifte van een opzeggingsbrief tegen ontvangstbewijs.

CONTRACT : 02.003.52415
BIJVOEGSEL : 007

VERZEKERD
RISICO
01

Ligging
Gebruik
NACE
Soort gebouw
Dak
Hoedanigheid onderschrijver

APPELMANSSTRAAT, 23
2018, ANTWERPEN
FLATGEBOUW
NIET BEPAALD
FLATGEBOUW
OVEREENKOMSTIG ALGEMENE VOORWAARDEN
EIGENAAR

	Jaarlijkse premie(s)		Contante premies van 23/07/2019 tot 19/11/2019	
	Netto premies	Totale premies (*)	Netto premies	Totale premies (*)
Basis Waarborgen	1.179,08 Eur	1.364,78 Eur	0,00 Eur	0,00 Eur
Diefstal	Niet gedekt	Niet gedekt	Niet gedekt	Niet gedekt
Rechtsbijstand	Niet gedekt	Niet gedekt	Niet gedekt	Niet gedekt
Natuurrampen	122,51 Eur	141,82 Eur	0,00 Eur	0,00 Eur
Kosten	0,00 Eur	0,00 Eur	0,00 Eur	0,00 Eur
TOTALE PREMIES	1.301,59 Eur	1.506,60 Eur	0,00 Eur	0,00 Eur

(*) inclusief taksen, kosten en wettelijke toeslagen

GEDEKTE WAARBORGEN

Basis Waarborgen

1 Gebouw

1.424.723,26 Eur (ABEX : 819)

Natuurrampen

2 Natuurrampen

1.424.723,26 Eur (ABEX : 819)

TOEGEPASTE
CLAUSULE (S)
RISICO

Beschrijving van het risico
BUILDING

01433 - INFORMATIE

De verzekeringnemer is verplicht om bij het sluiten van de overeenkomst alle omstandigheden nauwkeurig mee te delen die hij redelijkerwijs moet beschouwen als gegevens die van invloed kunnen zijn op de beoordeling van het risico door de maatschappij. Hij moet ook in de loop van de overeenkomst de nieuwe omstandigheden of de wijzigingen van de omstandigheden aangeven die van dien aard zijn dat ze een aanzienlijke en blijvende verzwaring van het risico dat het verzekerde voorval zich voordoet met zich meebrengen. Volgende elementen kunnen, onder andere, de premie en de verzekeringsvoorwaarden van het huidige contract bepalen:

- de hoedanigheid van de verzekeringnemer (eigenaar, huurder),
- het gebruik,
- de aard van de constructie (gebouw van hout, harde materialen, stacaravan),
- de staat van de woning in het algemeen en de staat van onderhoud in het bijzonder,
- voor de waarborg beschadiging van onroerend goed : de aard van de



POLIS FEEL AT HOME
BIJZONDERE VOORWAARDEN

CONTRACT : 02.003.52415
BIJVOEGSEL : 007

TOEGEPASTE
CLAUSULE (S)
RISICO

bewoning (regelmatig of niet),
- voor de waarborg natuurrampen : het adres en het schadeverleden.





POLIS FEEL AT HOME
BIJZONDERE VOORWAARDEN

CONTRACT : 02.003.52415
BIJVOEGSEL : 007

TOEGEPASTE
CLAUSULE (S)
CONTRACT

00382 - NATUURRAMPEN

De waarborgen overstroming, overlopen of opstuwen van de openbare riolen, aardbeving, aardverschuiving of grondverzakking zijn eveneens verzekerd volgens de voorwaarden bepaald in het "addendum natuurrampen". Per schadegeval is een vrijstelling van 123,95 EUR van toepassing (index cons. dec. '83 - 119,64).
Dit addendum maakt integraal deel uit van dit contract.

01411 - LANDVERZEKERINGSOVEREENKOMST

Wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen
De bepalingen van de verzekeringsovereenkomst en van de andere verzekeringsdocumenten waarin wordt verwezen naar bepalingen van de wet van 25 juni 1992 op de landverzekeringsovereenkomst, verwijzen naar de overeenkomstige bepalingen van de wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen.

00900

In de periode van 07.10.2017 tot 20.12.2017 waren de waarborgen geschorst in onderhavige polis wegens niet betaling van de premie.

Het verzekeringsvoorstel, de algemene voorwaarden waarvan de verwijzing wordt vermeld in de rubriek ALGEMENE VOORWAARDEN, de bijzondere voorwaarden of het laatst gedateerde bijvoegsel en de eventuele bijlagen vormen samen het verzekeringscontract dat de respectievelijke rechten en verplichtingen van de partijen regelt.

Opgemaakt te Brussel, op 06/08/2019

Voor VIVIUM, Hilde Vernaillen

Sluis 2 bus 4 - 9810 Eke - BTW BE 0881.597.861 - Reg. 06.25.1.1 - RPR Gent

adres opslaginstallatie indien verschillend van adres

☒ Cilindrisch ☐ Parallelepipedisch ☐ Rond ☐ Ovaal
☐ Toegankelijk ☐ Inkuiping ☐ Ontoegankelijk ☐ Groeve Datum van plaatsing: 1-8-1995
☐ Staal ☐ Polyester ☐ Polyethyleen ☐ Andere

OPMERKINGEN

De klant verklaart kennis te hebben genomen van de bijzondere voorwaarden op de achterzijde en deze aanvaard te hebben.

(Handtekening klant)

BIJZONDERE VOORWAARDEN

Artikel 1 – Aanvaarding

Al de door All-in Tank Service uitgevoerde keuringen worden uitsluitend afgesloten onder de algemene voorwaarden van All-in Tank Service die zich bevinden op de achterzijde van de bestelbon en de factuur en de hierna volgende bijzondere voorwaarden waarvan de klant geacht wordt kennis te hebben genomen en dewelke hij geacht wordt te hebben aanvaard door het feit van zijn bestelling, hetgeen hij bevestigt door de ondertekening van het conformiteitsattest. Alleen bijzondere en uitdrukkelijke clausules, opgesteld en ondertekend door All-in Tank Service, mogen afbreuk doen aan deze bijzondere voorwaarden, geheel of gedeeltelijk, met uitsluiting van de gedrukte voorwaarden opgenomen in de bestelbonnen of ieder ander document van de klant. De toepasselijkheid van de algemene voorwaarden van de klant wordt steeds uitgesloten.

Artikel 2 – Reservoirs voor stookolie dienend voor verwarming

All-in Tank Service controleert enkel reservoirs voor stookolie dienend voor verwarming, en mag er redelijkerwijze van uitgaan dat het reservoir dat de klant wenst te laten controleren bestemd is voor stookolie voor verwarming. All-in Tank Service kan niet verantwoordelijk geacht worden voor elke directe of indirecte schade (met inbegrip van gevolgschade) die zou voortvloeien uit de niet-melding van de klant dat het reservoir voor stookolie niet dient voor verwarming.

Artikel 3 – Door All-in Tank Service gedane tests

Door het feit van bestelling van de controle gaat de klant akkoord met de door All-in Tank Service gebruikte testen (o.a. ultrasone test, onderdruktest en /of overdruktest) die worden uitgevoerd volgens wettelijke instructies en met goedgekeurde en geijekte apparatuur. De klant aanvaardt uitdrukkelijk het gegeven dat de controle van het reservoir tot beschadiging van het reservoir kan leiden. De klant aanvaardt hier alle risico's voor en kan All-in Tank Service hier niet voor aanspreken, met inbegrip van de hieruit voortvloeiende gevolgschade.

Buiten de dichtheidscontrole, het testen van de overvulbeveiliging en de lekdetectie, is de door All-in Tank Service gedane controle louter visueel. Gebreken die bijgevolg niet met het blote oog door een technicus die de controle volgens de regels van de kunst uitvoerde, hadden kunnen vastgesteld worden op het ogenblik van de controle, vallen buiten de verantwoordelijkheid / aansprakelijkheid van All-in Tank Service.

Indien het reservoir zich ondergronds bevindt, zijn slechts deze delen van het reservoir en de toebehoren die visueel zichtbaar zijn (dus niet ondergronds) in de controle inbegrepen.

De klant verplicht zich ertoe aan All-in Tank Service ge makkelijke toegang tot het reservoir te verlenen, dit alles op zijn verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid. De klant dient All-in Tank Service te wijzen op de leidingen en toebehoren die visueel kunnen geïnspecteerd worden. Bij gebreke hiervan aanvaardt All-in Tank Service geen enkele aansprakelijkheid ingeval van schade (zowel directe als in directe met inbegrip van gevolgschade) als gevolg van het niet visueel inspecteren van de leidingen en toebehoren in kwestie.

Artikel 4 – Aansprakelijkheid

All-in Tank Service is niet aansprakelijk voor schadegevallen welke niet visueel kunnen worden vastgesteld op het moment van de controle.

Een controle is een momentopname en stelt enkel de staat van het reservoir vast op het ogenblik van de controle. Overwegende dat All-in Tank Service niet weet wat er met het reservoir gebeurt na de door haar uitgevoerde controle kan zij geen enkele garantie geven voor de toekomst.

All-in Tank Service is slechts aansprakelijk ingeval van bedrog of zware tekortkoming van haarzelf of één van haar uitvoeringsagenten aan één van de essentiële verplichtingen.

All-in Tank Service is in geen geval aansprakelijk voor incidentele schade of gevolgschade (onder meer: verwondingen, schade aan eigendom, financieel verlies, gederfde winst, personeelskosten, schade aan derden, verlies van inkomsten). De aansprakelijkheid van All-in Tank Service is in alle gevallen beperkt tot de waarde van de door All-in Tank Service uitgevoerde controle, zijnde de prijs vermeld op de bestelbon.

De klant heeft de verplichting om All-in Tank Service te verwittigen van elk probleem dat zich zou kunnen voordoen tijdens de controle, en dit ten laatste op het ogenblik van de bestelling. Bij gebreke hieraan zal All-in Tank Service geen enkele aansprakelijkheid dragen indien er zich alsnog problemen zouden voordoen.

All-in Tank Service aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade als gevolg van onjuiste aanwijzingen van de klant.