

Verslag van de hernieuwde algemene vergadering van uw Vereniging van Mede-Eigenaars (VME) Res. Van Wacken, Fruithoflaan 102, KBO 0850.363.564, gehouden op 05/11/2024 om 18:00 te Bluepoint Antwerpen, Filip Williotstraat 9, 2600 BERCHEM (ANTWERPEN).

01. Teken en aanwezigheidslijst, nazicht volmachten

De vergadering kan geldig starten, ongezien het aantal aanwezigen. Er wordt gestemd bij handopsteking waarbij per onderdeel de uitslag wordt meegedeeld, conform de gewichten der eigenaars volgens de eenheden in de basisakte.

Aanwezig of vertegenwoordigd:

Aandelen: 4.655,00/10.000,00 - 46,55 %

Eigenaars: 25/67 - 37,31 %

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

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

Stemming: unaniem akkoord

03. Financieel

03.01. Bespreking inkomsten en uitgaven afgesloten boekjaar

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

Bijzondere opmerkingen: liftmodernisatiewerken: € 1.394,82, lekkage hogedrukwaterleiding G17: € 1.726,41, herstel crepi zijgevel (gaten vogels): € 1.314,40, teruggave energiebudget: - € 36.745,30

03.02. Verslag en controle van de rekeningen door de rekencommissaris

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

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

Stemming: unaniem akkoord

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

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

Kosten afgelopen boekjaar: 88.558,40 €, inclusief individuele kosten

Waarvan uitzonderlijke/eenmalige: -32.309,67 €, dus recurrente kosten 120.868,07 €

Huidige provisie ter beschikking: 37.500 € per kwartaal, zijnde 150.000 € per jaar

Dit is ruim voldoende voor de werkelijke kosten. Voorstel nieuwe provisies: bedrag verlagen naar 31.250 € per kwartaal (€ 125.000 €/jaar), en dit tot andersluidende beslissing van een (bijzondere) algemene vergadering.

De provisie zou vanaf 1/01/2025 verlagen naar € 31.250/kwartaal. Gezien de te plannen terrasrenovatie aan achtergevel zal vanaf 1/01/2025 provisie naar 31.250 € per kwartaal zakken. De te verwachten overschot aan provisie voor boekjaar 24-25 zal dan per 31/03/2025 naar het reservefonds 1.4 overgeheveld worden (voor terrasrenovatie achtergevel).

Het correcte bedrag met overschrijvingsformulier wordt u toegestuurd.

Stemming: Resultaat stemming punt 03.04: Voor

Voor: 4.480,00/4.670,00 aandelen - 95,93 %

Tegen: 190,00/4.670,00 aandelen - 4,07 %

Namen tegen: Wouters Christophe

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

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

Geen stemming.

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

Een reservefonds is cfr. de wet op de Mede-eigendom verplicht. Het bestaande reservefonds op datum van de voorgelegde balans bedraagt: 167.209,28 € (1.0) + 190.476,12 € (1.4). Hiervan is +92.000 € gereserveerd voor de gemeenschappelijke kosten mbt terrasrenovatie voorgevel en max. 35.000 € voor vervangen van PVC leidingen op kelderniveau.

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

Er wordt voorgesteld om voor het reservefonds te blijven sparen met een bedrag van 12.500 € per kwartaal en dit tot andersluidende beslissing van een (bijzondere) algemene vergadering volgens verdeelsleutel 1.4 appartementen.

Tevens voorstel 5.000 € per kwartaal voor het reservefonds van het gebouw te blijven sparen en dit tot andersluidende beslissing van een (bijzondere) algemene vergadering volgens verdeelsleutel is 1.0 appartementen+garages.

Voor reservefonds tuin M1/10 wordt voorgesteld zoals voorgaande jaren 500 € te verrekenen in de afrekening en per paviljoen te storten op spaarrekening van M1/10.

Stemming: unaniem akkoord

03.07. Achterstallige betalingen en juridische procedures

Er zijn geen procedures lopende jegens achterstallige mede-eigenaars. Er zijn WEL procedures lopende jegens leveranciers of derden, nl. Renotec en Maxan Engineering. Zie punt 7.

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

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

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

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

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

Stemming: unaniem akkoord

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

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

Stemming: unaniem akkoord

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

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

Ex-eigenaar de heer Van Havenbergh die nog bereid was deze functie waar te nemen voor boekjaar 23-24, geeft nu zijn ontslag.

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

Externe rekencommissaris kan aan +- 1.000 € incl. BTW deze taak op zich nemen. Firma SBB en ook andere kantoren werkt Solvio regelmatig mee samen in andere gebouwen.

De VME verkiest als commissaris mevrouw Lombaert en de heer Hulsen. Er zijn geen andere kandidaten. **Stemming: unaniem akkoord**

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

Kandidaten eigenaars: voorzitter mevrouw Reyniers, bijzitters mevrouw Deprez

Stemming: unaniem akkoord

06. Evaluatie leveringscontracten

De gebruikelijke leveranciers van de gemeenschap zijn:

- Brandblusapparatuur: Sicli
- Aardgas/elektriciteit: Engie-Electrabel
- Elektriciens: AC Electro
- Makelaar: Parte Verzekeringen
- Verzekeringen: brand + BA VME & BA Raad en commissaris BDM, rechtsbijstand ARAG
- Camerabewaking: Spectra Security
- Water: Waterlink (AWW)
- Verwarmingsopname: Ista
- Chauffagist/loodgieter: Jansen Technics
- Liftonderhoud: Ora liften
- Liftcontrole: Konhef
- Schoonmaak: ABS schoonmaak
- Klusdienst: Edifix

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

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

07. Toestand en onderhoud van de gemene delen

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

Vochtproblematiek in meerdere garages onder de tuinhelling: stand van zaken gerechtelijke procedure lastens Maxan en Renotec

De syndicus verwijst naar de bespreking van de lopende procedure voor de rechtbank op AV 2023 en voorgaande.

De gerechtsdeskundige heeft zijn eindverslag opgemaakt dd 2/09/2024. Dit verslag is over het algemeen positief of in het voordeel van de betrokken VME's. De raadsman van de VME's liet in eerste reactie het volgende weten:

"Ons inziens betreft dit een positief eindverslag, aangezien de gerechtsdeskundige wel degelijk rekening hield met verschillende van onze opmerkingen en zijn voorverslag enigzins aanpaste.

Met name wat betreft de drainage, heeft de gerechtsdeskundige aangepast dat deze wel degelijk noodzakelijk was indien er roofing als waterdichting gebruikt wordt.

Bij het aanvullend technisch plaatsbezoek heeft de gerechtsdeskundige bovendien ook vastgesteld dat er zich een "waterzak" manifesteert aan de aansluiting van de roofing op kelderwand (pagina 17, 19 eindverslag).

De gerechtsdeskundige kan echter niet bepalen waar de waterdichtingslaag exact beschadigd is en infiltraties zich voordoen, dit zou immers uitgebreid destructief onderzoek en een hele afgraving van het terrein impliceren.

Ook het voegen van de foto's van de graafmachines tijdens het aanvoeren van de grond is erg nuttig geweest. Hierdoor is het aandeel van de technische verantwoordelijkheid van Renotec verhoogd en schrijft de gerechtsdeskundige een preventieve controle door een lekdetectiefirma voor als extra schadepost.

Enkel wat betreft het groendak blijft de gerechtsdeskundige mijn inziens helaas dubbelzinnig. Enerzijds weerhoudt hij het duidelijk als een herstelkost (en dus als schade mijns inziens), anderzijds verwijst hij dat het een juridische oordeel betreft. Met name of dat de bouwheer voldoende werd geadviseerd aangaande het groendak.

Hij verdeelt echter wel de technische aansprakelijkheid van herstelkost voor het groendak duidelijk met 50% voor de architect en 50% voor Renotec. De gerechtsdeskundige stelt ook dat het terugplaatsen van teelaarde een concept en uitvoeringsfout is.

Mijn inziens dient het eindverslag gelezen worden dat de kosten voor het opnieuw afgraven en plaatsen van de teelaarde (groenaanleg) effectief schade betreft, begroot op 62.576,73 EUR

De kosten voor het plaatsen van een correct groendak, met name de bijkomende werken voor het plaatsen van mechanische bescherming van de afdichtingslaag, draineerlaag, filterlaag, drainagebuizen, substraat in combinatie met een waterreservoir, zouden dan wel weer eventueel als een uitgestelde bouwkost beschouwd kunnen worden, mijns inziens.

Dank dan ook aan dhr. Beetens om ook zijn visie te geven over de lezing van het verslag m.b.t tot de uitgestelde bouwkosten van het groendak

Wat betreft het herstel van de roofing/waterdichting zelf voorziet de gerechtsdeskundige een bedrag van 6.902,72 EUR.

Verder weerhoudt hij een mindergenoet voor 7 garageboxen van in totaal 2.100,00 EUR

De gerechtsdeskundige komt uiteindelijk tot de volgende afrekening:

- Een voorstel van afrekening tussen partijen te formuleren;

Er zijn mij geen openstaande te betalen facturen van de partijen bekend.

Ik raamde de herstellkosten en mindergenot als volgt, hierbij rekening houdend met de geraamde technische aansprakelijkheden:

art.	beschrijving	herstellkost incl. btw		MAXAN	RENOTEC	AV TOITURES		TZL RENOV. & GEVELW.	
15.3.1.5	Groenaanleg	€ 62.576,73	0,50	€ 31.288,36	0,50	€ 31.288,36	0,00	€ 0,00	0,00
15.3.2.	Bespreking vastgestelde waterinfiltraties								
a)	Herstel waterdichtingslaag afdek ondergrondse garage	€ 6.902,72	0,00	€ 0,00	0,70	€ 4.831,90	0,30	€ 2.070,82	0,00
b)	Herstel binnenafwerking / schilderwerken in garageboxen	€ 954,00	0,00	€ 0,00	0,70	€ 667,80	0,30	€ 286,20	0,00
15.3.6.1	Minderenot voorafgaandelijk aan de herstellingswerken	€ 2.100,00	0,00	€ 0,00	0,70	€ 1.470,00	0,30	€ 630,00	0,00
				€ 31.288,36		€ 38.258,07		€ 2.987,02	€ 0,00

BESLUIT

Aan partij VME te betalen :

- Door partij RENOTEC: **38.258,07 Euro**
- Door partij MAXAN ENGINEERING & ARCHITECS: **31.288,36 Euro**
- Door partij AV TOITURES: **2.987,02 Euro**

Wij zullen trachten om op basis van deze afrekening een minnelijke regeling te treffen.

Indien dit niet lukt, rest er geen andere keuze dan het verderzetten van de gerechtelijke procedure.

Mogelijks zal de onduidelijkheid over de uitgestelde bouwkosten van het groendak een hindernis vormen in een regeling."

Het verslag van de deskundige de heer Beetens, firma Inventum+ die de belangen van de VME's behartigt, wordt verder besproken met de Raad, zodat waar wenselijk opmerkingen gemaakt kunnen worden.

De bedragen voor het mingenot of ongebruik van enkele garageboxen is te laag ingeschat in het eindverslag van de gerechtsdeskundige. De syndicus heeft de deskundige ven raadsman van de VME's gevraagd dit nog te willen aankaarten. Dat zal pas voor de rechtbank verder behandeld kunnen worden.

Het kostenplafond van rechtbijstandsverzekeraars is ondertussen zo goed als bereikt. Dit betekent dat de verdere kosten verbonden aan deze procedure gedragen zullen worden door de vier betrokken VME's elk voor een gelijk aandeel.

Er wordt voorgesteld de kosten verbonden aan deze procedure van het reservefonds te financieren, mocht de begroting hierdoor uit evenwicht geraken.

Stemming voor (gedeeltelijke) financiering via het reservefonds: unaniem akkoord

Stemming voor mandaat aan Raad om minnelijke regeling te treffen: unaniem akkoord

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

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

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

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

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

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

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

Principiële stemming voor verwijdering op korte termijn: unaniem tegen

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

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

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

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

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

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

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

Deze werken lopen ondertussen op hun einde. De oude SWW leidingen doorheen garageboxen dienen nog verwijderd te worden en de openingen in muren dichtgewerkt met brandvertragend materiaal. Deze afwerking in zestal garageboxen zou woensdag 13/11 gebeuren.

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

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

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

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

08.02. Meerjarenplan tuin: verwijdering dode bomen (vortal) (2/3) (10.000,00)

Inzake de stand van zaken tuinonderhoud en meerjarenplanning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

08.03. Bespreking aanbestedingsdossier terrasrenovatie achtergevel en aanstelling aannemer (2/3) (9.415,00)

De syndicus verwijst naar bespreking op AV 2023. Er wordt opnieuw verwezen naar plan van aanpak cfr verslag van Lumo architecten, lastenboek en meetstaat dat ter inzage op het webportaal van Solvio staat.

De goedkoopste aannemer voor de gemeenschappelijke en privatieve werken samen is voor de achtergevel, net als de voorgevel firma Huust. In 2023 werden drie offertes ontvangen (Betotec, Huust en Finishing). Voor de actualisatie van de prijzen in 2024 heeft Finishing die in 2023 de duurste was nog geen geactualiseerde prijs offerte bezorgd:

- | | |
|-----------|--|
| - Huust | 260.086 incl. BTW en incl. privatieve werken |
| - Betotec | 264.812 incl. BTW en incl. privatieve werken |

De totale investering bedraagt 260.086 € incl. BTW (+ normale indexering tegen 2025 of 2026) waarvan 62.220,94 € incl. BTW (+ indexering) privaat opgehaald dient te worden zoals vorig reeds vermeld en goedgekeurd. Momenteel zou er +- 90.000 € te weinig aan reservefondsen zijn om de gemeenschappelijke werken te financieren en uit te voeren in de vanaf mei/juni 2025.

De uitvoering van de voorgestelde terrasrenovatiewerken met tegels op tegeldragers aan voor- en achtergevel wordt reeds unaniem goedgekeurd op de AV in 2023 waardoor de bezwaartermijn van 4 maanden reeds vervallen is.

Stemming voor uitbesteding aan aannemer Huust van terrasrenovatie aan achtergevel voor uitvoering vanaf februari 2026 (en afwerking behoudens tegenslagen en erg veel weerverlet voor het zomerbouwverlof): unaniem akkoord

Stemming voor extra opvraging van de financiële middelen voor tegels op tegeldragers (en schilderen terrasplafonds en kroonlijst) aan de betrokken appartementen (24) op basis van het juiste aantal m² van de betrokken terrassen aan achtergevel, betaalbaar 31/10/2025: unaniem akkoord

De schilderwerken van muren (en plafonds) van alle terrassen aan achtergevel (exclusief gelijkvloers) dienen nog privaat verrekend na goedkeuring door de AV. Huust zal deze werken nog begroten, zodat dit voorgelegd kan worden aan de AV in 2025 en mits goedkeuring, ook hier de nodige fondsen bij de eigenaars opgehaald kunnen worden bijvoorbeeld te betalen tegen 31/03/2025.

Stemming voor verderzetting van opdracht aan Lumo architecten, nl. werfbegeleiding en oplevering voor terrasrenovatie aan achtergevel: unaniem akkoord

09. Toelichtingen wetgeving en/of reglementering

09.01. Asbestattest gemene delen (1/2 + 1) (10.000,00)

Asbestattest GD vanaf 1 januari 2027

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

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

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

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

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

Actie syndicus

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

Stemming: unaniem akkoord

09.02. Bespreking en opstellen meerjarenbegroting (1/2 + 1) (10.000,00)

Eventueel kan voor bespreking en opstellen meerjarenbegroting gebouwaudit georganiseerd worden door deskundige. De syndicus wijst erop dat meerjarenbegroting wettelijk verplicht is geworden en vraagt de eigenaars of men dit zelf wil doen of zou willen uitbesteden. Gezien de techniciteit hiervan is het aangewezen hiervoor beroep te doen op een externe deskundige.

De eigenaars waren de voorgaande jaren en zijn nog steeds niet geïnteresseerd om dit uit te besteden. Eventuele conditiemeting met brandaudit door deskundige wordt voorlopig uitgesteld gezien de te plannen terrasrenovatie en eventueel op een later tijdstip hernomen. De syndicus zorgt op vraag van de eigenaars eventueel voor offerte(s) voor opmaak van gebouwaudit door externe deskundige. De eigenaars wensen dit voorlopig nog niet te laten doen.

Het hoofddak werd geïsoleerd en gerenoveerd in 2011-2012 volgens de norm 2020. CV-installatie dateert van 2012. Kopse (zij)gevel werd geïsoleerd en bekleed met crepi in 2017. Dagparking of dak van ondergronds garagecomplex werd gerenoveerd in 2019-2020. Nieuwe automatische inkomdeuren werden geplaatst in 2020. Hal werd gerenoveerd en videoparalofoonstelsel geplaatst in 2020. Conciërgewoning is volledig gerenoveerd in 2022.

Liftinstallatie diende ten laatste 31/12/2025 aangepast te zijn aan de risicoanalyse van 2022. De modernisatiewerken werden uitgevoerd en attest van regularisatie afgeleverd dd 18/03/2024.

De problematiek besproken onder punt 7.01 (waterinfiltratie in garageboxen onder tuin) en lopende procedure dient

nog in het achterhoofd gehouden te worden. Aanleg van groendak en toebehoren zal de komende jaren nog moeten gebeuren. In principe zal een deel van de bouwkost gerecupereerd moeten kunnen worden van de aansprakelijke partijen, maar het is nog onzeker of een minnelijke regeling getroffen zal kunnen worden en zo niet, tevens onzeker wat de rechtbank zal beslissen.

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

10. Diversen

- De lichtjes aan de bordesdrukknoppen op meerdere verdiepingen (-1, 3, 10 en 11) werken al geruime tijd niet meer. Tijdens het onderhoud dient opnieuw op elke verdieping aangegeven dat onderhoud bezig is. De laatste tijd doet men dit enkel op gelijkvloers en in kelder.
- Er wordt gevraagd dat bewoners met respect voor de poetsploeg in het gebouw en in het bijzonder correct en netjes sorteren.
- De muren aan terrassen voorgevel kunnen waar nodig, door de eigenaars zelf of diens aannemer laten schilderen. De aannemer Huust zal dit niet mee voorzien.

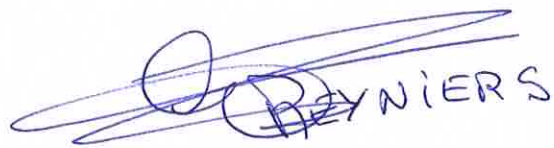
11. Opstelling van de notulen, ondertekenen door de nog aanwezige eigenaars

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

Secretaris

Voorzitter

Voor Solvio
Syndicus

Verslag van de tweede, hernieuwde algemene vergadering van uw Vereniging van Mede-Eigenaars (VME) Res. Van Wacken, Fruithoflaan 102, KBO 0850.363.564, gehouden op 15/11/2023 om 18:00 te Bluepoint Antwerpen, Filip Williotstraat 9, 2600 BERCHEM (ANTWERPEN).

01. Teken en aanwezigheidslijst, nazicht volmachten

De vergadering kan geldig starten, ongezien het aantal aanwezigen. Er wordt gestemd bij handopsteking waarbij per onderdeel de uitslag wordt meegedeeld, conform de gewichten der eigenaars volgens de eenheden in de basisakte.

Aanwezig of vertegenwoordigd:

Aandelen: 3.895,00/10.000,00 - 38,95 %

Eigenaars: 18/67 - 26,87 %

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

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

Ja	Neen	Blanco
Unaniem		

03. Financieel

03.01. Bespreking inkomsten en uitgaven afgesloten boekjaar

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

Bijzondere opmerkingen:

Vervanging slotjes en naamplaatjes brievenbussen: € 1.889,24

Energiebudget: € 36.745,30

Huurinkomsten gedurende 5 maanden in mindering van de kosten: -3.060,49 €

Renovatie conciërgewoning: € 21.326,64 (opname reservefonds)

Erelonen deskundige: opmaak aanbestedingsdossier terrasrenovatie € 12.015,30 (opname reservefonds)

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

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

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

- Verhoging provisie M1-10 (parktuin)

	Jaarbudget	Gewone kost	Reserve
Mercator 1 - De Gerlache	€ 7.935,62	€ 5.040,46	€ 500,00
Mercator 2 - de Smet de Naeyer	€ 7.935,62	€ 5.040,46	€ 500,00
Mercator 3 - Admiraal van Wacken	€ 7.935,62	€ 5.040,46	€ 500,00
Mercator 4 - Jacques Colaert	€ 7.935,62	€ 5.040,46	€ 500,00
Mercator 5 - Gérard de Cremer	€ 7.935,62	€ 5.040,46	€ 500,00
Mercator 6 - Louis Boissot	€ 7.935,62	€ 5.040,46	€ 500,00
Mercator 7 - Willem De Brouwer	€ 7.935,62	€ 5.040,46	€ 500,00
Mercator 8 - de la Marche	€ 7.935,62	€ 5.040,46	€ 500,00
Mercator 9 - Admiraal Jacobsen	€ 7.935,62	€ 5.040,46	€ 500,00
Mercator 10 - Luitenant Lecoq	€ 7.935,62	€ 5.040,46	€ 500,00

Provisies boekjaar 23-24

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

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



03.02. Verslag en controle van de rekeningen door de rekencommissaris

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

Bijzondere opmerkingen:

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

Ja	Neen	Blanco
Unaniem		

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

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

Kosten afgelopen boekjaar: € 162.755,80

Waarvan uitzonderlijke/eenmalige: 38.634,54 €, dus werkelijk 124.121,26 €

Huidige provisie ter beschikking: € 29.750 per kwartaal, zijnde 119.000 € per jaar

Dit is niet voldoende voor de werkelijke kosten rekening houdend met 10 % indexatie en vermoedelijke verdubbeling van de gasprijs ten opzichte van 2021-2022 (laatste volledige jaar aan vaste prijs waar gas 14.125,96 € bedroeg) voor het komende boekjaar.

Huurinkomsten van conciërgewoning worden integraal in mindering gebracht van de kostenafrekening (+/- € 6.900 per volledig boekjaar). Dat was in het afgelopen boekjaar slechts 3.060,49 € (+/- 5 maanden huur).

Totaal 22-23	162 755,80
Uitzonderlijk	-38 634,54
Werkelijk	124 121,26
Gas 22-23	-24 704,73
	99 416,53
10% algemene indexatie	109 358,18
Meerkosten tuin	3 000,00
Extra provisie CR 1/7	16 824,22
Huurinkomsten	-3 839,51
Raming gasbudget 23-24	28 251,92
	153 594,81

Er is dus voor het huidige boekjaar 99.416,53 € exclusief gas te begroten wat 109.358,18 € wordt inclusief 10 % indexatie te vermeerderen met 28.251,92 € aan gas. Daarbij dient ook hogere provisie voor stookplaats en tuin in acht genomen alsook de huurinkomsten over 12 maanden. Dat maakt totale, geraamde budget 153.594,81 € voor 2023-2024.

Voor het huidige boekjaar 23/24 is er aan gewone provisie en energiebudget € 155.745,30 om mee te werken wat normaliter voldoende zou moeten zijn.

Vanaf 01/04/2024 dient de provisie echter aanzienlijk verhoogd te worden om de verdubbelde gasprijzen op te vangen.

Voorstel nieuwe provisies vanaf 01/04/2024: het bedrag verhogen naar € 37.500 per kwartaal (€ 150.000 per volledig boekjaar) en dit tot andersluidende beslissing van een (bijzondere) algemene vergadering.

Stemming: unaniem akkoord



Er wordt geopperd om te bekijken of de gelden van de VME niet op termijnrekeningen gezet kunnen worden om opbrengst te genereren. De syndicus vraagt of dit zou kunnen voor de spaargelden.

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

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

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

Een reservefonds is cfr. de wet op de Mede-eigendom verplicht. Het bestaande reservefonds op datum van de voorgelegde balans bedraagt: € 147.209,28 (app.+gar.) en € 140.475,84 (app.), totaal van € 287.685,12.

De (gedeeltelijke) terrasrenovatie binnen ten vroegste 2 jaar, en eventuele andere werken besproken onder punt 7 en 8 zullen in principe van het reservefonds gefinancierd worden.

Ter informatie deelt de syndicus mee dat vanaf 1.1.2019 de VME verplicht is jaarlijks een bedrag te sparen dat minimaal overeenstemt met 5% van het totaal der gewone uitgaven van het afgesloten boekjaar, behoudens een tegenstem met 4/5e van de stemmen. 5 % bedraagt +/- 6.200 €.

Er wordt voorgesteld om voor het reservefonds te blijven sparen met een bedrag van 12.500 € per kwartaal en dit tot andersluidende beslissing van een (bijzondere) algemene vergadering. De te gebruiken verdeelsleutel is 1.4 appartementen.

Tevens voorstel 5.000 € per kwartaal voor het reservefonds van het gebouw te blijven sparen en dit tot andersluidende beslissing van een (bijzondere) algemene vergadering. De te gebruiken verdeelsleutel is 1.0.

Voor reservefonds tuin M1/10 wordt voorgesteld zoals vorig jaren 500 € te verrekenen in afrekening en per paviljoen te storten op spaarrekening van M1/10.

Stemming: unaniem akkoord

03.07. Achterstallige betalingen en juridische procedures

Er zijn geen procedures lopende jegens achterstallige mede-eigenaars.

Er is procedure lopende jegens leveranciers of derden, nl. Maxan Engineering en Renotec (plus onderaannemers) ikv uitgevoerde renovatie van dakparking (zie punt 7.01).

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

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

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

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

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

Ja	Neen	Blanco
Unaniem		

05. Verkiezingen en mandaten

05.01. Toelichting nieuw contract Solvio Parte

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

met uw VME.

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

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

1. Syndicus is met de jaren een knelpuntberoep geworden, en uit een enquête van het BIV weten we dat er een verband is met avondvergaderingen. We zetten dan ook volop in op het bereiken van een gezonder evenwicht voor onze medewerkers en vragen begrip om o.m. die ene jaarlijkse algemene vergadering wat vroeger te laten starten. De jaarlijkse AV zal ten laatste aanvatten om 18 u.
2. Voor dringende gevallen zijn en blijven we 24/24 en 7/7 bereikbaar. We rekenen voor de verzorging en organisatie van die permanentie voortaan een vergoeding aan van 10 € per maand aan de VME.
3. We zetten ook meer in op digitalisering, en daarom wordt voor het bijhouden van een fysiek archief – indien nodig – dezelfde vergoeding van 10 € per maand aan de VME toegepast. Naarmate we allen digitaler worden in archief en communicatie, dooft dit trouwens vanzelf uit.

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

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

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

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

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

Stemming voor verlenging van mandaat van syndicus Solvio met mandaat aan Raad om de contractuele bepalingen nog te onderhandelen en te laten aanpassen waar gewenst en mogelijk: unaniem akkoord

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

De VME verkiest als commissaris (ex-eigenaar die nog bereid is dit te blijven doen) de heer Van Havenbergh. Er zijn geen andere kandidaten.

Stemming: unaniem akkoord

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

Kandidaten eigenaars: voorzitter mevrouw Reyniers, bijzitters mevrouw Deprez

Stemming: unaniem akkoord

06. Evaluatie leveringscontracten

De gebruikelijke leveranciers van de gemeenschap zijn:

- Brandblusapparatuur: Sicli
- Aardgas/elektriciteit: Engie-Electrabel
- Elektriciën: AC Electro
- Makelaar: Solvio Verzekeringen (AB-Brokers)
- Verzekeringen: brand + BA VME AXA, BA Raad en commissaris Baloise, rechtsbijstand ARAG, **zie volgend punt**
- Camerabewaking: Spectra Security

Huidig tarief AXA 204 €
Allrisk tarief BDM 165 €

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

b. PO klusjesman/poetshulp

Tarief BDM 100 €

Stemming voor activering bij BDM vanaf vervalddag, mits voorgaand punt werd goedgekeurd: unaniem tegen

07. Toestand en onderhoud van de gemene delen

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

07.01. Vochtproblematiek in meerdere garages onder de tuinhelling: stand van zaken gerechtelijke procedure lastens Maxan en Renotec

De gerechtsdeskundige heeft eind juni de garageboxen met problemen allemaal bekeken samen met syndicus en experts van betrokken verzekeraars en aannemers.

Het is nog niet duidelijk wanneer de zaak inhoudelijk behandeld zal worden voor de rechtbank. Mogelijk zal nog een bijkomende rondgang georganiseerd worden.

Een beslissing kan dus nog even op zich laten wachten. De syndici verlenen hun volledige bijstand in de verdere procedure.

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

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

08.01. Bespreking aanbestedingsdossier terrasrenovatie, goedkeuring werken (al dan niet gefaseerd) en keuze aannemer (2/3) (9 415,00)

De syndicus verwijst naar bespreking op AV 2022 en voorgaande mbt terrasrenovatie aan voorzijde 1 tem 6 verdieping en achterzijde 1 tem 12 met tegels op tegel dragers. Er wordt verwezen naar plan van aanpak cfr verslag van Lumo architecten, lastenboek en meetstaat dat ter inzage op het webportaal van Solvio staat.

Architect Timothy Graff is ook op deze AV aanwezig en geeft de nodige duiding bij de nieuw ontvangen offertes en ook de vraag om de werken te faseren, zodat gebudgetteerd en eventueel (al dan niet gefaseerd) goedgekeurd zou kunnen worden.

Er werden offertes ontvangen van Betotec (totaalprijs 337.860 € incl. BTW), Finishing (totaalprijs 348.603 € incl. BTW) en HUUST (totaalprijs 331.945 € incl. BTW) voor de wenselijke werken.

Om de renovatiewerken te kunnen bekostigen voor uitvoering in 2024 is het nog steeds noodzakelijk dat aan hetzelfde tempo gespaard wordt op voorwaarde dat minstens de gelden voor de privatieve kosten (tegels en schilderen terrasplafonds) afzonderlijk opgevraagd zouden worden na de eventuele aanstelling van de aannemer in november 2023.

Er blijft dan nog minstens 224.167 € ex BTW te betalen aan gemeenschappelijke kosten. Aangezien er op datum van balans 140.475,84 € beschikbaar is aan reservefondsen van appartementen en er de afgelopen kwartalen inclusief het nu gestarte kwartaal nog 37.500 € extra is gespaard in de veronderstelling dat er nog een jaar verder gespaard wordt aan hetzelfde tempo, dient er nog 59.641,18 € incl. 6 % BTW voor de gemeenschappelijke werken plus ereloon architect op de bouwkost van +/- 22.500 € incl. 21 % BTW, totaal +/- 82.000 € incl. BTW aan extra reserve opgevraagd te worden om de werken in 2024 te kunnen financieren los van de financiën voor de privatieve zaken (o.a. tegels).

Er werd vorig jaar geopperd door enkele eigenaars om de werken eventueel op te splitsen in voor- en achtergevel. De architect ligt toe dat de voorgevel de slagregenkant is en deze er het ergste aan toe is. De kosten voor werfinstallatie zullen iest dan hoger liggen.

De stelling moet doorgestempeld worden naar de kelderverdieping wat ervoor zal zorgen dat 2 garageboxen onbruikbaar worden gedurende de werken (voorgevel drietal maanden, achtergevel vier à vijf maanden).

De herstellingen van betonaantasting is nog een variabele kost waardoor de kosten nog kunnen afwijken in positieve of negatieve zin.

Stemming voor uitvoering van de voorgestelde terrasrenovatiwerken met tegels op tegel dragers aan voor- en achtergevel: unaniem akkoord

Als voorgaand punt reeds wordt goedgekeurd, vervalt de bezwaartermijn van 4 maanden volgend jaar.

Stemming voor renovatiwerken aan voorgevel in 2024, bij voorkeur vanaf april tem juni, financiering via het reservefonds met mandaat aan Raad voor keuze van aannemer: unaniem akkoord

Stemming voor extra opvraging van de financiële middelen nog voor tegels op tegel dragers (en schilderen terrasplafonds en kroonlijst) aan de betrokken appartementen (11) op basis van het juiste aantal m² van de betrokken terrassen, betaalbaar 31/01/2024: unaniem akkoord

De eigenaars aan de achtergevel zullen dezelfde inspanning moeten doen tegen 31/01/2025 en wordt gevraagd hier alvast rekening mee te houden. De syndicus zal al een berekening laten maken.

Stemming voor verderzetting van opdracht aan Lumo architecten, nl. werfbegeleiding en oplevering mits een van voorgaande punten is goedgekeurd: unaniem akkoord

De architect zal aanbesteding voor de achtergevel opnieuw voorbereiden tegen AV 2024, zodat deze mits goedkeuring in 2025 gepland en uitgevoerd kunnen worden.

De architect zal referenties aan alle aanbieders vragen van vergelijkbare projecten in hun portfolio, zodat op basis daarvan een verantwoorde keuze van aannemer gemaakt kan worden.

08.02. Preventieve vernieuwing horizontale PVC leidingen doorheen kelder en garagecomplex (2/3) (10 000,00)

08.02.01. Vervangen van PVC leidingen doorheen het garagecomplex en de kelder vanuit de stookplaats, goedkeuring werken en keuze aannemer (2/3) (10 000,00)

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

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

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

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

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

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

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

08.03. Kostenverdeling en financiering voormelde werken (4/5) (10 000,00)

Voor werken onder punt 8.01 is financiering hierboven reeds besproken en gestemd.

Voor punt 8.02 wordt bespreking van AV 2022 hernomen:



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

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

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

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

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

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

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

Indien de andere partijen hiermee niet akkoord willen gaan, zijn de eigenaars van mening dat een en ander retroactief (asbestverwijdering en vernieuwing leidingwerk vanuit stookplaats naar tussenstation die enkel dienst doet voor paviljoenen 5, 6 en 7) verrekend dient te worden.

08.04. Vervanging en plaatsing radiogestuurde watertellers van opnamebedrijf Ista door externe loodgieter (2/3) (9 415,00)

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

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

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

Het gaat om gemiddeld 2 tellers (badkamer en keuken) per appartement. De syndicus raamt de kostprijs voorzichtig op +- 100 à 200 € ex BTW per appartement voor 2 tellers of 5.512 € incl. 6 % BTW.

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

Stemming: unaniem akkoord

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

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

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

Beveko heeft offertes bevestigd. De kostprijs wordt voorzichtig geraamd op 10.000 € incl. BTW. In het geval kosten verdeeld worden in M1/10 zou dat dan 1.000 € per paviljoen zijn en in het andere geval 2.500 € per paviljoen (4).



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

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

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

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

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

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

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

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

Groot tuinonderhoud 13.099,46

Extra aanplantingen 4.670,60 zie onderstaande detail

Vellen beuk 578,38, dringend, zie bijlage

→ Allemaal uitgevoerd

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

Totaalkost € 18.348,44 voor M1/10.

Het tuincomité heeft dit van kortbij opgevolgd het afgelopen jaar.

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

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

08.08. Elektrische wagens - laadpalen of laadpunten

De wet op de mede-eigendom, art. 577-2, §9 en 10 B.W., schrijft hieromtrent het volgende voor:

*In het geval van paragraaf 9, hebben individuele mede-eigenaars en erkende nutsoperatoren het wettelijke en kosteloze **recht** om kabels, leidingen en bijbehorende faciliteiten in of op de gemene delen aan te leggen, te onderhouden of te vernieuwen, in de mate dat deze werken tot doel hebben om de infrastructuur voor de eigenaar of eigenaars en gebruikers van de betrokken private delen op het vlak van energie, water of telecommunicatie te optimaliseren en in de mate dat de andere individuele mede-eigenaars of, in voorkomend geval, de vereniging van mede-eigenaars, hiervan geen financiële lasten moeten dragen. Degene die voor eigen rekening deze infrastructuur heeft aangelegd, blijft eigenaar van deze infrastructuur die zich in de gemene delen bevindt.*

Daartoe zendt de individuele mede-eigenaar of de operator minstens twee maanden voorafgaand aan de aanvang van de werken aan alle andere mede-eigenaars of, indien er een syndicus is, aan deze laatste per aangetekende zending waarin het adres van de afzender is vermeld, een beschrijving van de voorgenomen werken en een rechtvaardiging van de optimalisatie van de voorgenomen infrastructuur. De mede-eigenaars of, in voorkomend geval, de vereniging van mede-eigenaars kunnen beslissen om zelf werken ter optimalisatie van de infrastructuur uit te voeren, in welk geval zij op de in dit lid vermelde wijze de andere mede-eigenaars en de operator op de hoogte moeten brengen van hun voornemens. Deze werken nemen een aanvang binnen zes maanden na ontvangst van hun aangetekende zending.

Op straffe van verval, kunnen de mede-eigenaars of, in voorkomend geval, de vereniging van mede-eigenaars binnen

twee maanden na de ontvangst van deze aangetekende zending **verzet** aantekenen tegen de voorgenomen werken via een aangetekende zending aan de afzender en dit op grond van een rechtmatig belang. Een **rechtmatig belang** doet zich voor in volgende situaties:

- er bevindt zich reeds dergelijke infrastructuur in de betrokken gemene delen in het gebouw, of;
- de infrastructuur of de werken tot realisatie ervan veroorzaken belangrijke schade op het vlak van het uitzicht van het gebouw of de gemene delen, het gebruik van de gemene delen, de hygiëne of de veiligheid ervan, of;
- geen optimalisatie van de infrastructuur resulteert uit de voorziene werken of
- de voorziene werken verzwaren de financiële lasten van andere mede-eigenaars of gebruikers.

Degene die deze infrastructuur aanlegt, onderhoudt of hernieuwt, verbindt zich ertoe om de werken uit te voeren op de wijze die het minste hinder veroorzaakt aan de bewoners en hierover met de andere mede-eigenaars of, indien er een syndicus is, met hem te goeder trouw te overleggen. De mede-eigenaars, de bewoners of, indien er een syndicus is deze laatste, kunnen te allen tijde de werken opvolgen en hierover informatie opvragen bij de betrokken mede-eigenaar of nutsoperator.

Concreet dient aldus de mede-eigenaar die bv. een laadpunt voor een elektrische of hybride wagen wenst te plaatsen, het volgende te doen:

Een (aangetekend) schrijven of (aangetekende) mail richten aan de syndicus waarin het adres van de afzender is vermeld, waarin hij toelicht een beschrijving van de voorgenomen werken en een rechtvaardiging van de optimalisatie van de voorgenomen infrastructuur. Daarbij dient een tekening op plan gevoegd te worden van het traject dat zal gevolgd worden voor de bekabeling vanaf het laadpunt tot aan de eigen elektriciteitsmeter, een technische fiche van het laadsysteem dat zal geplaatst worden, de offerte van de installateur van de laadinfrastructuur, de bevestiging van een erkende elektricien en de netwerkbeheerder (bv. Fluvius) dat het gewenste te plaatsen vermogen geen invloed heeft op de stroomvoorziening van de mede-eigendom noch van de andere mede - eigenaars. Voor zover aan al deze voorwaarden werd voldaan, alsook aan alle andere bepalingen van art. 577-2, §10 B.W. zal de VME loco de syndicus de plaatsing van de infrastructuur (moeten) goedkeuren.

Het is ten allen tijde verboden om laadinfrastructuur, zelfs met een tussenmeter, aan te sluiten op de gemeenschappelijke stroomvoorzieningen van het gebouw!

In het andere geval dient de VME aan te geven op een algemene vergadering en ten laatste binnen de 2 maanden na ontvangst van het aangetekend schrijven van de aanvrager dat zij de gewenste infrastructuur zelf zal aanleggen.

Er werd in 2021 formeel gevraagd aan de AV of zij voor wat betreft het komende jaar de intentie heeft om dergelijke infrastructuur te plaatsen. Dit voorstel werd goedgekeurd met 75,31 %.

08.08.01. Bespreking studie door Stroohm mbt gemeenschappelijke laadvoorziening voor alle garageboxen (2/3) (585,00)

Stroohm heeft de studie vorig jaar kort na de AV pas afgewerkt en het dossier staat sindsdien ter inzage op het webportaal van Solvio

- Er dient (bij voorkeur) een bijkomende aparte meterkast te worden geplaatst door de netwerkbeheerder met een aparte meter en aansluiting voor deze laadinfrastructuur, of de bestaande meter (en zekeringskast) dient verzwakt te worden. Hiervoor dient een offerte gevraagd te worden bij Fluvius. Er dient bepaald te worden welk vermogen deze meterkast maximaal dient te moeten leveren in de toekomst. Er wordt daarbij uitgegaan van een mogelijke toekomstige situatie dat alle eigenaars van een staanplaats vroeger of later een elektrische wagen zullen in gebruik nemen, m.a.w. er wordt een offerte gevraagd voor een meterkast die voldoende gedimensioneerd is om alle staanplaatsen van een laadpunt voor elektrische wagen te voorzien.
- Er dient gestemd te worden over de financiële afwikkeling van de (gemeenschappelijke) investering (eerste stap). De initiële investering wordt logisch gezien gedragen door de eigenaars van alle garageboxen die dan later een laadvoorziening kunnen aansluiten op het gemeenschappelijke systeem dat optimaal zal werken om alle elektrische voertuigen van de nodige stroom te voorzien wanneer gevraagd.
- In het RIO dienen deze regels tevens te worden opgenomen. Zo is het bv. best dat de private installaties bij dezelfde installateur worden afgenomen opdat de laadpunten met elkaar zouden 'communiceren' en de stroomafname gebalanceerd kan gebeuren.

De offerte van 2022 (mogelijk te indexeren) voorziet in het volgende:



De basisvoorziening om elke staanplaats van laadpunt te kunnen voorzien op termijn zou 39.323,50 € ex BTW of 41.682,91 € incl. BTW kosten ervan uitgaande dat 6 % nog steeds van toepassing is op het moment van uitvoering.

De aansluiting per laadpunt zou 896,65 € ex BTW voor dynamisch laadvermogen van 1,4 tot 22 kW incl. smart-charging en mogelijkheid tot load-balancing. Het (financiële beheer per laadpaal zou 6 € ex BTW per maand bedragen.

Een nieuwe 3F + N aansluiting die uitsluitend voor de laadpunten gebruikt wordt met minimum 200A op 400V en dus nieuwe meter van Fluvius is nog te voorzien en niet inbegrepen in de offerte. De kostprijs voor dergelijke meter bedroeg bij Fluvius in 2021 1.501,61 € ex BTW.

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

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

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

De syndicus vraagt de eigenaars van garageboxen of men deze werken op korte of middellange termijn overweegt.

Stemming voor uitvoering door Stroohm en Fluvius aan max. 48.000 € incl. BTW (gemiddeld 1.230 € per garagebox zonder rekening te houden met aandelenverhouding) wordt verdaagd.

08.08.02. Eventuele plaatsing individuele elektriciteitsmeters garageboxen en/of aparte officiële elektriciteitsmeter voor laadvoorzieningen in de garageboxen in de toekomst (2/3) (585,00)

Het is te overwegen preventief voor elke garagebox een individuele elektriciteitsmeter te laten plaatsen, zodat verbruik steeds eerlijk bemeterd en afgerekend kan worden in de toekomst.

De kostprijs voor levering en plaatsing per meter en toebehoren wordt geraamd op 350 € per stuk ex BTW of 13.650 € ex BTW voor 39 garageboxen.

Er werd in 2021 reeds gepolst of een meerderheid van de eigenaars dit overweegt, zodat de syndicus desgevallend tegen volgende AV voor voldoende offertes kan zorgen en er bleek een ruime meerderheid geïnteresseerd (99,69 %).

Daarnaast is het te overwegen een gemeenschappelijke meter te laten bijplaatsen door Fluvius waarop op termijn alle garageboxen zouden kunnen aansluiten met een laadvoorzieningen. Zie vorig punt.

De investering voor plaatsing van 39 tussenmeters werd dan ook uitgesteld tot de studie was afgewerkt en geweten is of een meerderheid de voorkeur geeft aan gemeenschappelijke laadvoorziening of niet.

Principiële stemming voor plaatsing van tussenmeter per garagebox, zodat bij meerderheid offertes bevestigd worden tegen volgende AV wordt verdaagd.

08.09. Aanpassingswerken KB liften nav nieuwe risicoanalyse en eventuele vernieuwing frequentieregelaar (1/2 + 1) (9.415,00)

Zoals vorig jaar vermeld moest eind 2022 een nieuwe risicoanalyse uitgevoerd worden, aangezien de bestaande reeds 15 jaar oud was.

De nieuwe risicoanalyse die elke 15 jaar verplicht is, werd opgemaakt 4/05/2022. De huidige onderhoudsfirma Ora liften heeft offerte bezorgd voor de noodzakelijke aanpassingswerken die ten laatste 31/12/2025 uitgevoerd moeten zijn.

Dit betreft voornamelijk veiligheidsmaatregelen in de liftschachten en de offerte prijs bedraagt 1.315,87 € ex BTW.

Stemming voor uitvoering in het komende jaar: unaniem akkoord



Naar aanleiding van de terugkerende liftstoringen eind vorig jaar, bezorgde Ora liften offerte voor vervanging van het schakelbord van de lift en toebehoeren, omdat men als oorzaak versleten frequentieregelaar weerhield die niet meer apart te verkrijgen is. Kostprijs bedraagt 17.527,32 € ex BTW.

Gezien de hoge kostprijs heeft de syndicus advies ingeroepen van onafhankelijke liftdeskundige De Liftingenieur. Advies heeft even op zich laten wachten, maar de essentie is dat revisie van de bestaande sturing mogelijk is, maar al minstens 7.000 € + werkuren zal kosten. De kosten voor een revisie zijn dus relatief hoog waardoor een vervanging zoals geoffreerd te overwegen is in de toekomst mochten er zich weer vergelijkbare problemen voordoen.

Aangezien er zich al geruime tijd geen storingen meer hebben voorgedaan, kan de vernieuwing uitgesteld worden. Mocht dat in de nabije toekomst anders worden, zijn de eigenaars reeds op de hoogte over de kostprijs.

Eventueel kan mandaat gegeven worden aan de Raad om deze werken doorheen het jaar te mogen bestellen en te financieren van het reservefonds. De lift zal max. 5 dagen buiten dienst zijn.

Stemming voor mandaat Raad tot 19.000 € incl. BTW voor zover er opnieuw aanhoudende storingen zouden opduiken die hoogstwaarschijnlijk te wijten zijn aan de verouderde sturing, financiering via reservefonds en indien nodig (gedeeltelijk) via extra opvraging: unaniem akkoord

09. Toelichtingen wetgeving en/of reglementering

09.01. Eventueel verbod op verhuring op korte termijn (o.a. AirBnB) (4/5) (10 000,00)

Verhuur op korte termijn (bv. AIRBNB) is in principe strijdig met de statuten die bepalen dat de appartementen dienen als woonst (en dus verhuur op lange termijn, min. 1 jaar en residentieel gebruik).

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

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

De vergadering is unaniem akkoord om verhuur op korte termijn (minder dan 1 jaar) te verbieden. Te meer omdat verhuur aan strengere eisen moet voldoen ikv brandveiligheid e.a..unaniem akkoord

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

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

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

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

Stemming: unaniem akkoord

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

09.03. Samenstellen en bijhouden PID (postinterventiedossier)

Sinds enkele jaren dient de VME over een postinterventiedossier te beschikken waar renovatiewerken aan de gemene

delen gedocumenteerd worden met de nodige bewijsstukken (facturen, offertes, technische fiches materialen, etc.).

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

09.04. Bespreking en opstellen meerjarenbegroting (1/2 + 1) (10 000,00)

Eventueel kan voor bespreking en opstellen meerjarenbegroting gebouwaudit georganiseerd worden door deskundige. De syndicus wijst erop dat meerjarenbegroting wettelijk verplicht is geworden en vraagt de eigenaars of men dit zelf wil doen of zou willen uitbesteden. Gezien de techniciteit hiervan is het aangewezen hiervoor beroep te doen op een externe deskundige.

De eigenaars waren de voorgaande jaren en zijn nog steeds niet geïnteresseerd om dit uit te besteden. Eventuele conditiemeting met brandaudit door deskundige wordt voorlopig uitgesteld gezien de te plannen terrasrenovatie en eventueel op een later tijdstip hernomen. De syndicus zorgt voor minstens 1 offerte tegen AV 2025.

Het hoofddak werd geïsoleerd en gerenoveerd in 2011-2012 volgens de norm 2020. CV-installatie dateert van 2012. Kopse (zij)gevel werd geïsoleerd en bekleed met crepi in 2017. Dagparking of dak van ondergronds garagecomplex werd gerenoveerd in 2019-2020. Nieuwe automatische inkomdeuren werden geplaatst in 2020. Hal werd gerenoveerd en videoparlofoonsysteem geplaatst in 2020. Conciërgewoning is volledig gerenoveerd in 2022.

Liftinstallatie dient ten laatste 31/12/2025 aangepast te zijn aan de risicoanalyse van 2022 met aflevering van attest van regularisatie.

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

10. Diversen

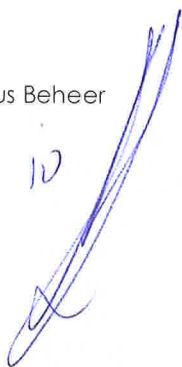
- Er hangen nog steeds doeken aan de balustrade van appartement A09 op derde verdieping aan voorgevel.
- Het huisvuil dient correct gesorteerd en compact in de juiste containers geplaatst.

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

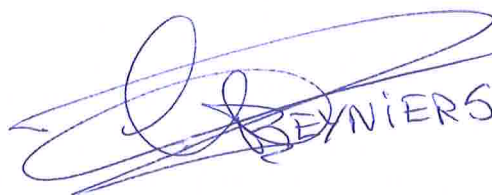
De syndicus overliep het verslag en legt het verslag van de vergadering ter ondertekening voor aan de vergadering, te weten de nog aanwezige mede-eigenaars om 22 uur 00 minuten. Origineel ter inzage op het kantoor van de syndicus.

Secretaris

Solvio Syndicus Beheer



Voorzitter



Verslag van de algemene vergadering van uw Vereniging van Mede-Eigenaars (VME) Res. Van Wacken, Fruithoflaan 102, KBO 0850.363.564, gehouden op 05/10/2022 om 19:00 te Bluepoint Antwerpen, Filip Williotstraat 9, 2600 BERCHEM (ANTWERPEN).

01. Teken en aanwezigheidslijst, nazicht volmachten

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

Aanwezig of vertegenwoordigd:

Aandelen: 6.420,00/10.000,00 - 64,20 %

Eigenaars: 36/67 - 53,73 %

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

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

Ja	Neen	Blanco
Unaniem		

03. Financieel

03.01. Bespreking inkomsten en uitgaven afgesloten boekjaar

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

Bijzondere opmerkingen: vernieuwen garagepoort G09: € 1.351,50, kosten EPC € 801,62, vooronderzoek terrassen: € 2.571,25 (opname reservefondsen)

03.02. Verslag en controle van de rekeningen door de rekencommissaris

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

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

Ja	Neen	Blanco
Unaniem		

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

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

Kosten afgelopen boekjaar: € 120.095,48

Waarvan uitzonderlijke/eenmalige: 2.153,12 €, dus werkelijk 117.942,361 € + 2.000 € extra voor tuinonderhoud (zie punt 6.03)

Huidige provisie ter beschikking: € 27.500 per kwartaal, zijnde 110.000 € per jaar

Dit is niet voldoende voor de werkelijke kosten, doch kan opgevangen worden met het werkkapitaal. **Voorstel nieuwe provisies: het bedrag verhogen naar € 29.750/kwartaal (€119.000/jaar) op voorwaarde dat huurinkomsten van conciërgewoning als tegoed in de afrekening worden verwerkt (6.900 € voor een volledig jaar) en dit tot andersluidende beslissing van een (bijzondere) algemene vergadering.**

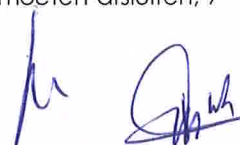
Het correcte bedrag met overschrijvingsformulier wordt u toegestuurd.

Stemming: unaniem akkoord

03.05. Verhoging energiebudget

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

De VME's die beheerd worden door Solvio Group en een gemeenschappelijke **aardgasketel** hebben, kunnen gelukkig nog genieten van een contract met een vaste prijs t.e.m. december 2022 aan naar de normen van vandaag zéér voordelige tarieven: gemiddeld genomen is de gasprijs, mochten we vandaag een nieuw contract moeten afsluiten, 7



tot zelfs 10 maal hoger dan het vast contract dat nu nog loopt. Er werd met dat lopend vast contract de laatste maanden al vele duizenden euro's **bespaard**.

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

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

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

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

Hoe gaan we te werk? Een apart energiebudget

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

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

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

Wat kan u zelf doen? Beperk je verbruik

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

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

Concreet betekent dit voor uw VME:

Stookplaats 1/7 (gas + elek): € 22.047,18/kwartaal (op te vragen aan enkel appartementen)
Kostprijs per eenheid per 9.415sten: € 2,34

Paviljoen M3 (elektriciteit): € 2.969,21/kwartaal (op te vragen aan appartementen en garageboxen)
Kostprijs per eenheid per 10.000sten: € 0,29

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

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

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

Mevrouw Boussaa vervoegt de vergadering omstreeks 20 u.

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

Een reservefonds is cfr. de wet op de Mede-eigendom verplicht. Het bestaande reservefonds op datum van de voorgelegde balans bedraagt: € 148.128,35 (app.+gar.) en € 102.490,86 (app.), totaal van € 250.619,21.



De renovatiewerken aan conciërgewoning die onderfussen volledig zijn uitgevoerd (+ 21.000 €), dienen hiervan nog gefinancierd te worden zoals vorig jaar beslist.

De (gedeeltelijke) terrasrenovatie, en eventuele andere werken besproken onder punt 7 en 8 zullen in principe via het reservefonds gefinancierd worden.

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

Er wordt voorgesteld om voor het reservefonds van de appartementen te blijven sparen met een bedrag van 12.500 € per kwartaal (terrasrenovatie ten vroegste in 2024 en vermoedelijk pas 2025 aan dit tempo) en dit tot andersluidende beslissing van een (bijzondere) algemene vergadering. De te gebruiken verdeelsleutel is 1.4 appartementen.

Tevens voorstel 5.000 € per kwartaal voor het reservefonds van het gebouw te sparen en dit tot andersluidende beslissing van een (bijzondere) algemene vergadering. De te gebruiken verdeelsleutel is 1.0.

Voor reservefonds tuin M1/10 wordt voorgesteld zoals vorig jaren 500 € te verrekenen in afrekening en per paviljoen te storten op spaarrekening van M1/10.

Ja	Neen	Blanco
Unaniem		

Neen:

Onthouding:

Er wordt ook voorgesteld de huurinkomsten van de conciërgewoning integraal toe te voegen aan het reservefonds.

Ja	Neen	Blanco
Unaniem	Unaniem	

03.08. Achterstallige betalingen en juridische procedures

Er zijn geen procedures lopende jegens achterstallige mede-eigenaars.

Er is procedure lopende jegens leveranciers of derden, nl. Maxan Engineering en Renotec (+ onderaannemers) ikv uitgevoerde renovatie van dakparking (zie punt 7.01).

Herinneringskosten worden aangerekend door de syndicus voor de bijkomende administratie aan 8 € per rappel en aangetekende zendingen aan 25 € per zending en worden in rekening gebracht via de private kosten van de in gebreke blijvende partij en aangerekend in zijn eindafrekening.

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

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

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

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

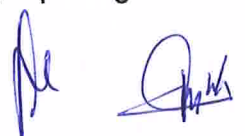
Ja	Neen	Blanco
Unaniem		

05. Verkiezingen en mandaten

05.01. Bevestiging mandaat van de syndicus met 15 maanden (1/2 + 1) (10 000,00)

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

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



Concreet gaat het om een verhoging van in totaal 76,50 € per maand (9 %), huidig maandelijkse beheerskost bedraagt 840,46 € en wordt 917 € per maand. Deze verhoging gaat in vanaf de eerste maand na de maand waarin deze AV wordt gehouden.

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

Resultaat stemming punt 05.01: Voor

Voor: 6.855,00/7.015,00 aandelen - 97,72 %

Tegen: 160,00/7.015,00 aandelen - 2,28 %

Namen tegen: Hulsen Filip

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

De VME verkiest als commissaris de heer Van Havenbergh. Er zijn geen andere kandidaten. **Stemming: unaniem akkoord**

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

Kandidaten eigenaars: voorzitter mevrouw Reyniers, bijzitters mevrouw Deprez

Ja	Neen	Blanco
Unaniem		

06. Evaluatie leveringscontracten

De gebruikelijke leveranciers van de gemeenschap zijn:

- Brandblusapparatuur: Sicli
- Aardgas/elektriciteit: Engie-Electrabel
- Elektriciën: AC Electro
- Makelaar: Solvio Verzekeringen (AB-Brokers)
- Verzekeringen: brand + BA VME AXA, BA Raad en commissaris Baloise, rechtsbijstand DAS
- Camerabewaking: Spectra Security
- Water: Waterlink (AWW)
- Verwarmingsopname: Ista
- Chauffagist/loodgieter: Comtis
- Liftonderhoud: Ora liften
- Liftcontrole: Konhef
- Schoonmaak: ABS schoonmaak
- Klusdienst: Edifix of Frank Service

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

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

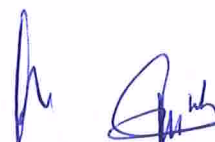
06.01. Eventuele wijziging verzekering rechtsbijstand wegens betere dekking (1/2 + 1) (10 000,00)

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

De VME betaalt nu jaarlijks 635,41 € taksen en kosten inbegrepen bij DAS.

De premie voor polis bij ARAG bedraagt voor jullie gebouw jaarlijks 960,11 € taksen en kosten inbegrepen.

Stemming voor opzeg DAS en activering rechtsbijstand ARAG vanaf vervalddag (4/08/2023): unaniem akkoord



06.02. Evaluatie samenwerking en onderhoudscontract met huisloodgieter Comtis (1/2 + 1) (10 000,00)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Geen stemming.

06.03. Aanstelling nieuwe tuinonderhoudsfirma en verhoging budget voor reguliere onderhoud, toelichting meerjarenplan (1/2 + 1) (10 000,00)

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

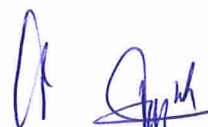
Voor het meerjarenplan en grondige opkuis dient budget van +- 44.000 € voorzien te worden op basis van 2 recent verkregen offertes via Beveko.

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

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

Er is slechts 1 eigenaar akkoord, dus absoluut geen meerderheid mbt verhoging van het budget van +- 750 € naar 1.271 € per kwartaal per paviljoen voor reguliere tuinonderhoud. Er wordt gevraagd verslag van het tuincomité te krijgen waarin uitgebreid beschreven wordt welke uitbreiding er op het onderhoud voorzien wordt dat enige prijsverhoging verantwoordt.

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



Mevrouw Fisher vraagt nog volgende te bespreken of er een paar simpele houten banken in de tuin neergezet kunnen worden. Solvio zal Beveko vragen dit mee te nemen in de verdere uitwerking van het meerjarenplan.

07. Toestand en onderhoud van de gemene delen

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

07.01. Vochtproblematiek in meerdere garages onder de tuinhelling: stand van zaken gerechtelijke procedure lastens Maxan en Renotec

In essentie kan de heraanleg van de tuin nog niet worden afgewerkt o.w.v. nog enkele resterende waterinfiltraties die al dan niet verband houden met de aanneming door Renotec begeleid door Maxan die nog verder onderzocht worden.

Via de rechtsbijstand van paviljoen 4 werd deskundige Bureau Bouwtechniek aangesteld om te beoordelen in hoeverre de begeleidende architect Maxan en/of aannemer Renotec aansprakelijk gesteld kunnen worden. Uit onderzoek dat syndici eenzijdig lieten doen door het stilzitten van Maxan en Renotec kwam immers reeds naar voren dat het ontbreken van drainage op het nieuwe groendak waardoor water blijft staan en zijn weg zoekt naar de onderliggende garageboxen, oorzaak is van de infiltraties in verschillende garageboxen onder de schuine helling in de tuin.

Het verslag van Bureau Bouwtechniek bevestigt deze analyse en minnelijke oplossing bleek niet mogelijk. Maxan en/of Renotec zijn dan ook gedagvaard half april '22.

Raadsman van onderaannemer ATAB heeft dan andere onderaannemers aangeschreven met de vraag vrijwillig tussen te komen, doch één heeft niet gereageerd en de andere heeft geweigerd.

De zaak is op de inleidende zitting van 17/06/2022 en ondertussen tot 2 keer toe uitgesteld omdat tegenpartijen op het laatste moment nieuwe documenten aanleveren. Het via ARAG aangestelde advocatenkantoor Caluwaerts Uytterhoeven vraagt om gerechtsdeskundige met de nodige spoed aan te stellen.

Een beslissing kan nog even op zich laten wachten. De syndici verlenen hun volledige bijstand in de verdere procedure lastens Maxan en/of Renotec die gedagvaard werden half april '22. De zaak staat nu gepland voor 7/10/2022.

07.02. Verhuring conciërgewoning (1/2 + 1) (10 000,00)

De syndicus heeft via raadsman Meester Bivacco gespecialiseerd in mede-eigendom het volgende vernomen eerder dit jaar naar aanleiding van problematiek in andere VME:

"Het behoort inderdaad niet tot de bevoegdheid van de VME om te ontwikkelen, verhuren,

Dit wordt o.a. duidelijk weergegeven in een arrest van het HvB te Gent van 09/11/2017:

"Wanneer aan een koper een ruimte wordt verkocht in casco- of fabriekstoestand, onder de verplichting samen met de andere mede-eigenaars het ganse gebouw mee te renoveren, waarbij de koper, via de vereniging van mede-eigenaars (VME), een "renovatiefonds" moet spijzen voor de renovatie van de gemene delen en een volmacht wordt verleend aan de verkoper om soeverein wijzigingen aan indeling en samenstelling van het gebouw aan te brengen die zij nuttig of nodig acht, wordt het appartementsrecht "misbruikt" om de Woningbouwwet te omzeilen.

Gelet op de wettelijke specialiteit (behoud en beheer van het gebouw) kan de VME geen handelingen stellen buiten haar specialiteit, waarbij het ontwikkelen (volledige reconversie) van een gebouw zelf en het inschakelen van de syndicus voor handelingen die eigen zijn aan een bouwpromotor of -coördinator, evident niet onder die specialiteit vallen."

Strikt genomen valt een verhuring hier niet onder, alhoewel ik geneigd ben dit soepel te interpreteren:

- Zo mag m.i. de verhuring van een conciërgewoning wel wanneer di bijv. is om een kortere periode te overbrugging (o.m. om leegstand en kosten van onderhoud tussen de aanstelling van 2 conciërges te vermijden);
- Het verhuren van fietsenstalling, parkeerplaatsen, ... voor een periode van wachten – dit laatste in die zin er werden te veel parkeerplaatsen gecreëerd en niet allemaal verkocht aan mede-eigenaars, er staat voorkeurecht voor mede-eigenaars in de statuten / een verbod om te verkopen aan derden en de VME wenst te anticiperen op de stijgende parkeerproblematiek in de omgeving;



In voorkomende gevallen wordt er gehandeld vanuit het gemeenschappelijk belang, waarbij bepaalde prioriteiten dienen gesteld te worden.

Daarnaast zal het verhuren van conciërgewoning en staanplaatsen niet meteen voor iemand een probleem vormen, als er niemand is die hierover klaagt. Het is pas wanneer iemand klaagt, er problemen ontstaan (wettelijk en deontologisch), alhoewel ook hier de opmerking gemaakt dient te worden naar het verstrijken van de 4 maanden-termijn om de nietigverklaring te vorderen. In dat geval zijn immers de beslissingen definitief geworden (ook de onrechtmatige en / of onregelmatige);"

Elke eigenaar wordt geadviseerd de huurinkomsten van de conciërgewoning aan te geven in zijn/haar personenbelasting voor het aandeel in de 10.000sten dat men zelf heeft, al is men dit niet verplicht.

De conciërgewoning is sinds 1/10/2022 verhuurd aan 575 € per maand + kosten. Hiermee is men unaniem akkoord.

07.03. Budgettering renovatie conciërgewoning moo verhuring (1/2 + 1) (10 000,00)

Er werd op de AV eind 2021 een budget van 16.000 € incl BTW goedgekeurd om elektriciteit in orde te brengen, ramen en rolluiken van living en keuken, alsook terrasdeur te vernieuwen, badkamer te renoveren en het appartement te herschilderen.

Er waren jammer genoeg onvoorziene meerwerken door onzichtbare mankementen van AC Electro om de elektrische installatie aan te passen (912 € ex BTW) en ook van firma Witt om de rolluik van de slaapkamer die in te slechte staat bleek om over te bouwen, te vervangen (1.253,69 € ex BTW).

De syndicus heeft in samenspraak met de Raad vergelijkende offertes bevestigd voor enerzijds vervanging bad (waarbij mogelijk tegels kapot zouden gaan en alle tegels dan samen vervangen zouden moeten worden, omdat de bestaande tegels niet meer beschikbaar waren) à 6.301 € ex BTW of anderzijds de keuze voor opbouwen naar douche à 9.411 € ex BTW.

De Raad was en is overtuigd dat de douche een meerwaarde zal zijn voor verdere verhuur.

De syndicus legt het uitgebreide budget van 19.734,97 € ex BTW of 20.919,07 € incl. BTW zoals hierboven beschreven dan ook voor ter goedkeuring aan de AV, financiering van het reservefonds (app + gar): Resultaat stemming punt 07.03: Voor

Voor: 6.855,00/7.015,00 aandelen - 97,72 %

Tegen: 160,00/7.015,00 aandelen - 2,28 %

Namen tegen: Hulsen Filip

07.04. Eenzijdige wijziging van busnummering door Stad Antwerpen en te ondernemen acties VME, eigenaars of bewoners (2/3) (9 415,00)

De syndicus weet dat de Stad Antwerpen in alle appartementsgebouwen stelselmatig wijziging van brievenbusnummering oplegt. Dit werd voor uw gebouw nog niet aangekondigd, maar zou wel volgen op korte termijn.

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

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

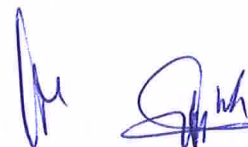
Lopen de huisnummers in de straat van rechts naar links, dan ligt rechts naast de hoofdingang de eerste wooneenheid.

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

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

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

Op termijn kan dit definitief doorgevoerd worden als bijvoorbeeld de brievenbussen vernieuwd zouden worden.



De syndicus vraagt de eigenaars hoe men dit zou willen aanpakken. Men is unaniem akkoord om eens het zover is overal nieuwe naamplaatjes met nieuwe busnummer te laten plaatsen onder het oude en ook ad valvas bord met overzicht te plaatsen.

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

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

08.01. Brievenbussen vervangen door veiliger exemplaren (opening te groot) (2/3) (10 000,00)

Mevrouw Fisher, eigenaar van appartement A34 laat weten dat haar brievenbus redelijk gemakkelijk geopend kan worden door de hand in de opening te steken en het slotje te verdraaien, omdat de opening te groot zou zijn.

Dit zou volgens Solvio Syndicus opgelost kunnen worden door alu plaat deels over de opening te zetten om deze smaller te maken.

Dit werk kan door de eigenaar(s) zelf gebeuren of door handige kennis of kleine aannemer, zoals D-Jobs.

Een andere mogelijkheid is om de brievenbussen volledig te vernieuwen rekening houdend met voorgaand punt en de wijziging van alle brievenbusnummers.

De syndicus vraagt of de eigenaars iets gezamenlijk wensen te ondernemen en zo ja, welke actie(s). Men is niet geïnteresseerd in gezamenlijk initiatief.

08.02. Bespreking aanbestedingsdossier terrasrenovatie, goedkeuring werken en keuze aannemer (2/3) (9 415,00)

De syndicus verwijst naar bespreking op AV 2021 en voorgaande mbt terrasrenovatie aan voorzijde 1 tem 6 verdieping en achterzijde 1 tem 12 met tegels op tegeldragers. Er wordt verwezen naar plan van aanpak cfr verslag van Lumo architecten (voorheen ARTUUR), lastenboek en meetstaat dat ter inzage op het webportaal van Solvio staat.

Architect Timothy Graff is aanwezig op de AV en geeft de nodige duiding bij de vergelijkende meetstaat die op webportaal staat van Solvio en meerbepaald de ontvangen offertes van Betotec (totaalprijs 303.352 € incl. BTW) en Finishing (totaalprijs 334.847 € incl. BTW) voor exact dezelfde werken.

3. Stemming voor verderzetting van opdracht aan Lumo architecten, nl. werfbegeleiding en oplevering mits een van voorgaande punten is goedgekeurd: stemming verdaagd

Om deze renovatiewerken te kunnen bekostigen was het vorig jaar noodzakelijk dat aan hetzelfde tempo gespaard zou worden of de helft op voorwaarde dat minstens de gelden voor de privaatieve kosten afzonderlijk opgevraagd worden onmiddellijk na de aanstelling van de aannemer in oktober 2022 te betalen tegen 30/11/2022.

4. Stemming voor extra opvraging van 54.172,80 € ex BTW en 57.423,17 € incl. BTW voor tegels op tegeldragers aan de betrokken appartementen op basis van het juiste aantal m² van de betrokken terrassen, betaalbaar 30/11/2022 voor zover stemmingpunt 1 goedgekeurd wordt met grotere meerderheid van punt 2: stemming verdaagd

Er blijft dan nog 238.69,38 € ex BTW te betalen aan gemeenschappelijke kosten. Aangezien er op datum van balans 102.490,86 € beschikbaar is aan reservefonds van appartementen en er de afgelopen kwartalen inclusief het nu gestarte kwartaal nog 37.500 € extra is gespaard in de veronderstelling dat er nog een jaar verder gespaard wordt aan hetzelfde tempo, dient er nog 98.648,52 € ex 6 % BTW voor de werken + ereloon architect op de bouwkost van +- 22.500 € incl. 21 % BTW aan extra reserve opgevraagd te worden om de werken in 2023 te kunnen uitvoeren. Totaal 127.000 € incl. BTW.

Er wordt geopperd door enkele eigenaars om de werken eventueel op te splitsen in voor- en achtergevel. De architect ligt toe dat de voorgevel de slagregenkant is en deze er het ergste aan toe is. De kosten voor werfinstallatie zullen dan aanzienlijk hoger liggen.

Stemming voor principiële opsplitsing van de werken zoals hiervoor beschreven:

Resultaat stemming punt 08.02: Tegen

Voor: 4.425,00/6.715,00 aandelen - 65,90 %

Tegen: 2.290,00/6.715,00 aandelen - 34,10 %

Namen tegen: Tubbax Ria, Sack Marc, Snelders Mirissa, Peet - Van De Belt, Van den Bosch Corina, Van Orshoven Inge, Boussaa Ibtissem, Hulsen Filip, Van der Bruggen Maite, Theys Sofie, Stuyck Wim, Luyten Martine



De architect zal aanbesteding opnieuw uitwerken tegen AV 2024, zodat de werken in 2025 uitgevoerd kunnen worden.

08.03. Preventieve vernieuwing horizontale PVC leidingen doorheen kelder en garagecomplex (2/3) (10 000,00)

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

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

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

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

08.03.01. Vervangen van PVC leidingen doorheen het garagecomplex en de kelder vanuit de stookplaats, goedkeuring werken en keuze aannemer (2/3) (10 000,00)

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

Volgende offertes die dateren van april of eerder en nog te indexeren zijn, worden voorgelegd ter stemming:

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

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

- BIT Service is klein (10 medewerkers) en er zijn slechte ervaringen in gekende panden met deze firma.
- BIT Service werkt met Geberit Mepla wat niet geschikt zou zijn voor grote gebouwen zoals dat van jullie.
- Comtis is duur en levert niet meer de service die men gewend was. Steeds nieuwe technici die het gebouw amper kennen.
- Comtis is duur...

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

Ingenieur van Hoylandt uit Antwerpen werd reeds vrijblijvend geconsulteerd en kan regie à 80 € per uur begeleiden en ook de werken opvolgen met 2 plaatsbezoeken etc. aan zeer beperkt budget (10 tot 20 u of 800 € tot 1.600 € ex BTW + verplaatsingskost van 10 € per verplaatsing (4 tot 8 keer).

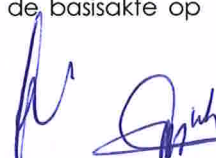
Stemming voor mandaat aan de Raad tot max. 2.500 € voor rekening van M1/7 deskundigenadvies in te winnen op korte termijn: unaniem akkoord

08.04. Kostenverdeling en financiering voorgaande werken besproken onder punt 8.02 en 8.03 voor zover goedgekeurd (4/5) (10 000,00)

Voor werken onder punt 8.02 werd dit reeds vermeld onder het betrokken agendapunt. **Geen stemming.**

Voor punt 8.03 wordt bespreking van AV 2021 hernomen:

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



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

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

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

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

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

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

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

08.05. Aanpassingswerken KB liften nav nieuwe risicoanalyse (1/2 + 1) (9 415,00)

Zoals vorig jaar vermeld moest eind 2022 een nieuwe risicoanalyse uitgevoerd worden, aangezien de bestaande reeds 15 jaar oud was. Dit betreft voornamelijk veiligheidsmaatregelen in de liftschachten.

De nieuwe risicoanalyse werd opgemaakt 4/05/2022 en doorgestuurd naar de huidige onderhoudsfirma Ora liften die offerte zal bezorgen voor de noodzakelijke aanpassingswerken die ten laatste 31/12/2025 uitgevoerd moeten zijn.

De syndicus komt hier volgend jaar op terug. **Geen stemming.**

08.06. Elektrische wagens - laadpalen of laadpunten (2/3) (10 000,00)

De wet op de mede-eigendom, art. 577-2, §9 en 10 B.W., schrijft hieromtrent het volgende voor:

In het geval van paragraaf 9, hebben individuele mede-eigenaars en erkende nutsoperatoren het wettelijke en kosteloze **recht** om kabels, leidingen en bijbehorende faciliteiten in of op de gemene delen aan te leggen, te onderhouden of te hernieuwen, in de mate dat deze werken tot doel hebben om de infrastructuur voor de eigenaar of eigenaars en gebruikers van de betrokken private delen op het vlak van energie, water of telecommunicatie te optimaliseren en in de mate dat de andere individuele mede-eigenaars of, in voorkomend geval, de vereniging van mede-eigenaars, hiervan geen financiële lasten moeten dragen. Degene die voor eigen rekening deze infrastructuur heeft aangelegd, blijft eigenaar van deze infrastructuur die zich in de gemene delen bevindt.

Daartoe zendt de individuele mede-eigenaar of de operator minstens twee maanden voorafgaand aan de aanvang van de werken aan alle andere mede-eigenaars of, indien er een syndicus is, aan deze laatste per aangetekende zending waarin het adres van de afzender is vermeld, een beschrijving van de voorgenomen werken en een rechtvaardiging van de optimalisatie van de voorgenomen infrastructuur. De mede-eigenaars of, in voorkomend geval, de vereniging van mede-eigenaars kunnen beslissen om zelf werken ter optimalisatie van de infrastructuur uit te voeren, in welk geval zij op de in dit lid vermelde wijze de andere mede-eigenaars en de operator op de hoogte moeten brengen van hun voornemens. Deze werken nemen een aanvang binnen zes maanden na ontvangst van hun aangetekende zending.

Op straffe van verval, kunnen de mede-eigenaars of, in voorkomend geval, de vereniging van mede-eigenaars binnen twee maanden na de ontvangst van deze aangetekende zending **verzet** aantekenen tegen de voorgenomen werken via een aangetekende zending aan de afzender en dit op grond van een rechtmatig belang. Een **rechtmatig belang** doet zich voor in volgende situaties:

- er bevindt zich reeds dergelijke infrastructuur in de betrokken gemene delen in het gebouw, of;
- de infrastructuur of de werken tot realisatie ervan veroorzaken belangrijke schade op het vlak van



het uitzicht van het gebouw of de gemene delen, het gebruik van de gemene delen, de hygiëne of de veiligheid ervan, of;

- geen optimalisatie van de infrastructuur resulteert uit de voorziene werken of
- de voorziene werken verzwaren de financiële lasten van andere mede-eigenaars of gebruikers.

Degene die deze infrastructuur aanlegt, onderhoudt of hernieuwt, verbindt zich ertoe om de werken uit te voeren op de wijze die het minste hinder veroorzaakt aan de bewoners en hierover met de andere mede-eigenaars of, indien er een syndicus is, met hem te goeder trouw te overleggen. De mede-eigenaars, de bewoners of, indien er een syndicus is deze laatste, kunnen te allen tijde de werken opvolgen en hierover informatie opvragen bij de betrokken mede-eigenaar of nutsoperator.

Concreet dient aldus de mede-eigenaar die bv. een laadpunt voor een elektrische of hybride wagen wenst te plaatsen, het volgende te doen:

Een (aangetekend) schrijven of (aangetekende) mail richten aan de syndicus waarin het adres van de afzender is vermeld, waarin hij toelicht een beschrijving van de voorgenomen werken en een rechtvaardiging van de optimalisatie van de voorgenomen infrastructuur. Daarbij dient een tekening op plan gevoegd te worden van het traject dat zal gevolgd worden voor de bekabeling vanaf het laadpunt tot aan de eigen elektriciteitsmeter, een technische fiche van het laadsysteem dat zal geplaatst worden, de offerte van de installateur van de laadinfrastructuur, de bevestiging van een erkende elektricien en de netwerkbeheerder (bv. Fluviu) dat het gewenste te plaatsen vermogen geen invloed heeft op de stroomvoorziening van de mede-eigendom noch van de andere mede - eigenaars. Voor zover aan al deze voorwaarden werd voldaan, alsook aan alle andere bepalingen van art. 577-2, §10 B.W. zal de VME loco de syndicus de plaatsing van de infrastructuur (moeten) goedkeuren.

Het is ten allen tijde verboden om laadinfrastructuur, zelfs met een tussenmeter, aan te sluiten op de gemeenschappelijke stroomvoorzieningen van het gebouw!

In het andere geval dient de VME aan te geven op een algemene vergadering en ten laatste binnen de 2 maanden na ontvangst van het aangetekend schrijven van de aanvrager dat zij de gewenste infrastructuur zelf zal aanleggen.

Er werd vorig jaar formeel gevraagd aan de AV of zij voor wat betreft het komende jaar de intentie heeft om dergelijke infrastructuur te plaatsen. Dit voorstel werd goedgekeurd met 75,31 %.

In dat geval zouden volgende zaken moeten onderzocht of bepaald worden:

- Er dient (bij voorkeur) een bijkomende aparte meterkast te worden geplaatst door de netwerkbeheerder met een aparte meter en aansluiting voor deze laadinfrastructuur, of de bestaande meter (en zekeringskast) dient verzwakt te worden. Hiervoor dient een offerte gevraagd te worden bij Fluviu. Er dient bepaald te worden welk vermogen deze meterkast maximaal dient te moeten leveren in de toekomst. Er wordt daarbij uitgegaan van een mogelijke toekomstige situatie dat alle eigenaars van een staanplaats vroeger of later een elektrische wagen zullen in gebruik nemen, m.a.w. er wordt een offerte gevraagd voor een meterkast die voldoende gedimensioneerd is om alle staanplaatsen van een laadpunt voor elektrische wagen te voorzien.
- Er dient vervolgens een offerte gevraagd te worden aan een installateur voor de plaatsing van een gemeenschappelijke kabelgoot of traject waarlangs alle toekomstige privaatieve bekabeling zal moeten lopen tot aan het eigen laadpunt, dat voldoende ruim is om op termijn alle staanplaatsen van bekabeling te voorzien.
- Er dient gestemd te worden over de financiële afwikkeling van de (gemeenschappelijke) investering (eerste stap). De initiële investering kan bv. gedragen worden door de VME (alle eigenaars van staanplaatsen en/of garageboxen), met een systeem van terugbetaling van de investering. Bijvoorbeeld: de initiële investering (nieuwe meter en toebehoren) t.b.v. 10.000 € wordt gedragen door alle eigenaars van de garageboxen (39). Alle eigenaars die in de toekomst een privaatief laadpunt plaatsen, dienen 257 € terug te betalen aan de VME als terugbetaling van de initiële investering. Op termijn zal de volledige investering terugbetaald zijn.
- In het RIO dienen deze regels tevens te worden opgenomen. Zo is het bv. best dat de privaatieve installaties bij dezelfde installateur worden afgenomen opdat de laadpunten met elkaar zouden 'communiceren' en de stroomafname gebalanceerd kan gebeuren.
- Alle aansluitingskosten vanaf de meterkast tot aan het eigen laadpunt zijn uiteraard ten privaatieve titel van de eigenaar die dergelijk laadpunt wenst te plaatsen.

In geval de VME met voldoende meerderheid aangeeft interesse te hebben in de installatie van gemene infrastructuur, zou de syndicus bovenstaande verder uitwerken tegen de volgende algemene vergadering. Er wordt hiervoor een studiekost aangerekend van 500 € ex BTW ten laste van de VME (volgens de betrokken verdeelsleutel).



Er dient opgemerkt te worden dat de overheid zeker een rol ter zake zou moeten spelen in de toekomst door het aanleggen van zoveel mogelijk laadpunten ten dienste van de bevolking. Met de aankondiging dat bedrijfswagens vanaf 2026 elektrisch zouden moeten zijn, zal deze ambitieuze doelstelling wel kracht moeten bijgezet worden. Ook van de werkgevers zouden initiatieven kunnen volgen om wagens op te laden op eigen infrastructuur. Het valt aldus nog af te wachten wat de evolutie hier zal zijn de komende jaren.

Tenslotte is het uitkijken in de komende jaren naar de ontwikkeling van zowel technologische als financiële constructies voor VME's om zelf stroom te gaan produceren bv. d.m.v. zonnepanelen op het dak, waarbij ze het recht zullen hebben om aldus zelf als producent en leverancier van stroom op te treden, en dit dus in concurrentie met de netwerkbeheerder. De regelgeving m.b.t. dergelijke zgn. local energy communities staat momenteel nog niet op punt en is alles behalve afgestemd op verenigingen van mede-eigenaars.

Het spreekt tenslotte voor zich dat bovenstaande een momentopname is, en dat de VME noch syndicus aansprakelijk is voor de stroomvoorziening.

08.06.01. Bespreking studie door Stroohm mbt gemeenschappelijke laadvoorziening voor alle garageboxen (2/3) (585,00)

De studie van Stroohm is nog niet afgewerkt.

Verdere bespreking en eventueel stemming wordt verdaagd naar een volgende (B)AV.

08.06.02. Eventuele plaatsing individuele elektriciteitsmeters garageboxen en/of aparte officiële elektriciteitsmeter voor laadvoorzieningen in de garageboxen in de toekomst (2/3) (585,00)

Het is te overwegen preventief voor elke garagebox een individuele elektriciteitsmeter te laten plaatsen, zodat verbruik steeds eerlijk bemeterd en afgerekend kan worden in de toekomst.

De kostprijs voor levering en plaatsing per meter en toebehoren wordt geraamd op 350 € per stuk ex BTW of 13.650 € ex BTW voor 39 garageboxen.

Er werd vorig jaar gepolst of een meerderheid van de eigenaars dit overweegt, zodat de syndicus desgevallend tegen volgende AV voor voldoende offertes kan zorgen en er bleek een ruime meerderheid geïnteresseerd (99,69 %).

Daarnaast is het te overwegen een gemeenschappelijke meter te laten bijplaatsen door Fluvius waarop op termijn alle garageboxen zouden kunnen aansluiten met een laadvoorzieningen. Zie vorig punt.

De investering voor plaatsing van 39 tussenmeters kan dan ook beter uitgesteld worden tot de studie is afgewerkt en geweten is of een meerderheid de voorkeur geeft aan gemeenschappelijke laadvoorziening of niet.

Stemming verdaagd naar een volgende (B)AV.

08.07. Preventieve maatregelen tegen wildparkeren aan inritten naar garagegalerijen (2/3) (10 000,00)

De syndicus verwijst naar bespreking op IP vergadering in augustus 2022:

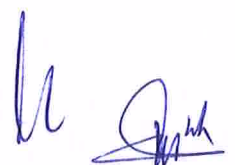
De problematiek van wildparkeren op de helling naar de ondergrondse garages is reeds langer gekend. Er werd in het verleden ook al voorstel gedaan om te voorkomen of beperken, zoals plaatsing van slagbomen en/of camerabewaking. Er was echter geen meerderheid bereid om dit verder uit te werken.

Vanuit paviljoen 2 wordt volgend eenvoudig voorstel ivm auto's die voor de ingang van de ondergrondse parking staan gelanceerd – in het geval er geen positieve reactie komt van het district om markeringen aan te brengen voor de inrit:

Kunnen we op dat stukje helemaal vooraan in de straat geen bloembak zetten zoals we nu hebben geplaatst op de bovengrondse parking aan nr. 100?

De syndici informeerde op de IP of een meerderheid bereid is om dit voorstel verder uit te werken en voor te leggen aan de AV van de betrokken paviljoenen. Na overleg bleek er geen interesse in grote werken zoals plaatsen van slagboom of garagepoorten aan inritten.

Men was wel akkoord om verbodsborden aan de inritten en eenvoudige, zwarte bloembakken te plaatsen. Dit voorstel wordt dan ook voorgelegd ter stemming. De syndicus raamt deze werken op max. 1.000 € ex BTW te delen door 4 paviljoenen.



Stemming: Resultaat stemming punt 08.07: Voor

Voor: 4.545,00/4.910,00 aandelen - 92,57 %
Tegen: 365,00/4.910,00 aandelen - 7,43 %
Namen tegen: Peet - Van De Belt, Boussaa Ibtissem

Onthouding: 2.105,00/7.015,00 aandelen - 30,01 %
Namen onthouding: Reunis Tanja, Correwyn Marina, Eliaerts Ellen, Van Humskerke - Van den Wyngaert, Castro Romero - Ramirez Ochoa, Fisher Graça Tanita Wilhelmina, De Bot Roxanne, Hulsen Filip, Van der Bruggen Maite, Theys Sofie, Stuyck Wim, Adrenta BVBA

Verder wil men graag weten of men van het District toelating krijgt om op de openbare weg zelf arcering aan te brengen, dan wel betonnen varkensruggen of bloembakken op de openbare weg mag plaatsen.

De syndicus heeft nagevraagd bij de juiste dienst, maar krijgt voorlopig geen reactie meer. De vraag om arcering op het wegdek aan te brengen is tot 3 keer toe afgewezen.

09. Toelichtingen wetgeving en/of reglementering**09.01. Bespreking en opstellen meerjarenbegroting (1/2 + 1) (10 000,00)**

Eventueel kan voor bespreking en opstellen meerjarenbegroting gebouwaudit georganiseerd worden door deskundige. De syndicus wijst erop dat meerjarenbegroting wettelijk verplicht is geworden en vraagt de eigenaars of men dit zelf wil doen of zou willen uitbesteden. Gezien de techniciteit hiervan is het aangewezen hiervoor beroep te doen op een externe deskundige.

In het kader van de meerjarenplanning wordt toegelicht een meerjarenbegroting op te maken op basis van een volledige gebouwscan volgens NEN 2767.

De conditiemeting is ontwikkeld om het inspectieproces te objectiveren, en betrouwbare inspectiegegevens te genereren. bijkomende voordelen zijn: overdraagbaarheid, en uitwisselbaarheid.

Voordelen van dergelijk rapport zijn:

- budgetten voor het onderhoud toe te kennen op basis van bevindingen;
- investeringsbudgetten op te stellen voor renovaties of andere interne verbouwingen;
- leggen van prioriteiten in de onderhouds- en renovatiewerkzaamheden
- Financiële planning aan te sluiten op technische planning

De conditiemeting wordt toegepast op:

- de constructie van het gebouw (dragende systemen vanaf fundering);
- de schil van het gebouw: daken, gevels en terrein;
- de inrichting
- de infrastructuur (onzichtbare onderdelen van het gebouw ten behoeve van de voorzieningen in het gebouw);
- installaties (het betreft hier de "gebouweigen" installaties *NIET* de installaties die de gebruiker van het gebouw nodig heeft voor de specifieke eigen bedrijfsvoering).

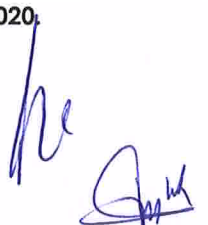
De installaties bestaan uit:

- verwarming, luchtbehandeling en koeling, aardgasinstallatie en andere (lucht of gas) aan- en afvoerinstallatie;
- elektrische installatie ten behoeve van de voeding van elektrische apparatuur;
- water, riolering en sanitair, en installaties voor de verwerking van (afval-) water.

Bijkomend wordt geadviseerd een brandinspectie uit te voeren. Kostprijs hiervan bedraagt ca. 850 € excl. BTW.

De geschatte kostprijs van de rapportage schommelt van 3.000 tot 6.000 € excl. BTW.

Het hoofddak werd geïsoleerd en gerenoveerd in 2011-2012 volgens de norm 2020. CV-installatie dateert van 2012. Kopse (zij)gevel werd geïsoleerd en bekleed met crepi in 2017. Dagparking of dak van ondergronds garagecomplex werd gerenoveerd in 2019-2020, doch dient voor de schuine helling nog verder bekeken. Nieuwe automatische inkomdeuren werden geplaatst in 2020. Hal werd gerenoveerd en videoparlofoonstelsel geplaatst in 2020. Conciërgewoning is volledig gerenoveerd in 2022.



Liftinstallatie werd aangepast aan eerste deel KB. Nieuwe risicoanalyse werd recent uitgevoerd waarna offertes bevestigd zullen worden voor de verplichte aanpassingswerken. Deze worden voorgelegd op een volgende (B)AV en dienen ten laatste 31/12/2022 uitgevoerd te zijn met aflevering van attest van regularisatie.

CV-audit staat gepland voor uitvoering in november. Resultaten en eventuele werken die geadviseerd zouden worden, worden op een volgende gelegenheid besproken.

Eventuele conditiemeting met brandaudit door deskundige wordt voorlopig uitgesteld gezien de te plannen terrasrenovatie en eventueel op een later tijdstip hernomen. De syndicus zorgt voor minstens 1 offerte tegen AV 2025.

De heer Snelders stelt voor de fietsenstalling overdekt te maken en uit te breiden door bijvoorbeeld 1 of meerdere staanplaatsen op te offerte.

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

10. Diversen

Nihil.

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

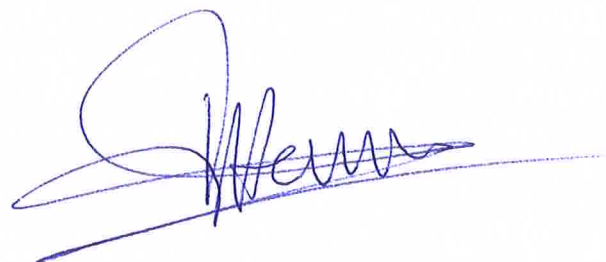
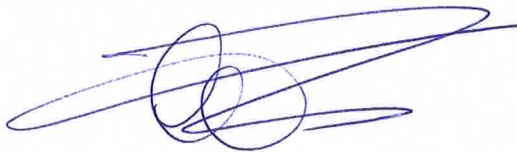
De syndicus overliep het verslag en legt het verslag van de vergadering ter ondertekening voor aan de vergadering, te weten de nog aanwezige mede-eigenaars om 22 uur 15 minuten. Origineel ter inzage op het kantoor van de syndicus.

Secretaris

Solvio Syndicus Beheer



Voorzitter



REGIONALE KANTOREN

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

Aalst, 16 juli 2013

Onze Ref: KLANTNUMMER: K639333

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

Geachte,

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

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

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

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

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

FRUITHOFLAAN, 98-110
2600 Berchem (Antwerpen)

met een inhoud van **20.000** liter

werden gereinigd conform de huidige VLAREM-II wetgeving.

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

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

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

Erkend ophaler afvalstoffen: 25212/E/2944

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

Met vriendelijke groeten,



Stefaan Verschuere
All-in Tank Service NV
Directeur

BEHANDELD 13 AUG. 2013



Bijzondere voorwaarden van uw contract Comfort thuis speciaal

Contractnummer: 816 970 989

producentrekening: 0135025

Vlootnummer: 095850000000

Datum van opmaak: 02/09/2019

De partijen bij het verzekeringscontract

Verzekeringnemer

VME

RESIDENTIE FRUITHOFLAAN 102

Vertegenwoordigd door

BVBA HEYLEN & BLOCKHUYS

FRUITHOFLAAN 17 BUS 18

2600 BERCHEM

NEON code: 0850.363.564

Verzekeringsmaatschappij

AXA BELGIUM

TROONPLEIN 1

1000 BRUSSEL

De beschrijving van het risico

Ligging van het risico

FRUITHOFLAAN 102

2600 BERCHEM (ANTWERPEN)

Hoedanigheid van de verzekeringnemer:

Eigenaar

Uw gebouw

verzekerd

Type gebouw:

Gebouw uitsluitend gebruikt als woning.

Bouwwijze:

De structuur van de constructie (muren, niveaus en trappen) is onbrandbaar.

Bouwdatum:

1995

Evaluatiesysteem:

expertise AXA

Aantal verdiepingen:

13

Aantal eenheden:

052

Verzekerde waarde:

9 905 596,74 € ABEX-index 819

De duur van uw verzekeringscontract is 1 jaar.

De jaarlijkse vervalddag staat verder in deze bijzondere voorwaarden.

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

Hoe zegt u het contract op?

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

Bijzondere voorwaarden van uw contract

Comfort thuis speciaal

Contractnummer:

816 970 989

Vlootnummer:

095850000000

Datum van opmaak:

02/09/2019

De segmentatiecriteria

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

Betreffende de dekking gebouw

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

De waarborgen in detail**Jaarlijkse vervaldag**

01/01

Betaling van de premie

Jaarlijks

Formule:

Buildimax pack premium

Bedragen op jaarbasis uitgedrukt in €	Aanvangs- datum	Handels premie **	Splitsings kosten	Taksen en bijdragen	Totaalpremie
Woning					
Basisdekking gebouw *	02/09/2019	5 562,98		876,15	6 439,13
Onrechtstreekse verliezen gebouw *	02/09/2019				

Premie 5 562,98**Taksen en bijdragen** 876,15**Totale premie** 6 439,13

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

* aan ABEX-index : 819

** Dit bedrag omvat de geraamde acquisitiekosten voor een bedrag van € 1 518,22 en de geraamde administratiekosten voor een bedrag van € 603,51 voor alle dekkingen in uw contract. In de bedragen van de geraamde acquisitie- en administratiekosten wordt geen rekening gehouden met specifieke contractuele situaties. Bijkomende informatie over deze ramingen is verkrijgbaar bij uw verzekeringstussenpersoon of de bovenvermelde klantendienst. Merk op dat als u verschillende verzekeringsovereenkomsten gaat vergelijken, u niet enkel de geraamde kosten en lasten van de overeenkomsten met elkaar mag vergelijken, maar ook andere elementen in aanmerking moet nemen, zoals de reikwijdte van de waarborgen, het bedrag van eventuele franchises of de uitsluitingsclausules. De hierboven opgegeven ramingen geven een beter zicht op het premiegedeelte dat wordt aangewend voor de dekking van het risico dat door de verzekeringsovereenkomst wordt gedekt. Het saldo van de premie, na aftrek van de taksen en bijdragen alsook van de acquisitie- en administratiekosten, bestaat immers uit het gedeelte van de premie dat wordt aangewend om de contractueel vastgelegde prestaties te verrichten en uit de andere kosten dan hierboven vermeld (waaronder de samengevoegde en onderling gedeelde kosten van de schadegevallen en het beheer ervan). Deze ramingen zijn berekend op grond van de boekhoudkundige gegevens van het laatste boekjaar van de verzekeringsonderneming, als goedgekeurd door haar algemene vergadering.

De bijzondere clausules die van toepassing zijn op uw contract**Technische installaties**

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

Bijzondere voorwaarden van uw contract

Comfort thuis speciaal

Contractnummer:

816 970 989

Vlootnummer:

09585000000

Datum van opmaak:

02/09/2019

Eigen risico in Waterschade

In afwijking van de algemene voorwaarden blijft u uw eigen verzekeraar voor vrijstelling x3 (tegen het indexcijfer van de consumptieprijzen 119,64, basis 1981 = 100), voor elk schadegeval dat de dekking Waterschade en schade van minerale oliën treft.

Toepassingsveld Building

Het verzekerde goed is een appartementsgebouw met meer dan 3 appartementen, uitsluitend gebruikt als woning of gemengd gebruik woning en kantoor/commerciële activiteiten. Het mag niet gaan om een kasteel, gebouw gebruikt door een ontspanningsvereniging. Behoudens andersluidende bepaling, mag het geen sociale woningen, noch studentenkamers bevatten. Bovendien herinneren wij u eraan dat u ons elke wijziging van gebruik van het gebouw of van de aard van de handelszaak moet aangeven, op straffe van toepassing van een evenredigheidsregel van premies of weigering van tussenkomst als wij aantonen dat wij in geen geval het nieuwe risico verzekerd zouden hebben, of het risico wel verzekerd zouden hebben mits andere voorwaarden en/of preventiemaatregelen.

Buildimax

U hebt gekozen voor onze uitgebreide formule buildimax.

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

Expertise

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

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

Pack Premium

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

Customer Protection

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

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

- U kan onze centrale klantendienst bereiken via:

AXA Belgium Customer Protection

Troonplein 1

1000 Brussel

tel 02 678 61 11

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

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

De Meeûsplantsoen 35

1000 Brussel

info@ombudsman.as

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



216777342/01/02/15-3501 1/WHITE

6221-6/21-5000981533-01-4-6231/11-4-1012

De gevolgen van misbruik



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

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

- Opzegging van de verzekeringsovereenkomst
- Strafrechtelijke vervolging op grond van artikel 496 van het Strafwetboek

De verzekeringsmaatschappij zal bij oplichting uw persoonsgegevens mogen meedelen aan GIE Datassur. Dat gebeurt enkel om de risico's te beoordelen, en voor het beheer van de betrokken contracten en schadegevallen. Iedereen heeft het recht op mededeling en mag bij oplichting die gegevens verbeteren bij Datassur. Dat doet u door een gedateerd en ondertekend verzoek te sturen, vergezeld van een kopie van uw identiteitskaart, naar dit adres:

Datassur
de Meeûsplantsoen 29
1000 Brussel

Bescherming van het privé-leven

De verwerking van uw persoonsgegevens

- **Over welke gegevens gaat het?**

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

- **Welk gebruik kan AXA ervan maken?**

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

- **Aan wie mogen deze gegevens worden meegedeeld?**

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

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

- **Meer informatie?**

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

Bijzondere voorwaarden van uw contract

Comfort thuis speciaal

Contractnummer:

816 970 989

Vlootnummer:

095850000000

Datum van opmaak:

02/09/2019

De wettelijke en contractuele bepalingen

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

Benaming

Comfort thuis speciaal

Referentienummer

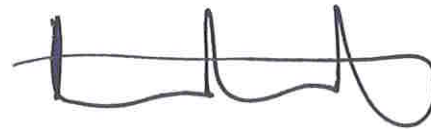
4800855 (05/2018)

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

Opgemaakt in tweevoud in Berchem, op 2 september 2019.

De verzekeringnemer,

De maatschappij,



Jean-Philippe Vandenschrick
Chief Retail Officer



2167773420102117-35011MWHITE

E221-6/21-500091553-01/5-6231/11-1012

Reinigingsattest / Verbrandingsattest

☐ onderhoud ☐ keuring voor eerste ingebruikname

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

KLANT:	(adres stooktoestel indien verschillend van adres klant)
Voornaam en achternaam: <i>Mercator Paul</i>	
Straat + nr.: <i>Frankrijk 98-708</i>	
Postcode + gemeente: <i>9200 Berdals</i>	
Tel.: <i></i>	
E-mail: <i></i>	

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

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

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

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

☐ Vloeibare brandstof

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

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

Goede staat van werking	Eenheid	Brandstof 1: vloeibaar 2: gasvormig 3: vast *	Proef I: Initiële meting	Proef II: Eindmeting**		OK	Niet OK
				Laaglast	Hooglast		
De afdruk(-ken) van het elektronische meettoestel moeten aan dit attest worden bevestigd.							
Keteltemperatuur	°C	1,2		<i>50</i>	<i>55</i>		
Sproeier: merk en type		1					
Sproeier: debiet		1					
Sproeier: hoek	graden	1					
Pompdruk	bar	1					
Gasdruk teller	mbar	2		<i>25</i>	<i>25</i>		
gasblok	mbar	2					
branderbed	mbar	2					
Rookindex	Bacharach	1				☐	☐
Zuurstof (O ₂)	%	1, 2		<i>49.55</i>	<i>37.4</i>		
Koolstofdioxide (CO ₂)	%	1, 2		<i>93.55</i>	<i>57.85</i>		
Koolstofmonoxide (CO)	mg/kWh	1, 2		<i>93.55</i>	<i>37.4</i>	☒	☐
Rookgastemperatuur (t _g)	°C	1, 2		<i>303.7</i>	<i>287.9</i>		
Temperatuur verbrandingslucht (t _a)	°C	1, 2		<i>64.8</i>	<i>76.5</i>		
Nettotemperatuur (t _g - t _a)	°C	1, 2		<i>238.9</i>	<i>211.4</i>		
Verbrandingsrendement (Hs)	%	1, 2		<i>87.7</i>	<i>83.4</i>		
Verbrandingsrendement (Hi)	%	1, 2		<i>87.7</i>	<i>83.4</i>	☒	☐
Geen zichtbaar oliespoor bij rookindexbepaling		1		☐ OK		☐ NIET OK	
Geen ongewenste condensvorming in rookgasafvoerkanaal (aangesloten als type B)		1, 2		☒ OK		☐ NIET OK	
Zelden hinderlijke en milieuverontreinigende rook		3		☐ OK		☐ NIET OK	
Veilige staat van werking							
Druk rookgasafvoerkanaal (aangesloten als type B, natuurlijke trek)	Pa	1, 2, 3		☐ OK		☐ NIET OK	
Verluchting en ventilatie stooklokaal		1, 2, 3		☒ OK		☐ NIET OK	
Dichtheid rookgasafvoerkanaal (aangesloten als type C)		1, 2		☐ OK		☐ NIET OK	
Dichtheid brandstoftoevoerleiding (gasmeter tot stooktoestel)		2		☒ OK		☐ NIET OK	

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

** Aanduiden welke meetreeksen van toepassing zijn

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

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

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

REINIGING VAN HET STOOKTOESTEL

Voor alle toestellen:

☐ andere, namelijk:

☐ controle van de verluchting van het stooklokaal

☐ controle van de rookgaszijdige dichtheid

Gasvormige brandstof: (erkend technicus)

☐ ontstopping

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

☐ reiniging van de ventilator en de brander

Vloeibare brandstof: (erkend technicus)

☐ reiniging van de filters

☐ reiniging van de ketel

☐ reiniging van de brander

Vaste brandstof: (geschoolde vakman)

☐ nazicht algemene staat

☐ reiniging inwendige delen warmtebron

GEBREKEN EN MAATREGELEN

Gebreken die niet door de reinigingsbeurt kunnen worden weggewerkt:

Te treffen maatregelen om deze gebreken weg te werken:

Andere opmerkingen:

De eerstvolgende reiniging van het stooktoestel moet gebeuren vóór

De eerstvolgende reiniging en controle van het rookgasafvoerkanaal moet gebeuren vóór

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

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

Reinigingsattest / Verbrandingsattest

☐ onderhoud ☐ keuring voor eerste ingebruikname

FIRMA (ook invullen indien zelfstandige):

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

Volgnummer attest:

☒ ERKEND TECHNICUS ☐ SCHOORSTEENVEGER

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

KLANT:

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

(adres stooktoestel indien verschillend van adres klant)

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

* indeling volgens NBN CR 1749

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

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

☐ Vloeibare brandstof

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

TOESTEL

Merk: *Buderus*
 Type: *GE 675 7777-7200*
 Bouwjaar: *9977*
 Fabricatienummer: *2330-777-0000 60-637700-78*
 Nominaal vermogen (kW): *2200 kW*

BRANDER (enkel CV)

Merk: *Weishaupt*
 Type: *W4 G90/2A*
 Bouwjaar: *9977*
 Fabricatienummer: *60745075*
 Debiet (kW of kg/h of l/h of m³/h (gas)): *750 - 9200 kWh*

Goede staat van werking	Eenheid	Brandstof 1: vloeibaar 2: gasvormig 3: vast *	Proef I: Initiële meting	Proef II: Eindmeting**		OK	Niet OK
				Laaglast	Hooglast		
De afdruk(-ken) van het elektronische meettoestel moeten aan dit attest worden bevestigd.							
Keteltemperatuur	°C	1,2		<i>45</i>	<i>55</i>		
Sproeier: merk en type		1					
Sproeier: debiet		1					
Sproeier: hoek	graden	1					
Pompdruk	bar	1					
Gasdruk teller	mbar	2		<i>95</i>	<i>95</i>		
gasblok	mbar	2					
branderbed	mbar	2					
Rookindex	Bacharach	1				☐	☐
Zuurstof (O ₂)	%	1,2		<i>13,3</i>	<i>14,5</i>		
Koolstofdioxide (CO ₂)	%	1,2		<i>9,95</i>	<i>9,97</i>		
Koolstofmonoxide (CO)	mg/kWh	1,2		<i>26,3</i>	<i>26,7</i>	☒	☐
Rookgastemperatuur (t _g)	°C	1,2		<i>735,2</i>	<i>768,7</i>		
Temperatuur verbrandingslucht (t _a)	°C	1,2		<i>32,7</i>	<i>37,5</i>		
Nettotemperatuur (t _g - t _a)	°C	1,2		<i>702,5</i>	<i>731,2</i>		
Verbrandingsrendement (Hs)	%	1,2		<i>85,5</i>	<i>88,5</i>		
Verbrandingsrendement (Hi)	%	1,2		<i>94,5</i>	<i>98,7</i>	☒	☐
Geen zichtbaar oliespoor bij rookindexbepaling		1		☐ OK		☐ NIET OK	
Geen ongewenste condensvorming in rookgasafvoerkanaal (aangesloten als type B)		1, 2		☒ OK		☐ NIET OK	
Zelden hinderlijke en milieuverontreinigende rook		3		☐ OK		☐ NIET OK	
Veilige staat van werking							
Druk rookgasafvoerkanaal (aangesloten als type B, natuurlijke trek)	Pa	1, 2, 3		☐ OK		☐ NIET OK	
Verluchting en ventilatie stooklokaal		1, 2, 3		☒ OK		☐ NIET OK	
Dichtheid rookgasafvoerkanaal (aangesloten als type C)		1, 2		☐ OK		☐ NIET OK	
Dichtheid brandstoftoevoerleiding (gasmeter tot stooktoestel)		2		☒ OK		☐ NIET OK	

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

** Aanduiden welke meetreeksen van toepassing zijn

EINDBEORDELING:

Het stooktoestel werkt:
 (kruis aan wat van toepassing is) ☒ goed ☐ niet goed
☒ veilig ☐ niet veilig

De eerstvolgende verbrandingscontrole moet gebeuren vóór

9 - *6* - *2025*

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

(aankruisen)

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

REINIGING VAN HET STOOKTOESTEL

Voor alle toestellen:

☐ andere, namelijk:

☐ controle van de verluchting van het stooklokaal

☐ controle van de rookgaszijdige dichtheid

Gasvormige brandstof: (erkend technicus)

☐ ontstopping

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

☐ reiniging van de ventilator en de brander

Vloeibare brandstof: (erkend technicus)

☐ reiniging van de filters

☐ reiniging van de ketel

☐ reiniging van de brander

Vaste brandstof: (geschoolde vakman)

☐ nazicht algemene staat

☐ reiniging inwendige delen warmtebron

GEBREKEN EN MAATREGELEN

Gebreken die niet door de reinigingsbeurt kunnen worden weggewerkt:

Te treffen maatregelen om deze gebreken weg te werken:

Andere opmerkingen:

De eerstvolgende reiniging van het stooktoestel moet gebeuren vóór

De eerstvolgende reiniging en controle van het rookgasafvoerkanaal moet gebeuren vóór

(Handtekening geschoolde vakman / erkende technicus):

Voor kennisname, (Handtekening klant):

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

reinigingsattest / Verbrandingsattest

☐ onderhoud

☐ keuring voor eerste ingebruikname

FIRMA (ook invullen indien zelfstandige):

Naam: Com To Service
 Straat + nr.: Dijkberd 40
 Postcode + gemeente: 9200 Kersbeke
 Tel.: E-mail:
 Ondernemingsnummer:

Volgnummer attest:

☐ ERKEND TECHNICUS ☐ SCHOORSTEENVEGER
 Voornaam: Jeffrey
 Achternaam: Goldberg
 Erkenningsnummer: GV. 05347 / TV
 Datum reinigings-/verbrandingscontrole: 2 - 6 - 2023
 Arbeidsduur van tot

KLANT:

Voornaam en achternaam: Mercatorpark
 Straat + nr.: Kruiswalle 98-100
 Postcode + gemeente: 2600 Berchem
 Tel.: E-mail:

(adres stooktoestel indien verschillend van adres klant)

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

* indeling volgens NBN CR 1749

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

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

☐ Vloeibare brandstof

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

TOESTEL

Merk: Buderus
 Type: GE 675 577-660
 Bouwjaar: 2022
 Fabricatienummer: 9530-301-00000 3-63740006
 Nominaal vermogen (kW): 66.6 kW

BRANDER (enkel CV)

Merk: Wien hou?
 Type: WM-670 14-A
 Bouwjaar: 2024
 Fabricatienummer: 402 60 372
 Debiet (kW of kg/h of l/h of m³/h (gas)): 720-7250 kW

Goede staat van werking	Eenheid	Brandstof 1: vloeibaar 2: gasvormig 3: vast *	Proef I: Initiële meting	Proef II: Eindmeting**		OK	Niet OK
				Laaglast	Hooglast		
De afdruk(-ken) van het elektronische meettoestel moeten aan dit attest worden bevestigd.							
Keteltemperatuur	°C	1,2		<u>65</u>	<u>70</u>		
Sproeier: merk en type		1					
Sproeier: debiet		1					
Sproeier: hoek	graden	1					
Pompdruk	bar	1					
Gasdruk teller	mbar	2		<u>25</u>	<u>25</u>		
gasblok	mbar	2					
branderbed	mbar	2					
Rookindex	Bacharach	1				☐	☐
Zuurstof (O ₂)	%	1, 2		<u>6.2</u>	<u>14.12</u>		
Koolstofdioxide (CO ₂)	%	1, 2		<u>70.47</u>	<u>91.47</u>		
Koolstofmonoxide (CO)	mg/kWh	1, 2		<u>75</u>	<u>81.8</u>	☒	☐
Rookgastemperatuur (t _g)	°C	1, 2		<u>740.4</u>	<u>780.8</u>		
Temperatuur verbrandingslucht (t _a)	°C	1, 2		<u>72.5</u>	<u>95.4</u>		
Nettotemperatuur (t _g - t _a)	°C	1, 2		<u>729.9</u>	<u>756.4</u>		
Verbrandingsrendement (Hs)	%	1, 2		<u>82.5</u>	<u>82.9</u>		
Verbrandingsrendement (Hi)	%	1, 2		<u>83.5</u>	<u>82.7</u>	☒	☐
Geen zichtbaar oliespoor bij rookindexbepaling		1		☐ OK		☐ NIET OK	
Geen ongewenste condensvorming in rookgasafvoerkanaal (aangesloten als type B)		1, 2		☒ OK		☐ NIET OK	
Zelden hinderlijke en milieuverontreinigende rook		3		☐ OK		☐ NIET OK	
Veilige staat van werking							
Druk rookgasafvoerkanaal (aangesloten als type B, natuurlijke trek)	Pa	1, 2, 3		☐ OK		☐ NIET OK	
Verluchting en ventilatie stooklokaal		1, 2, 3		☒ OK		☐ NIET OK	
Dichtheid rookgasafvoerkanaal (aangesloten als type C)		1, 2		☐ OK		☐ NIET OK	
Dichtheid brandstoftoevoerleiding (gasmeter tot stooktoestel)		2		☒ OK		☐ NIET OK	

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

** Aanduiden welke meetreeksen van toepassing zijn

EINDBEOORDELING: Het stooktoestel werkt:
 (kruis aan wat van toepassing is) ☒ goed ☐ niet goed
☒ veilig ☐ niet veilig

De eerstvolgende verbrandingscontrole moet gebeuren vóór

2 - 6 - 2025

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

(aankruisen)

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

REINIGING VAN HET STOOKTOESTEL

Voor alle toestellen:

☐ andere, namelijk:
☐ controle van de verluchting van het stooklokaal
☐ controle van de rookgaszijdige dichtheid

Gasvormige brandstof: (erkend technicus)

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

Vloeibare brandstof: (erkend technicus)

☐ reiniging van de filters
☐ reiniging van de ketel
☐ reiniging van de brander

Vaste brandstof: (geschoolde vakman)

☐ nazicht algemene staat
☐ reiniging inwendige delen warmtebron

GEBREKEN EN MAATREGELEN

Gebreken die niet door de reinigingsbeurt kunnen worden weggewerkt:

Te treffen maatregelen om deze gebreken weg te werken:

Andere opmerkingen:

De eerstvolgende reiniging van het stooktoestel moet gebeuren vóór

De eerstvolgende reiniging en controle van het rookgasafvoerkanaal moet gebeuren vóór

(Handtekening geschoolde vakman / erkende technicus):

Voor kennisname, (Handtekening klant):

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

Energieprestatiecertificaat

Gemeenschappelijke delen



Fruithoflaan 102, 2600 Antwerpen

certificaatnummer: 20220112-0002510150-GD-3

Daken

U = 0,25 W/(m²K)

Doelstelling: 0,24 W/(m²K)

Muren

U = 1,34 W/(m²K)

Doelstelling: 0,24 W/(m²K)

Vensters (beglazing en profiel)

U = 3,38 W/(m²K)

Doelstelling: 1,5 W/(m²K)

Beglazing

U = 3,05 W/(m²K)

Doelstelling: 1 W/(m²K)

Deuren, poorten en panelen

U = 4,38 W/(m²K)

Doelstelling: 2 W/(m²K)

Vloeren

U = 1,36 W/(m²K)

Doelstelling: 0,24 W/(m²K)



Verwarming



Collectieve centrale installatie met condenserende ketel



Sanitair warm water

Collectieve installatie aanwezig



Ventilatie

Geen collectief systeem aanwezig



Koeling en zomercomfort

Geen collectieve installatie voor koeling aanwezig



Verlichting



LED-verlichting



Zonne-energie



Geen zonneboiler of zonnepanelen aanwezig

Verklaring van de energiedeskundige

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

Datum: 12-01-2022

Handtekening:

Parisis
Daniel

Digitaal
ondertekend door
Parisis Daniel
Datum:
2022.01.12
10:06:27 +01'00'

expartise
SCHATTING YASTGOED & EPc

Expertise
Vlaamsestraat 7 bus 3.2
2600 Brussel
TEL: 0495 22 69 71
MAIL: paris.d@expartise.be
WWW: www.expartise.be
FAX: 03 417 24 41
BTW: 0806.158.804

EXPARTISE COMMV PARISIS

EXPARTISE
EP09296

Dit certificaat is geldig tot en met 30 december 2031.

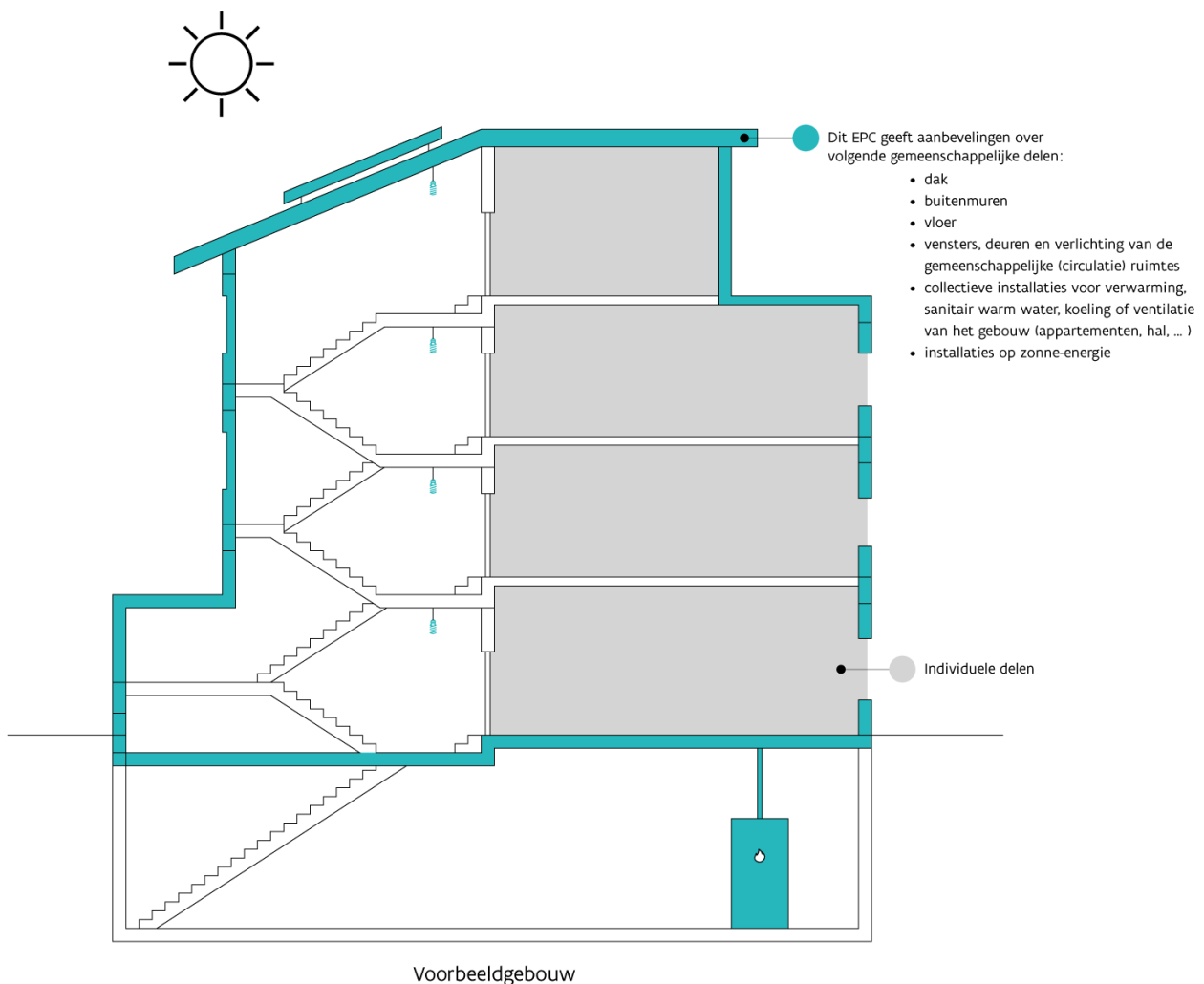
Wat bevat dit EPC?

Wat bevat dit EPC?

Dit EPC bevat de eigenschappen van de gemeenschappelijke delen van het gebouw, namelijk het dak, de buitenmuren en de vloer. Dit omvat ook de vensters, deuren en verlichting van de gemeenschappelijke (circulatie)ruimtes en de eventueel aanwezige collectieve installaties.

Wat bevat dit EPC niet?

De eigenschappen van de individuele delen van de wooneenheden of niet residentiële eenheden van het gebouw zijn niet opgenomen in dit EPC. De vensters, deuren en individuele installaties van de aparte (woon)eenheden maken dus geen deel uit van dit EPC.



Waarvoor dient dit EPC?

Dit EPC geeft de energieprestatie van de gemeenschappelijke delen van het gebouw weer en is een aanvulling op de afzonderlijke EPC's van de appartementen of niet-residentiële eenheden in dit gebouw. Bij verkoop of verhuur van een appartement of niet-residentiële eenheid binnen dit gebouw moet een afzonderlijk EPC van deze (woon)eenheden opgemaakt worden.

Overzicht aanbevelingen

In deze tabel vindt u aanbevelingen om de gemeenschappelijke delen van uw gebouw energiezuiniger te maken. De uitvoering van deze aanbevelingen zal ook een impact hebben op de energieprestatie van de afzonderlijke (woon)eenheden in het gebouw. Een energetische renovatie kadert best in een totaalaanpak waarbij al deze gemeenschappelijke delen zoveel als mogelijk gezamenlijk gerenoveerd worden. U zal hier mogelijks samen met de mede-eigenaars van het gebouw over moeten beslissen.

De aanbevelingen zijn gebaseerd op de energiedoelstelling 2050 die maximaal inzet op isolatie en verwarming. Dit betekent het isoleren van alle daken, muren, vensters en vloeren tot de doelstelling én het efficiënt verwarmen (opwekker = condensatieketel, warmtepomp, (micro-)WKK, efficiënt warmtenet of decentrale toestellen met een totaal maximaal vermogen van 15 W/m²).

Vraag advies aan een specialist voordat u met de renovatiewerken start. De volgorde in deze tabel is automatisch bepaald en is niet noodzakelijk de juiste volgorde om aan de slag te gaan. Het is louter een eerste indicatie op basis van de energieprestatie.

	HUIDIGE SITUATIE	AANBEVELING	GEMIDDELDE PRIJSINDICATIE ★
	Vensters 3,3 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 1,3 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 (spouw) 85 m ² van de spouwmuren is niet geïsoleerd.	Isoleer de spouwmuren.	
	Muur 625 m ² van de muren is vermoedelijk niet geïsoleerd.	Plaats isolatie.	
	Vloer boven kelder of buiten 340 m ² van de vloer is vermoedelijk niet geïsoleerd.	Plaats isolatie.	
	Dakvensters en koepels 1,1 m ² van de dakvlakvensters of koepels in de gemeenschappelijke ruimtes heeft dubbele beglazing. Dat is weinig energiezuinig. Ook de profielen zijn thermisch weinig performant.	Plaats nieuwe dakvlakvensters of koepels met hoogrendementsbeglazing en energieperformante raamprofielen.	

	Zonneboiler Er is geen zonneboiler aanwezig.	Onderzoek de mogelijkheid om een zonneboiler te plaatsen. Raadpleeg hiervoor de zonnekaart of vraag raad aan een vakman.
	Zonnepanelen Er zijn geen zonnepanelen aanwezig.	Onderzoek de mogelijkheid om zonnepanelen te plaatsen. Raadpleeg hiervoor de zonnekaart of vraag raad aan een vakman.
	Plat dak 339 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.
	Vensters 4,8 m ² van de vensters in de gemeenschappelijke ruimtes heeft hoogrendementsbeglazing (geplaatst na 2000). Dat is redelijk energiezuinig, maar voldoet nog niet aan de energiedoelstelling.	Als u de beglazing vervangt, zorg dan dat deze voldoet aan de energiedoelstelling.
	Muur 663 m ² van de muren is redelijk goed geïsoleerd, maar voldoet nog niet aan de energiedoelstelling.	Overweeg bij een grondige renovatie om bijkomende isolatie te plaatsen.
	Proficiat! De collectieve verwarmingsinstallatie met condenserende ketel voldoet aan de energiedoelstelling.	
	Proficiat! De gemeenschappelijke ruimtes worden verlicht door efficiënte LED-verlichting. Ook is er een automatische regeling ifv aan- of afwezigheidsdetectie aanwezig.	

● Energetisch helemaal niet in orde
 ● Energetisch niet in orde
 ● Zonne-energie
 ● Energetisch redelijk in orde
 ● Energetisch helemaal in orde



Let op! Het EPC doet geen uitspraak over het al dan niet voldoen aan de Vlaamse Wooncode en evalueert het gebouw uitsluitend op energetisch vlak. De energiedoelstellingen zijn strenger dan de eisen van de Vlaamse Wooncode.



Aandachtspunten

Hou rekening met de volgende aspecten als u uw gebouw energiezuinig en comfortabeler wilt maken.



Luchtdichtheid: De luchtdichtheid van het gebouw is niet gemeten. Een goede luchtdichtheid is nodig om de warmte niet via spleten en kieren te laten ontsnappen.

Let er bij de renovatie op dat de werken luchtdicht uitgevoerd worden. U kunt nadien de luchtdichtheid laten meten om eventueel overblijvende lekken op te sporen en de energieprestatie mogelijk nog te verbeteren.



Ventilatie: Het gebouw beschikt niet over een collectief ventilatiesysteem. Bekijk of de individuele (woon)eenheden over ventilatievoorzieningen beschikken. Een goede ventilatie is immers noodzakelijk om een gezond binnenklimaat te garanderen.



Koeling en zomercomfort: Vermijd de plaatsing van een koelinstallatie, want die verbruikt veel energie.



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

Let op!

De aanbevelingen, aandachtspunten en eventuele prijsindicaties op het energieprestatiecertificaat worden standaard gegenereerd op de wijze die de Vlaamse overheid heeft vastgelegd. Laat u bijstaan door een specialist om op basis van de aanbevelingen en aandachtspunten een concreet renovatieplan op te stellen. De energiedeskundige is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die ontstaat bij het uitvoeren van de standaard gegenereerde aanbevelingen of aandachtspunten.

Meer informatie?

- Voor meer informatie over het energieprestatiecertificaat, gebruiksgedrag, woningkwaliteit ... kunt u terecht op www.energiesparen.be.
- Meer informatie over uw gebouw vindt u op uw persoonlijke woningpas. Surf naar woningpas.vlaanderen.be om uw woningpas te bekijken.
- Meer informatie over beter renoveren vindt u op www.energiesparen.be/ikbenoveer.

Gegevens energiedeskundige:

EXPARTISE COMMV PARISIS
 EXPARTISE
 2850 Boom
 EP09296

Premies

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

Energieprestatiecertificaat (EPC) in detail

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

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

Inhoudstafel

Daken	8
Vensters en deuren	9
Muren	12
Vloeren	14
Ruimteverwarming (collectief)	15
Verlichting	16
Installaties voor zonne-energie	17
Overige installaties (collectief)	18
Bewijsstukken gebruikt in dit EPC	19

10 goede redenen om nu al te BENOveren

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

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

Renoveren? Let op voor asbest!

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

Hoe wordt het EPC opgemaakt?

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

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

De bewijsstukken die gebruikt zijn voor dit EPC, kan u terugvinden op pagina 19.

Algemene gegevens

Gebouw id / Gebouweenheid id	19851114 / 19851188
Datum plaatsbezoek	23/12/2021
Referentiejaar bouw	1964
Beschermd volume (m ³)	12.700
Ruimten niet opgenomen in het beschermd volume	Kelderverdieping / garage
Infiltratiedebiet (m ³ /(m ² h))	Onbekend
Gemiddelde U-waarde gebouwschil (W/(m ² K))	1,17

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

339 m² van het platte dak is redelijk goed geïsoleerd, maar voldoet nog niet aan de energiedoelstelling.

Overweeg bij een grondige renovatie het platte dak bijkomend te isoleren.

Bij de renovatie van uw dak kunt u het best streven naar een U-waarde van maximaal 0,24 W/(m²K). Dat komt overeen met een isolatielaag van ongeveer 14 cm minerale wol of XPS ($\lambda_d = 0,035$ W/(m.K)) of 12 cm PUR ($\lambda_d = 0,027$ W/(m.K)). Als u de isolatie van uw platte of hellende dak tussen een houten dakstructuur plaatst, moet u de isolatiedikte verhogen tot minstens 22 cm minerale wol.

Hoogstwaarschijnlijk renoveert u uw dak(en) maar één keer grondig. Isoleer daarom meteen maximaal. De energiedoelstelling van 0,24 W/(m²K) vormt de basis, maar u kunt altijd streven naar beter.

Technische fiche daken

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

Beschrijving	Oriëntatie	Netto-oppervlakte (m ²)	U-waarde bekend (W/(m ² K))	R-waarde bekend (m ² K/W)	Isolatie	Ref. jaar renovatie	R-waarde isolatie bekend (m ² K/W)	Luchtdaag	Daktype	Berekende U-waarde (W/(m ² K))
Plat dak										
● Plat dak 12e verdieping	-	276	-	-	100mm PUR/PIR ($\lambda = 0,027$ W/(mK)) zonder regelwerk onder dakafdichting	-	3,70	onbekend	a	0,25
● Plat dak 13e verdieping - dakverdieping	-	63	-	-	100mm PUR/PIR ($\lambda = 0,027$ W/(mK)) zonder regelwerk onder dakafdichting	-	3,70	onbekend	a	0,25
Plafond onder verwarmde ruimte										
Plafonds tussen de verdiepen	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	-	onbekend	a	2,86

Legende

a dak niet in riet of cellenbeton

Vensters en deuren

	Vensters 3,3 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 1,3 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.
	Dakvensters en koepels 1,1 m ² van de dakvlakvensters of koepels in de gemeenschappelijke ruimtes heeft dubbele beglazing. Dat is weinig energiezuinig. Ook de profielen zijn thermisch weinig performant.	Plaats nieuwe dakvlakvensters of koepels met hoogrendementsbeglazing en energieperformante raamprofielen.
	Vensters 4,8 m ² van de vensters in de gemeenschappelijke ruimtes heeft hoogrendementsbeglazing (geplaatst na 2000). Dat is redelijk energiezuinig, maar voldoet nog niet aan de energiedoelstelling.	Als u de beglazing vervangt, zorg dan dat deze voldoet aan de energiedoelstelling.

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									
●	Inkomdeur	W	verticaal	2,2	-	HR-glas b HR++	-	alu>2015	1,77
●	Ramen naast inkomdeur	W	verticaal	2,6	-	HR-glas b HR++	-	alu>2015	1,77
●	Deur naar dak - gedeelte met glas	W	verticaal	0,5	-	enkel glas	-	metaal niet therm	5,83
	Buitenschrijnwerk	W	verticaal	37	-		-	-	-
	Buitenschrijnwerk	W	verticaal	472	-		-	-	-
In achtergevel									
●	Raam 1	O	verticaal	1	-	enkel glas	-	metaal niet therm	5,83
●	Raam 2	O	verticaal	1,8	-	enkel glas	-	metaal niet therm	5,83
	Buitenschrijnwerk	O	verticaal	487	-		-	-	-
	Buitenschrijnwerk	O	verticaal	36	-		-	-	-
In rechtergevel									
	Buitenschrijnwerk	Z	verticaal	29	-		-	-	-
In plat dak									
●	Koepel traphal	-	horizontaal	1,1	-	dubbel glas ?	-	kunst 1?k	3,01

Legende glastypes

HR-glas b Hoogrendementsglas bouwjaar >= 2000

dubbel glas ? Gewone dubbele beglazing of hoogrendementsbeglazing

enkel glas

Enkelvoudige beglazing

Legende profieltypes

kunst 1?k Kunststof profiel, 1 kamer of geen informatie

alu>2015 Aluminium profiel, thermisch onderbroken >=2015

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	Luchtdlaag	Deur / paneeltype	Profiel	Berekende U-waarde (W/(m ² K))
Deuren/poorten											
In voorgevel											
●	Deur naar dak	W	1,3	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	b	metaal niet therm	4,38

Legende deur/paneeltypes

b deur/paneel niet in metaal

Legende profieltypes

metaal niet therm Metalen profiel, niet thermisch onderbroken

Muren

	Muur (spouw) 85 m ² van de spouwmuren is niet geïsoleerd. Isoleer de spouwmuren.
	Muur 625 m ² van de muren is vermoedelijk niet geïsoleerd. Plaats isolatie.
	Muur 663 m ² van de muren is redelijk goed geïsoleerd, maar voldoet nog niet aan de energiedoelstelling. Overweeg bij een grondige renovatie om bijkomende isolatie te plaatsen.

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										
● Voorgevel bepleist erd	W	97	-	-	-	100mm EPS ($\lambda = 0,038$ W/(mK)) zonder regelwerk aan buitenzijde	-	onbekend	a	0,35
● Voorgevel dakverdieping	W	37	-	-	-	isolatie afwezig	-	aanwezig in spouw	a	1,79
● Voorgevel	W	318	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	2,33
Achtergevel										
● Achtergevel bepleisterd	O	98	-	-	-	100mm EPS ($\lambda = 0,038$ W/(mK)) zonder regelwerk aan buitenzijde	-	onbekend	a	0,35
● Achtergevel dakverdieping	O	36	-	-	-	isolatie afwezig	-	aanwezig in spouw	a	1,79
● Achtergevel	O	307	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	2,33
Rechtergevel										
● Rechtergevel bepleisterd	Z	469	-	-	-	100mm EPS ($\lambda = 0,038$ W/(mK)) zonder regelwerk aan buitenzijde	-	onbekend	a	0,35
● Rechtergevel dakverdieping	Z	11,1	-	-	-	isolatie afwezig	-	aanwezig in spouw	a	1,79
Muur in contact met verwarmde ruimte										
Voorgevel										
Tussenmuren	W	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	1,92
Linkergevel										
Linkergevel aangebouwd	N	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	1,92

Legende

a muur niet in isolerende snelbouwsteen of cellenbeton

Vloeren



Vloer boven kelder of buiten

340 m² van de vloer is vermoedelijk niet geïsoleerd. Plaats isolatie.

Bij de isolatie van uw vloeren kunt u het best streven naar een U-waarde van maximaal 0,24 W/(m²K). Bij een vloer boven een kelder komt dat overeen met een isolatielaag van ongeveer 10 cm minerale wol ($\lambda_d = 0,040$ W/(mK)) of 7 cm gespoten PUR of PIR ($\lambda_d = 0,030$ W/(mK)). Omdat de warmteverliezen naar de grond beperkt zijn, hoeft de isolatielaag in vloeren op volle grond iets minder dik te zijn.

Hoogstwaarschijnlijk renoveert u uw vloer(en) maar één keer grondig. Isoleer daarom meteen maximaal. De energiedoelstelling van 0,24 W/(m²K) vormt de basis, maar u kunt altijd streven naar beter.

Technische fiche van de vloeren

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

Beschrijving	Netto-oppervlakte (m ²)	Diepte onder maaiveld (m)	Perimeter (m)	U-waarde bekend (W/(m ² K))	R-waarde bekend (m ² K/W)	Isolatie	Ref. jaar renovatie	Vloerverwarming	Luchtdaag	Vloertype	Berekende U-waarde (W/(m ² K))
Vloer boven (kruip)kelder											
• Vloer	340	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	-	onbekend	a	1,36
Vloer boven verwarmde ruimte											
Vloeren tussen de verdiepen	-	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	-	onbekend	a	2,04

Legende

a vloer niet in cellenbeton

Ruimteverwarming (collectief)



Proficiat! De collectieve verwarmingsinstallatie met condenserende ketel voldoet aan de energiedoelstelling.

Technische fiche van de ruimteverwarming

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

Installaties met meerdere opwekkers

RV1			
Omschrijving	✓		
	3 ketels bederus ge615 - cv fruithoflaan 98-100-102-104-106-108-110		
	centraal		
	-		
	3		
Opwekking (enkel de 2 belangrijkste opwekkers worden getoond)			
Type opwekker	✓	✓	
Energiedrager	collectief	collectief	
Soort opwekker(s)	gas	gas	
Bron/afgiftemedium	condenserende ketel	condenserende ketel	
Vermogen (kW)	-	-	
Elektrisch vermogen WKK (kW)	660	660	
Aantal (woon)eenheden	-	-	
Rendement	364	364	
Referentiejaar fabricage	-	-	
Labels	2012	2012	
Locatie	CE	CE	
	buiten beschermd volume	buiten beschermd volume	
Distributie			
Externe stookplaats	ja	-	
Ongeïsoleerde leidingen (m)	Om ≤ lengte ≤ 6m		
Ongeïsoleerde combilus (m)	-		
Aantal (woon)eenheden op combilus	-		
Afgifte & regeling			
Type afgifte	-		
Regeling	pompregeling buitenvoeler		

Verlichting



Proficiat! De gemeenschappelijke ruimtes worden verlicht door efficiënte LED-verlichting. Ook is er een automatische regeling ifv aan- of afwezigheidsdetectie aanwezig.

Technische fiche van de verlichtingsinstallaties

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

	Z1	
		
Aandeel in oppervlak (%)	%	
Lichtbron en regeling		
Type lichtbron	LED-verlichting	
Aan- of afwezigheidsregeling	Automatische aan- of afwezigheidsdetectie	
Daglichtregeling	Geen of onbekend type	

Installaties voor zonne-energie

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

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

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

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

Technische fiche van de installaties op zonne-energie

Geen installaties op zonne-energie aanwezig.

Overige installaties (collectief)

Sanitair warm water



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

	SWW1		
Bestemming	-		
Opwekking			
Soort	collectief		
Gekoppeld aan ruimteverwarming	ja, aan rv1		
Energiedrager	-		
Type toestel	andere		
Referentiejaar fabricage	-		
Energietabel	-		
Opslag			
Aantal voorraadvaten	2		
Aantal (woon)eenheden	364		
Volume (l)	- / -		
Omtrek (m)	3,5m / 3,5m		
Hoogte (m)	2,0m / 2,0m		
Isolatie	aanwezig / aanwezig		
Label	- / -		
Opwekker en voorraadvat één geheel	neen / neen		
Distributie			
Type leidingen	circulatieleiding		
Lengte leidingen (m)	-		
Isolatie leidingen	aanwezig		
Aantal (woon)eenheden op leidingen	52		

Ventilatie



Het gebouw beschikt niet over een collectief ventilatiesysteem. Bekijk of de individuele (woon)eenheden over ventilatievoorzieningen beschikken. Een goede ventilatie is immers noodzakelijk om een gezond binnenklimaat te garanderen.

Type ventilatie	geen of onvolledig
------------------------	--------------------

Koeling



Vermijd de plaatsing van een koelinstallatie, want die verbruikt veel energie.

Koelinstallatie	afwezig
------------------------	---------

Bewijsstukken gebruikt voor dit EPC

Welke bewijsstukken kan een energiedeskundige gebruiken?



De energiedeskundige gebruikt de informatie die hij ter plaatse ziet, aangevuld met de informatie uit bewijsstukken. Alleen documenten die voldoen aan de voorwaarden van het inspectieprotocol worden aanvaard. Ze moeten bijvoorbeeld duidelijk gelinkt kunnen worden aan de woning/het gebouw en de nodige detailinformatie bevatten.

Let op!

Mondelinge informatie en verklaringen van architect, aannemer, eigenaar, ... worden niet aanvaard als bewijs.

In onderstaande lijst heeft de energiedeskundige aangeduid welke geldige bewijsstukken hij gebruikt heeft om dit EPC op te maken.

✓	Plannen: plannen bij stedenbouwkundige aanvraag, stedenbouwkundige plannen (goedgekeurd door de gemeente), technische plannen, uitvoeringsplannen of –details, asbuilt-plannen
	Lastenboeken, meetstaten of aanbestedingsplannen die deel uitmaken van een (aannemings)contract
	Aannemingsovereenkomsten
✓	Offertes of bestelbonnen
	Informatie uit algemene vergadering van mede-eigenaars: verslag of proces-verbaal
	Informatie uit werfverslagen, vorderingsstaten of processen-verbalen van voorlopige of definitieve oplevering
	Facturen van bouwmaterialen of leveringsbonnen
✓	Facturen van aannemers
	Verklaring van overeenkomstigheid met STS of ATG, opgemaakt en ondertekend door de aannemer
	Foto's waarop de samenstelling van het schildeel of de installatie te herkennen is (detailfoto's) en foto's waarmee aangetoond kan worden dat het schildeel of de installatie geplaatst is (overzichtsfoto's)
	EPB-aangiften, zoals het transmissieformulier en het EPW-formulier
✓	Informatie uit subsidieaanvragen bij de Vlaamse overheid of de netbeheerder
	Verslag van destructief onderzoek derde/expert
	Eerder opgemaakte EPC's, zoals het EPC van de Gemeenschappelijke Delen
	Technische documentatie met productinformatie
	Luchtdichtheidsmeting
	WKK-certificaten of milieuvergunningen
	Elektriciteitskeuring
	Verwarmingsauditrapport, keuringsrapport of reinigings- en verbrandingsattest ketel
	Ventilatieprestatieverslag
	Verslag energetische keuring koelsysteem
	Verlichtingsstudie en eventuele relightingpremie
	Aanvullende bewijsstukken: uittreksel van de kadastrale legger of het vergunningenregister, notariële akte, ontvangst- of volledigheidsbewijs van de stedenbouwkundige aanvraag, verkavelingsvergunning, ...

FRUIT102

VME "Residentie Van Wacken"

Fruithoflaan 102

2600 Berchem

0864.949.889

Gecoördineerd Reglement van Mede-eigendom

ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.HOOFDSTUK I. - ALGEMENE UITEENZETTING.Artikel 1. - STATUUT VAN HET GEBOUW.

Gebruik makend van de mogelijkheid voorzien door artikel 577-2 t.e.m. 577-14 van het Burgerlijk Wetboek, wet van twee juni tweeduizend tien, wordt het onroerend statuut van het gebouw als volgt vastgesteld. Dit statuut regelt alles wat betreft de verdeling van de eigendom, de bewaring, het onderhoud en gebeurlijk de herbouwing van het goed.

Deze beschikkingen en de erfdienstbaarheden die er van afhangen worden als zakelijk statuut aan alle mede-eigenaars evenals aan alle titularissen van zakelijke rechten, zowel tegenwoordige als toekomstige, opgelegd; zij zijn bijgevolg onveranderbaar bij gebreke aan het door de wet voorgeschreven akkoord onder de mede-eigenaars. Dit akkoord is tegenstelbaar aan derden door de overschrijving op het bevoegde hypotheekkantoor van de ligging van het gebouw.

Artikel 2. - INWENDIGE ORDEREGELING.

Bovendien wordt, met gelding tussen de partijen en hun rechthebbenden ten welken titel ook, een inwendige orderegeling vastgesteld, betrekking hebbende op het genot van het gebouw en de bijzonderheden van het leven in gemeenschap. Dit reglement behoort niet tot het zakelijk statuut en kan gewijzigd worden volgens de voorwaarden die het vaststelt.

Deze wijzigingen zijn niet aan de overschrijving onderworpen, maar moeten door hen die afstand doen van hun eigendoms- of genotsrecht van een deel van het gebouw aan de overnemers van die rechten worden opgelegd.

Artikel 3. - ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.

Het zakelijk statuut en de inwendige orderegeling vormen samen het algemeen reglement van mede-eigendom, of onroerend statuut.

HOOFDSTUK II. - STATUUT VAN HET GEBOUW.

SEKTIE I.

Onverdeelde Mede-eigendom en Privatieve Eigendom.

Artikel 4. - VERDELING VAN HET GEBOUW.

Het gebouw bevat privatieve delen waarvan elke eigenaar de privatieve eigendom heeft, en gemene delen waarvan de eigendom onverdeeld toebehoort aan alle mede-eigenaars, ieder voor een denkbeeldig gedeelte.

De privatieve eigendommen worden genoemd "appartementen" en "autobergplaatsen".

Artikel 5. - VERDELING DER GEMENE DELEN.

De gemene delen zijn verdeeld in duizend-duizendsten, toegekend aan de appartementen en autobergplaatsen, zoals gezegd in de basisakte waaraan dit reglement gehecht is.

Artikel 6. - WIJZIGINGEN AAN DE PRIVATIEVE DELEN.

Er wordt formeel bedongen dat, welke ook de latere wijzigingen der respektievelijke waarden van appartementen en autobergplaatsen mogen zijn, en dit namelijk ingevolge veranderingen of omvormingen die in een bepaald deel van het gebouw zouden ondernomen worden, hetzij ingevolge elke andere omstandigheid, de toegekende verdeling der duizendsten, zoals hierboven vastgesteld, slechts veranderd kan

worden bij beslissing van de Algemene Vergadering, bij eenstemmigheid der mede-eigenaars genomen.

Ingeval een eigenaar twee appartementen verwerft en ze tot één enkel verenigt, heeft hij steeds het recht het daarna te verdelen in twee onderscheiden appartementen. Hij is dan verplicht zich te houden aan de hierna volgende bedingen en dit zonder het akkoord van de andere mede-eigenaars te moeten bekomen.

Het is steeds toegelaten twee appartementen op eenzelfde vlak tot één enkel te verenigen, of twee appartementen op verschillende vlakken, die elkaar met zoldering en vloer raken, tot één appartement Duplex te verenigen. In deze gevallen zullen de duizendsten die aan elk van de appartementen verbonden zijn samengevoegd worden.

Het is eveneens toegelaten van een appartement één of meer kamers los te maken en ze bij het aangrenzend appartement in te lijven. In dit geval zal de heraanpassing van het aantal duizendsten der gewijzigde appartementen gedaan worden door de Notaris die houder is van de basisakte en zulks volgens de aanduidingen van de Architect.

Het totaal der duizendsten betrekking hebbende op de gewijzigde appartementen moet dan overeenkomen met het totaal der duizendsten betrekking hebbende op de twee appartementen van het normale type.

Na het verenigen, vergroten of verkleinen van een appartement in het gebouw, mag men terug tot de oorspronkelijke situatie komen, of tot elke andere combinatie, maar er mogen nooit meer dan vier appartementen per vlak zijn.

Artikel 7. - BEPALING DER GEMENE DELEN

De gemene delen van het gebouw zijn: (deze opsomming is eksemplatief en geenzins beperkend) :

De bodem of het terrein, de grondvesten, het betongeraamte (pijlers, balken, ruw metselwerk, enzovoort...), de muren van voor- en achtergevels, de zijgevels, de binnenmuren, de afsluitingen, de buitenversieringen van de voorgevels, balkons en vensters (maar niet de reling), de balustraden, de vensterbanken en balkonsteunen, de leidingen en buizen van alle aard, gas, water, elektriciteit, huisvuilafvoer, (met uitsluiting nochtans van de delen dezer leidingen en buizen die zich in de appartementen en andere privatieve vertrekken bevinden en tot hun uitsluitend gebruik dienen), de stoepen, hekkens, de onderbouw, de vertrekken voorbehouden aan de huisbewaarder, verwarmingslokalen en bijkomenden, toegangswegen, lokalen bevattende de watermeters, gas- en electriciteitsmeters, de huisvuilstortkokers, de ingangshall; de trap met de trapzaal, de lift met zijn kooi en machines, de overloop van de verdiepingen, de scheden, enzovoort...

Het dakterras met zijn leidingen en zijn afvoer van regenwater.

De inrichting der geleidingen van centrale verwarming en de warmwaterdienst (de radiators en leidingen die zich in een privaat vertrek bevinden en tot het uitsluitend gebruik er van dienen, zijn privatieve gedeelten, maar er mag geen wijziging aan gebracht worden zonder eenstemmig akkoord van de mede-eigenaars - deze Algemene Vergadering zal de voorwaarden van de wijzigingen die zij zou beslissen, vaststellen).

En in het algemeen, alle delen van het gebouw die niet bestemd zijn tot het uitsluitend gebruik van het een of ander der privatieve lokalen, of die gemeenschappelijk zijn blijkens de wet van twee juni tweeduizend en tien.

De gemene delen mogen niet vervreemd worden, noch bezwaard met zakelijke rechten of in beslag genomen worden, dan met de appartementen en autobergplaatsen waarvan zij de bijhorigheden zijn en voor de gedeelten hun toebedeeld.

De hypotheek en elk zakelijk recht gevestigd op een privaat gedeelte bezwaart van rechtswege het deel van de gemeenschappelijke delen dat er van afhangt als onafscheidbare aanhorigheid.

Artikel 8. - BEPALING DER PRIVATIEVE DELEN.

Elke privaat eigendom bevat de samenstellende delen van het appartement en de autobergplaats (met uitzondering der gemene delen) en namelijk de vloer, het parket of andere vloerbekleding, met hun onmiddellijke steun in verbinding met het ruw metselwerk, dat gemeen deel is, de niet dragende scheidingswanden, de deuren, de vensters met uitzicht op de straat of op de koer met hun luiken, rolluiken en leuning, de deuren van de overloop, alle inwendige leidingen van de appartementen en autobergplaatsen, zo van aanvoer als afvoer en tot hun partikulier gebruik dienstig, de partikuliere sanitaire inrichting (lavabos, afvoerbakken, watercloset, badkamers, enzovoort...) de delen in glas van deuren en vensters, de bekleding van de zoldering, de muurbekledingen, de binnenversieringen van het appartement en de autobergplaats, samengevat; al hetgeen zich bevindt binnen het appartement en de autobergplaats en dat tot zijn uitsluitend gebruik bestemd is; bovendien al hetgeen zich buiten de privaat delen bevindt maar tot zijn uitsluitend gebruik bestemd is, bijvoorbeeld, partikuliere leidingen van water, gas en elektriciteit, telefoon, enz...

Ieder der eigenaars heeft het recht van zijn privaat lokalen te genieten binnen de grenzen bepaald door het huidig reglement en op voorwaarde niet te schaden aan de rechten van de andere mede-eigenaars en niets te doen dat de stevigheid van het gebouw zou kunnen in gevaar brengen.

Iedereen kan volgens goedgevoelen de inwendige verdeling van zijn appartement wijzigen, maar onder zijn verantwoordelijkheid ten opzichte van verzakkingen, beschadigingen en andere ongevallen en ongemakken die hiervan het gevolg zullen zijn voor de gemeenschappelijke delen en de lokalen van de andere mede-eigenaars.

Het is aan de eigenaars verboden, zelfs binnen hun privatieve lokalen, enige wijziging aan de gemeenschappelijke delen te brengen, behoudens zich te schikken naar de voorschriften van het volgend artikel.

Het is aan de eigenaar van een appartement verboden dit in meerdere appartementen onder te verdelen derwijze dat er meer dan vier appartementen per verdieping zouden zijn, zoals hierboven voorzien.

Artikel 9. - WIJZIGINGEN AAN DE GEMENE DELEN.

De werken van wijziging aan de gemene delen mogen slechts uitgevoerd worden met de uitdrukkelijke goedkeuring van de algemene vergadering der mede-eigenaars, beslissende met een meerderheid van drie/vierden van de stemmen, behalve die werken waarover de syndicus kan beslissen, en onder het toezicht van de Architect van het gebouw waarvan de honoraria ten laste zullen zijn van de eigenaars welke deze werken doen uitvoeren.

Artikel 10. - WIJZIGINGEN AAN DE STIJL EN HARMONIE VAN HET GEBOUW.

Niets wat betreft de stijl en de harmonie van het gebouw, [...], zal mogen gewijzigd worden dan bij beslissing van de Algemene Vergadering, genomen met een meerderheid van drie/vierden der stemmen van al de mede-eigenaars van het gebouw.

Dit zal van toepassing zijn voor wat betreft de ingangsdeuren van de appartementen en de deuren of rolluiken van de autobergplaatsen, de vensters, de leuning, de rolluiken, die zich langs buiten bevinden, de luiken, en dit zelfs voor wat betreft de schildering.

Artikel 11. - LUIKEN-ROLLUIKEN-DRAADLOZE POSTEN VAN TELEFOON-
TELEVISIE.

De eigenaars mogen luiken, rolluiken of andere middelen van bescherming aanbrengen maar slechts deze van het model aanvaard door de Algemene Vergadering.

De eigenaars mogen draadloze posten van telefoon, radio of televisie plaatsen maar, wat dit betreft, zal de Algemene Vergadering, bij eenvoudige meerderheid van stemmen, een reglement van inwendige orde vaststellen.

De telefoon mag geplaatst worden in de appartementen, op kosten, risico en gevaar van hun eigenaars.

Artikel 12. - VERBINDING MET DE AANGRENZENDE GEBOUWEN.

Iedere eigenaar kan door de Algemene Vergadering gemachtigd worden in de gemene muren openingen te maken om de plaatsen waarvan hij eigenaar is te verbinden met de aangrenzende huizen, op voorwaarde de bekleding van de leidingen in acht te nemen en de stevigheid van het gebouw niet in gevaar te brengen. De Algemene Vergadering mag haar toelating aan bijzondere voorwaarden onderwerpen.

SEKTIE II.

Bediening en Beheer van het Gebouw.

Artikel 13. - HUISBEWAARDER.

Er wordt in het gebouw een huisbewaarder aangesteld.

Artikel 14. - SYNDICUS - BENOEMING - BEVOEGDHEDEN.

Er wordt door de Algemene Vergadering beroep gedaan op de diensten van een syndicus, al dan niet gekozen tussen de mede-eigenaars. Hij is gelast met het algemeen toezicht van het gebouw en namelijk met de uitvoering van de herstellingen, te doen aan de gemene delen.

Indien de syndicus afwezig is of in gebreke blijft, oefent de eigenaar van het grootste aantal duizendsten hiervan de functie uit; ingeval van gelijkheid van rechten, komt de functie aan de oudste toe.

De eerste syndicus, in dit geval de Naamloze Vennootschap "GESTIONS ET MANDATS", met maatschappelijke zetel te Brussel, 49 Hertogsstraat, wordt door de Naamloze Vennootschap "E.T.R.I.M.O." voor een termijn van tien jaar benoemd. Deze benoeming geschiedt niet intuitu personae, de Naamloze Vennootschap "GESTIONS ET MANDATS" benoemt een afgevaardigde bij de mede-eigenaars met het oog op de zaakvoering van het gebouw. Deze afgevaardigde kan door de Naamloze Vennootschap "GESTIONS ET MANDATS" herroepen worden, binnen de tien jaar en kan vervangen worden, binnen dezelfde termijn door de Naamloze Vennootschap "GESTIONS ET MANDATS", zonder dat deze Maatschappij haar beslissing zal moeten rechtvaardigen ten overstaan van de mede-eigenaars.

Hij treedt in functie vanaf de benoeming van de Voorzitter der Mede-Eigenaars; [...].

Artikel 15. - MACHT VAN DE ALGEMENE VERGADERING.

De Algemene Vergadering der Mede-Eigenaars is de hoogste macht voor wat betreft het beheer van het gebouw, voor zover het gaat om gemeenschappelijke belangen.

Artikel 16. - SAMENSTELLING VAN DE ALGEMENE VERGADERING.

De Algemene Vergadering is slechts geldig samengesteld wanneer alle mede-eigenaars tegenwoordig zijn of behoorlijk uitgenodigd.

De Vergadering verbindt door haar beraadslaging alle mede-eigenaars, tegenwoordig, vertegenwoordigd of niet, nopens de punten die zich op de dagorde bevinden.

Artikel 17. - GEWONE EN BUITENGEWONE ALGEMENE VERGADERING.

De Gewone Algemene Vergadering wordt ambtshalve elk jaar gehouden in de Antwerpse agglomeratie op in de periode van 1 oktober t.e.m. 15 oktober, op het uur en plaats aangeduid door de syndicus of deze die de uitnodigingen doet.

Behoudens tegenstrijdige beslissing vanwege de syndicus, welke moet betekend worden aan al de mede-eigenaars in de vormen en termijn voorzien voor de samenroeping, zullen deze periode, uur en plaats jaarlijks dezelfde zijn.

Buiten deze verplichte jaarlijkse bijeenkomst, zal de vergadering samengeroepen worden door de zorgen van de voorzitter der vergadering en door de syndicus zo dikwijls als het nodig is.

Onverminderd de voorgaande bepalingen van dit artikel, houdt de syndicus een algemene vergadering op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

Dit verzoek wordt bij een ter post aangetekende brief aan de syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na de ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigenaars.

Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dit verzoek, kan één van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen.

Artikel 18. - UITNODIGINGEN TOT DE ALGEMENE VERGADERING.

De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn.

Indien geen van beide quorums, zoals voorzien in artikel 26 wordt bereikt, zal een tweede algemene vergadering na het

verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen bijeenkomen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van mede-eigendom waarvan ze houder zijn.

Artikel 19. - DAGORDE VAN DE ALGEMENE VERGADERINGEN.

De dagorde wordt opgemaakt door hem die de vergadering samenroept; alle punten zich bevindende op de dagorde moeten op een zeer duidelijke wijze in de uitnodiging vermeld zijn.

Men moet van de dagorde de punten weren genaamd "allerlei" ten ware het gaat om zaken van zeer weinig belang.

De beraadslagingen mogen slechts gebeuren nopens de punten welke zich op de dagorde bevinden.

Artikel 20. - VERTEGENWOORDIGING OP DE VERGADERINGEN.

De vergadering is samengesteld uit al de mede-eigenaars; zo de syndicus geen mede-eigenaar is, zal hij niettemin op de Algemene Vergaderingen uitgenodigd worden doch hij zal er op tegenwoordig zijn alleen met raadplegende en niet met beraadslagende stem.

Iedere mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering.

De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber.

De volmacht kan algemeen of specifiek zijn en mag slechts gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht.

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

Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden. Een lasthebber mag evenwel meer dan drie volmachten krijgen als het totaal vande stemmen waarover hij zelf beschikt en die van zijn volmachtgevers

niet meer dan 10 % bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom.

De syndicus kan niet als lasthebber van een mede-eigenaar optreden op een algemene vergadering, niettegenstaande zijn recht, wanneer hij mede-eigenaar is, om in die hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslagingen van de vergadering.

In het geval dat, ingevolge het openvallen van een nalatenschap of gelijk welke wettelijke oorzaak, de eigendom van een gedeelte van het onroerend goed toebehoort aan onverdeelde eigenaars, zo meerderjarigen als minderjarigen, of onbekwamen, deze laatsten vertegenwoordigd als naar recht, of aan een vruchtgebruiker en een naakte eigenaar, zullen allen moeten uitgenodigd worden op de vergadering en zullen recht hebben er tegenwoordig te zijn met raadgevende stemmen; maar zij zullen één onder hen moeten kiezen, welke beraadslagende stem zal hebben om te stemmen voor rekening van de gemeenschap.

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

Artikel 21. - VOORZITTER EN BIJZITTERS VAN DE VERGADERINGEN.

De Algemene Vergadering kiest, voor de tijd welke zij bepaalt, met eenvoudige meerderheid van stemmen, haar voorzitter en twee bijzitters; ze kunnen herkozen worden.

Het voorzitterschap van de eerste vergadering behoort toe aan de eigenaar van het grootste aantal duizendsten; in geval van gelijkheid komt het toe aan de oudste onder hen.

Artikel 22. - BUREEL.

Het bureel is samengesteld uit de voorzitter bijgestaan door twee bijzitters; bij ontstentenis van deze laatsten, uit de

voorzitter en de twee tegenwoordige eigenaars welke het grootste aantal duizendsten bezitten.

Het bureel duidt de sekretaris aan welke buiten de vergadering mag genomen worden.

Artikel 23. - AANWEZIGHEIDSLIJST.

Er wordt een aanwezigheidslijst opgesteld welke moet getekend worden door de eigenaars die de Algemene Vergadering wensen bij te wonen, aanwezigheidslijst welke zal echt verklaard worden door de leden van het bureel.

Artikel 24. - MEERDERHEID.

§ 1. De algemene vergadering beslist :

1° bij meerderheid van drie vierden van de stemmen:

- a) over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft;
- b) over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;
- c) in elke mede-eigendom omvattende minder dan twintig kavels, met uitzondering van kelders, garages en parkeerplaatsen, over de oprichting en de samenstelling van een raad van mede-eigendom, die enkel kan bestaan uit mede-eigenaars, en die tot taak heeft erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2.

Daartoe kan de raad van mede-eigendom, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom.

Behoudens de bij wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden kan de raad van mede-eigendom elke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag

slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar.

De raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak;.

d) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, § 4, 4°, bedoelde daden.

e) mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars.

2° bij meerderheid van vier vijfden van de stemmen:

a) over iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;

b) over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel daarvan;

c) over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;

d) over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;

e) over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen.

f) over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, vierde lid;

g) onverminderd artikel 577-3, vierde lid, over de oprichting van deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid waarbij deze deelverenigingen enkel beslissingen kunnen voorbereiden met betrekking tot de in de beslissing aangeduide particuliere gemene delen. Deze voorstellen van beslissing dienen te worden bekrachtigd op de eerstvolgende algemene vergadering.

§ 2. In geval van gehele of gedeeltelijke vernietiging, worden de vergoedingen die in de plaats komen van het vernietigde onroerend goed bij voorrang aangewend voor de heropbouw ervan, indien daartoe beslist wordt.

Onverminderd de vorderingen ingesteld tegen de mede-eigenaar, de bewoner of de derde, die aansprakelijk is voor het schadegeval, zijn de mede-eigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel

bij te dragen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandeel in de mede-eigendom.

§ 3. Er wordt met eenparigheid van stemmen van allemede-eigenaars beslist over elke wijziging van verdeling van de aandelen van de mede-eigendom, alsmede over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed. Wanneer echter werken of daden van verwerving of beschikking door de algemene vergadering beslist worden bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de verdeling van de aandelen van de mede-eigendom, ingeval deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.

Wanneer tot oprichting van deelverenigingen beslist wordt bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de aandelen van de mede-eigendom die ingevolge deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.

Artikel 25. - AANTAL STEMMEN.

De eigenaars beschikken over zoveel stemmen als zij duizendsten bezitten.

Artikel 26. - AANWEZIGHEIDSKWORUM.

De algemene vergadering beraadslaagt alleen rechtsgeldig wanneer aan het begin van de algemene vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

Niettemin beraadslaagt de algemene vergadering tevens rechtsgeldig wanneer de mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd zijn aan het begin van de algemene vergadering, meer dan drie vierde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen.

Indien geen van beide quorums wordt bereikt, zal een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van ten

minste vijftien dagen bijeenkomen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van mede-eigendom waarvan ze houder zijn.

Artikel 27. - COMMISSARIS DER REKENINGEN

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar is.

De commissaris van de rekeningen zal, tegen een door de algemene vergadering vastgestelde bezoldiging, instaan voor de verificatie van de rekeningen van de syndicus en hij kan zich hiertoe alle stukken en inlichtingen laten verschaffen door de syndicus en door derden die hij nuttig acht om zijn opdracht uit te oefenen.

De syndicus dient hem zijn volstrekte medewerking te geven.

De commissaris van de rekeningen zal verslag uitbrengen op de algemene vergadering over zijn werkzaamheden.

Hij heeft de bevoegdheid zich te verzetten tegen de uitbetaling van iedere som waarvan de gegrondheid hem niet bewezen lijkt. Indien de syndicus het niet eens is met dit verzet kan hij zulks aangetekend kenbaar maken aan de banken waar de vereniging van mede-eigenaars rekeninghouder is. Over één en ander zal op de eerstvolgende algemene vergadering, die hij desgevallend zelf kan bijeenroepen zoals hierna gezegd, een beslissing worden genomen.

Hij kan aan de syndicus vragen de algemene vergadering bijeen te roepen indien hij van oordeel is dat er dringende maatregelen vereist zijn ; indien de syndicus hieraan geen gevolg geeft mag hij zelf de oproepingen versturen en de dagorde bepalen van deze vergadering.

Artikel 28. - PROCESSEN-VERBAAL

De beslissingen van de Algemene Vergadering worden vastgesteld door processen-verbaal ingeschreven in een bijzonder register en getekend door de voorzitter, de sekretaris en de bijzitters, evenals door de eigenaars die het vragen.

Iedere mede-eigenaar mag vragen het register der processen-verbaal te raadplegen en er afschriften van nemen zonder verplaatsing, op de plaats aangeduid door de Algemene Vergadering voor zijn bewaring en in tegenwoordigheid van de syndicus die er de bewaring van heeft, zoals trouwens van alle andere archieven betreffende het beheer van het onroerend goed.

SEKTIE III.

Verdeling van de lasten en gemeenschappelijke ontvangsten.

A. - ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN.

Artikel 29. - BIJDRAGE.

Iedere mede-eigenaar zal voor het aandeel dat hij bezit in de gemeenschappelijke delen, bijdragen in de uitgaven van bewaring en onderhoud, evenals in de kosten van het beheer der gemene zaken.

Artikel 30. - FORFAIT.

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

Artikel 31. - KATEGORIEEN.

De herstellingen en werken worden onderverdeeld in drie klassen :

- Dringende herstellingen;
- Onontbeerlijke werken en herstellingen welke niet dringend zijn;
- Herstellingen en werken welke niet volstrekt noodzakelijk zijn.

Artikel 32. - DRINGENDE HERSTELLINGEN.

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

Artikel 33. - WERKEN EN HERSTELLINGEN DIE ONONTBEERLIJK ZIJN MAAR NIET DRINGEND.

De beslissing tot deze vorm van werken wordt genomen door de algemene vergadering beraadslagend met een drie/vierde meerderheid.

Artikel 34. - HERSTELLINGEN EN WERKEN WELKE NIET VOLSTREKT NOODZAKELIJK ZIJN, MAAR EEN VERFRAAIING OF VERBETERING MEDEBRENGEN.

De beslissing tot deze vorm van werken wordt genomen door de algemene vergadering beraadslagend met een drie/vierde meerderheid.

Artikel 35. - TOEGANG TOT DE PRIVATIEVE GEDEELTEN.

De eigenaar moet toegang verstrekken tot zijn privatieve lokalen voor alle herstellingen, onderhoud en reinigen der gemene delen. Tenzij het gaat om dringende herstellingen, zal deze toegang niet mogen gevraagd worden tussen vijftien Juli en vijftien September.

Zo de eigenaar of de gebruiker van een appartement of autobergplaats afwezig is, is hij verplicht een sleutel van zijn appartement of autobergplaats aan een gevolmachtigde, wonende in de Antwerpse agglomeratie, ter hand te stellen, waarvan de naam en het adres ter kennis moeten gebracht worden van de syndicus en de huisbewaarder, derwijze dat zij toegang hebben tot het appartement of autobergplaats zo dit nodig mocht zijn.

De eigenaars moeten zonder vergoeding de ongemakken dragen voortspuitende uit de herstellingen aan de gemene delen dewelke zullen beslist worden volgens bovenstaande pleegvormen.

B.- BELASTINGEN - BURGERLIJKE VERANTWOORDELIJKHEID - LASTEN.

Artikel 36. - BELASTINGEN.

Tenzij de belastingen betreffende het onroerend goed rechtstreeks op elke privatieve eigendom worden gelegd, zullen deze geacht worden gemeenschappelijke lasten te zijn.

Artikel 37. - VERDELING DER LASTEN.

De verantwoordelijkheid betreffende het onroerend goed (artikel 1386 van het Burgerlijk Wetboek) en over het algemeen, alle lasten betreffende het onroerend goed, worden verdeeld volgens de formule van mede-eigendom voor zover het gaat, wel te verstaan, om gemeenschappelijke zaken en onverminderd het verhaal dat de mede-eigenaars zouden kunnen hebben tegen degene wiens verantwoordelijkheid op het spel staat, derden of mede-eigenaars.

Artikel 38. - VERHOGING DER LASTEN.

Ingeval een mede-eigenaar de gemeenschappelijke lasten zou verhogen voor zijn persoonlijke rekening, zal hij alleen deze verhoging moeten dragen.

C. - ONTVANGSTEN.

Artikel 39. - ONTVANGSTEN.

Voor het geval er ontvangsten moeten gedaan worden betreffende de gemeenschappelijke delen, zullen zij door iedere mede-eigenaar verkregen worden in evenredigheid van zijn deel in de gemeenschappelijke delen.

SEKTIE IV.Verzekering - Heropbouw.Artikel 40. - GEMEENSCHAPPELIJKE VERZEKERING.

De verzekering, zowel van private zaken, met uitzondering van roerende goederen, als van gemeenschappelijke zaken, zal voor alle mede-eigenaars bij dezelfde maatschappij geschieden, door de zorgen van de syndicus, tegen brand, bliksem, ontploffingen veroorzaakt door de gas, de ongelukken veroorzaakt door de elektriciteit, het gebeurlijk verhaal van derden.

De Algemene Vergadering stelt de keus van de verzekeringsmaatschappij waarvan kwestie vast, evenals de voorwaarden van deze verzekering en de bedragen voor dewelke zij gesloten wordt, met uitzondering van de eerste verzekeringen welke door E.T.R.I.M.O. aangegaan worden.

De syndicus zal te dien einde de beslissingen van de Algemene Vergadering moeten uitvoeren, en de uiterste zorg eraan besteden.

Hij zal de premiën betalen als gemene lasten, dewelke hem terugbetaald zullen worden door de mede-eigenaars, ieder in verhouding met zijn rechten in de gemeenschappelijke delen.

De mede-eigenaars zullen gehouden zijn hun medewerking te verlenen wanneer deze hun zal gevraagd worden, voor het afsluiten van deze verzekeringen en voor het ondertekenen van de nodige akten, bij gebreke hiervan zal de syndicus van rechtswege en zonder ingebrekestelling, geldig in hun plaats kunnen tekenen.

Artikel 41. - BIJPREMIES.

Indien een bijpremie verschuldigd is uit hoofde van het beroep uitgeoefend door een der mede-eigenaars of uit hoofde van het personeel dat hij in zijn dienst heeft, of meer in het algemeen

voor alle persoonlijke redenen eigen aan één der mede-eigenaars, zal deze premie uitsluitend ten laste van deze laatste vallen.

Artikel 42. - EKSEMPLAREN.

Iedere eigenaar zal recht hebben op een exemplaar van de verzekeringspolissen.

Artikel 43. - INNING DER VERGOEDINGEN.

In geval van ramp, zullen de vergoedingen uitgekeerd krachtens de polis, door de syndicus geind worden in tegenwoordigheid van de mede-eigenaars, aangeduid door de vergadering en op last deze in de bank of elders neer te leggen in de voorwaarden door deze vergadering vastgesteld.

Doch er zal rekening gehouden worden met de rechten van de bevoorrechte en hypothekaire schuldeisers en de tegenwoordige bepaling zal hen geen nadeel kunnen berokkenen; hun tussenkomst zal derhalve gevraagd worden.

Artikel 44. - BENUTTIGING DER VERGOEDINGEN.

De benutting van deze vergoedingen zal als volgt geregeld worden :

A. - Indien het een gedeeltelijke ramp is zal de syndicus de vergoeding door hem ontvangen aanwenden om de geteisterde plaatsen terug in goede staat te brengen.

Indien de vergoeding ontoereikend is om de herstelling uit te voeren, zal de syndicus de aanvulling innen, ten laste van alle mede-eigenaars, behoudens het verhaal van de laatsten tegen degene die, uit hoofde van de herbouwing, een waardevermeerdering van zijn goed zou verkrijgen en tot beloop van deze waardevermeerdering.

Indien de vergoeding de uitgaven van de herstellingen overtreft, verkrijgen de mede-eigenaars het overschot in verhouding van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

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

Ingeval de vergoeding ontoereikend is voor de betaling der werken van het herbouwen, zal het overschot ten laste van de mede-eigenaars vallen in evenredigheid met ieders rechten van mede-eigendom en eisbaar zijn binnen de drie maanden van de vergadering welke deze aanvullende betaling zal bepaald hebben, wjl de wettelijke intresten van rechtswege en zonder ingebrekestelling zullen lopen bij gebreke van betaling binnen gezegde termijn.

[...]

Indien het onroerend goed niet heropgebouwd wordt, zal de onverdeeldheid een einde nemen en de gemeenschappelijke zaken zullen alsdan verdeeld of openbaar verkocht worden.

De vergoeding van de verzekering, evenals de opbrengst van de gebeurlijke veiling, zullen alsdan tussen de mede-eigenaars verdeeld worden, in evenredigheid met hun respektievelijke rechten vastgesteld door hun aandelen in de gemeenschappelijke delen.

Artikel 45. - BIJKOMENDE VERZEKERINGEN.

A. - Indien door de eigenaars aan hun eigendom verfraaiingen werden uitgevoerd, zal het hun vrij staan deze op hun kosten te verzekeren; ze zullen deze niettemin in de algemene polis kunnen verzekeren, doch op last er de bijpremiiën van te betalen en zonder dat de andere mede-eigenaars moeten tussenkomen in de kosten van een gebeurlijke heropbouw.

B. - De eigenaars die, in tegenstelling met het oordeel van de meerderheid, zouden denken dat de verzekering voor een onvoldoende bedrag is gesloten, zullen altijd het recht hebben voor eigen rekening, een aanvullende verzekering te nemen, op voorwaarde hiervan alle lasten en premiën te dragen.

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

Artikel 46. - VERZEKERINGEN TEGEN ONGEVALLLEN.

Door de zorgen van de syndicus zal een verzekering afgesloten worden tegen ongevallen die zich zouden voordoen door het gebruiken van de lift, dat het slachtoffer een bewoner van het gebouw of een derde vreemd aan het gebouw weze.

De voorwaarden en het bedrag van deze verzekering zullen vastgesteld worden door de Algemene Vergadering.

De syndicus zal te dien einde de beslissingen van de Algemene Vergadering moeten uitvoeren, en zulks met de grootste zorg.

De premiën zullen betaald worden door de syndicus; zij zullen terugbetaald worden door de mede-eigenaars in verhouding van hun rechten in de gemeenschappelijke delen.

Met uitzondering van wat hierboven gezegd is met betrekking tot de premiën die geëist worden voor speciale of bijkomende verzekeringen.

De eerste verzekeringspolissen zullen door de Naamloze Vennootschap E.T.R.I.M.O. gesloten worden voor een termijn van tien

jaar, zowel voor wat betreft de brandpolissen, als deze met betrekking tot de burgerlijke verantwoordelijkheid, de lift, wetsverzekering, enzovoort...

De mede-eigenaars zijn gehouden de gezegde verzekeringen over te nemen.

Hetzelfde geldt voor de verzekering af te sluiten tegen ongevallen die de huisbewaarder en andere aangestelden van de gemeenschap zouden kunnen overkomen, eveneens tegen de ongevallen die deze in hun gezegde hoedanigheid zouden kunnen veroorzaken.

HOOFDSTUK III.

REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE.

Artikel 47. - MEERDERHEID.

Er wordt tussen al de mede-eigenaars een reglement van inwendige orde afgesloten, verplichtend voor hen en al hun rechthebbenden en dat zal kunnen gewijzigd worden door de Algemene Vergadering met een gewone meerderheid der stemmen.

Artikel 48. - PROCESSEN-VERBAAL.

De wijzigingen zullen op hun datum moeten in het register der processen-verbaal der Algemene Vergadering voorkomen, en bovendien ingelast worden in een register genaamd "register van beheer" gehouden door de syndicus en hetwelk eveneens het statuut van het onroerend goed, het reglement van inwendige orde en de wijzigingen zal behelzen. Een dubbel van dit boek van beheer zal goed in het zicht gelegd worden in de woning van de huisbewaarder en zal moeten medegedeeld worden aan alle belanghebbenden, mede-eigenaars, huurders of rechthebbenden.

In geval van vervreemding van een deel van het onroerend goed, zal de mede-eigenaar die vervreemdt, de aandacht van de nieuwe belanghebbende moeten vestigen op het bestaan van het boek van beheer en hem uitnodigen er kennis van te nemen.

De nieuwe belanghebbende zal, alleen door het feit eigenaar of rechthebbende van een deel van het onroerend goed te zijn, in de plaats gesteld worden in alle rechten en verplichtingen voortspuitende uit de voorschriften van dit boek van beheer en de beslissingen die het bevat; hij zal er toe gehouden zijn er zich naar te gedragen evenals zijn rechthebbenden.

SEKTIE I.

ONDERHOUD.

Artikel 49. - ONDERHOUDSWERKEN.

De schilderwerken der gevels, zowel aan de voor- als achterzijde, er inbegrepen de ramen, leuning en vensterluiken, zullen moeten plaatsgrijpen op de tijdstippen bepaald volgens een plan opgesteld door de Algemene Vergadering en onder het toezicht van de syndicus.

Wat de werken aan de privatieve delen betreft, waarvan het onderhoud de harmonie van het gebouw aanbelangt, deze zullen ten gepaste tijde moeten uitgevoerd worden door iedere eigenaar, derwijze dat het gebouw zijn uitzicht van zorg en goede staat van onderhoud bewaart.

De eigenaars zullen de schoorstenen, kachels en ovens, die zich in de plaatsen welke zij bewonen bevinden, moeten doen kuisen telkens dit nodig mocht zijn, door een gezworen schoorsteenvager, zo er gebruik van gemaakt wordt. Zij zullen dit moeten bewijzen aan de syndicus.

SEKTIE II.

UITZICHT.

Artikel 50. - ESTHETIEK.

De mede-eigenaars en de bewoners zullen aan de vensters geen uithangborden, noch reclameborden, linnen, eetkastjes of andere voorwerpen mogen plaatsen.

De balkons worden met bloembakken versierd. Het onderhoud ervan wordt verzekerd tenzelfden titel als de gemene delen. Dit geldt eveneens voor de voorhofjes.

SEKTIE III.

INWENDIGE ORDE.

Artikel 51. - HOUT - KOLEN.

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

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

Artikel 52. - PLAATSING VAN VOORWERPEN IN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.

De gemeenschappelijke delen, namelijk de ingangshalle, de trappen, de overlopen en gangen zullen ten allen tijde vrij moeten gehouden worden; dientengevolge zal er nooit om het even wat mogen neergelegd, aangehaakt of geplaatst worden.

Dit verbod treft in het bijzonder de rijwielen, de kinderrijtuigen en het speelgoed der kinderen. Het geldt eveneens voor de uitgangen van de autobergplaatsen.

Artikel 53. - HUISHOUDELIJKE WERKEN.

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

Artikel 54. - GASINRICHTING.

Het is ten strengste verboden in het gebouw gasbuizen in rubber of elke andere stof welke kan breken onder de druk van de gas, te gebruiken. Deze buizen zullen onplooibaar en in metaal moeten zijn.

Artikel 55. - DIEREN.

Het is de gebruikers toegelaten ten titel van eenvoudige verdraagzaamheid in het onroerend goed, honden, katten en vogels te hebben. Zo het dier oorzaak van stoornis is door het gerucht, de reuk of anderszins, kan de Algemene Vergadering met eenvoudige meerderheid der stemmen, deze verdraagzaamheid intrekken voor het dier dat oorzaak van deze stoornis is.

In het geval dat deze verdraagzaamheid ingetrokken wordt zal het feit zich niet te gedragen naar de beslissing van de Algemene Vergadering de overtreder blootstellen aan de betaling van schadevergoeding, dit alles onverminderd de straffen te bevelen door de openbare macht.

SEKTIE IV.MORRAL - RUST.Artikel 56. - BEWONING IN HET ALGEMEEN.

De mede-eigenaars, huurders, dienstboden en andere bewoners van het onroerend goed, zullen altijd het gebouw moeten bewonen op een

burgerlijke wijze en er van genieten volgens de juridische opvatting van een "goede huisvader".

Zij zullen er over moeten waken dat de rust van het gebouw op geen enkel ogenblik gestoord wordt door hun handelingen of deze van het personeel in hun dienst, van hun huurders of bezoekers.

Er mag geen abnormaal gerucht gemaakt worden.

Het gebruik van muziekinstrumenten, radioposten en platendraaiers is toegelaten; nochtans zullen de gebruikers er zorg moeten voor dragen dat de werking van deze apparaten de andere bewoners van het gebouw niet stoort.

Indien in het gebouw elektrische apparaten worden gebruikt die storingen teweeg brengen, zullen deze apparaten moeten voorzien worden van toestellen welke deze stoornissen verzachten, derwijze dat zij de radiophonische ontvangsten niet beïnvloeden.

Geen enkele motor mag in de appartementen of privatieve lokalen geplaatst worden, met uitzondering van kleine motoren voor huishoudelijke apparaten.

Artikel 57. - HUUROVEREENKOMSTEN.

De huurovereenkomsten zullen de verbintenis van de huurders moeten bevatten, op burgerlijke wijze en als goede huisvader het goed te bewonen en zich te schikken naar het huidig reglement, waarvan zij zullen verklaren dat zij er kennis hebben van genomen.

In geval van erge inbreuk, behoorlijk vastgesteld, zullen de huurcelen mogen ontbonden worden op het verzoek van de afgevaardigde der mede-eigenaars.

Artikel 58. - RUILING VAN KELDEERS.

Vervreemdingen of ruilingen van kelders zijn toegelaten tussen de eigenaars van de appartementen.

Men mag geen eigenaar zijn van een kelder zonder eigenaar te zijn van een appartement in het gebouw.

Een kelder mag slechts aan een bewoner van het gebouw in huur of in gebruik gegeven worden. De vervreemdingen of ruilingen van kelders wijzigen de kwotiteiten in de gemene delen niet.

Zij zijn aanhorigheden van de appartementen waarvan de kelders worden vervreemd of geruild.

Artikel 59. - GEMEENTELIJKE LASTEN.

De mede-eigenaars en hun rechthebbenden moeten voldoen aan alle lasten van de gemeente, van de politie en de reinigingsdienst.

SEKTIE V.

LIFT.

Artikel 60. - GEBRUIK.

Het gebruik van de lift zal gereguleerd worden door de Algemene Vergadering beslissende bij eenvoudige meerderheid der stemmen.

SEKTIE VI.

BESTEMMING VAN DE LOKALEN.

Artikel 61. - BESTEMMING DER APPARTEMENTEN.

De appartementen zijn bestemd tot woonplaatsen; zij mogen nochtans bestemd worden tot woonplaats en tot het uitoefenen van een vrij beroep en zelfs alleenlijk tot het uitoefenen van een vrij

beroep. De geneesheren worden slechts toegelaten hun beroep uit te oefenen in het gebouw wanneer zij geen specialisten van besmettelijke of venerische ziekten zijn.

Het uitoefenen van een vrij beroep in het gebouw mag nooit het genot schaden van de andere gebruikers.

Zo het uitoefenen van een vrij beroep in het onroerend goed het bezoek medebrengt van meerdere personen welke gebruik maken van de lift, zal de titularis van het vrij beroep zich met de syndicus moeten verstaan om een forfaitaire vergoeding vast te stellen, te betalen aan de gemeenschap, voor het veelvuldig gebruik van een gemene zaak.

Het uitbaten van een luxe-handel, hierin begrepen kapperssalon/manicure, boekhandel, kleding, zal door de Verkopers kunnen toegestaan worden in de privatieve lokalen van het gelijkvloers op voorwaarde dat de bedingen van de artikelen twee-en drie en zestig, evenals de speciale voorwaarden van de basisakte, nageleefd worden.

Indien nochtans de uitbating van deze handel in tegenstrijdigheid is met de voorwaarden van artikel vijftig tot zeven en vijftig, kan de genoemde toelating ingetrokken worden door de Algemene Vergadering, beslissende met een gewone meerderheid van het totaal aantal stemmen in het gebouw.

Artikel 62. - PUBLICITEIT.

Behoudens bijzondere toestemming van de Algemene Vergadering, is het verboden publiciteit aan te brengen op het onroerend goed.

Geen enkel opschrift zal mogen aangebracht worden op de vensters en balkons, op de buitendeuren en buitenmuren, noch op de trappen, op de overlopen en de ingang. Het is bovendien ten strengste verboden eender welke publiciteit aan te brengen in de achteruitbouwzone of parkzone.

Het is nochtans toegelaten op de ingangsdeur van het appartement of ernaast, op de plaats voorgeschreven door de Algemene Vergadering, een plaat aan te brengen volgens het model toegelaten door de vergadering en dragende de naam van de gebruiker en zijn beroep.

Op het hekken of de ingangsdeur, op de plaats door de vergadering voorgeschreven, is het toegelaten een plaat aan te brengen van het model toegestaan door de vergadering; deze plaat zal de naam van de gebruiker, zijn beroep, de bezoekdagen en de verdieping welke hij gebruikt, dragen.

Iedereen zal over een brievenbus beschikken. Op deze bus mogen de naam en het beroep van de titularis aangebracht worden. Deze opschriften zullen volgens het model zijn door de Algemene Vergadering voorgeschreven.

Artikel 63. - OPSLAGEN VAN GEVAARLIJKE EN ONGEZONDE ZAKEN.

In het gebouw zal geen opslagplaats mogen ingericht worden van gevaarlijke, ongezonde en hinderlijke zaken.

Geen enkele opslagplaats van ontvlambare zaken zal toegelaten worden zonder een uitdrukkelijke toelating van de Algemene Vergadering; degenen die wensen tot persoonlijk gebruik een dergelijke opslagplaats te bezitten, zullen de last moeten dragen van de bijkomende kosten van verzekering tegen brandgevaar en ontploffingen veroorzaakt aan de mede-eigenaars en gebruikers van het onroerend goed door deze vergroting van het risico.

SEKTIE VII.

CENTRALE VERWARMING.

Artikel 64. - WERKING EN KOSTEN.

Zoals voorzien in de basisakte zal de centrale verwarming en de warm water-bedeling in gemeenschap gebeuren met de omliggende appartementsgebouwen zoals dit zal voorzien worden in hun respektievelijke basisakte.

De centrale verwarming zal werken volgens de onderrichtingen van de meerderheid der beheerders der gebouwen en beraadslagende met eenvoudige meerderheid van stemmen, met het uitdrukkelijk beding dat iedere eigenaar recht heeft aanspraak te maken op een normale warmtegraad in zijn lokalen.

De deelneming aan de kosten van deze diensten is verplichtend voor alle mede-eigenaars en gebruikers.

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

De kosten van verbruik, zowel van de centrale verwarming als van de warm waterdienst worden verdeeld tussen de mede-eigenaars, te weten :

1) twintig ten honderd in verhouding van de duizendsten die ieder bezit in de mede-eigendom.

2) het saldo, hetzij tachtig ten honderd, volgens de aanduidingen gegeven door de warmtetellers, voor wat betreft de centrale verwarming, en door de volume-meters voor wat betreft de kosten van warm water gebruik.

Gedurende het tijdperk van verwarming moet het afsluitingssysteem van de centrale verwarming van de privatieve en gemene delen altijd open blijven, derwijze dat de temperatuur in deze lokalen altijd vijf graden boven nul is.

Deze afsluitingssystemen mogen nooit volledig worden gesloten om gelijk welke reden het ook zij, gedurende de verwarmingsperiode. De brandstof voor de eerste vijf jaren zal besteld worden door de zorgen van de Naamloze Vennootschap E.T.R.I.M.O.; voor rekening van de mede-eigenaars.

SEKTIE VIII.

HUISBEWAARDER.

Artikel 65. - AANDUIDING EN OPZEGGING.

Een huisbewaarder zal door de Algemene Vergadering aangeduid worden welke zijn vergoeding zal vaststellen.

Hij zal aangeworven worden per maand en mag opgezegd worden door de syndicus, dewelke er voorafgaandelijk verslag van heeft uitgebracht aan de Raad van mede-eigendom.

De huisbewaarder ontvangt zijn orders enkel van de syndicus.

De syndicus is verplicht de huisbewaarder te ontslaan indien de Algemene Vergadering zulks beslist.

Bij in gebreke blijven van de syndicus, zal de opzegging betekend worden door de zorgen van een afgevaardigde der mede-eigenaars.

De eerste huisbewaarder zal nochtans benoemd worden door de Naamloze Vennootschap E.T.R.I.M.O. voor de duur van één jaar.

Artikel 66. - DIENST VAN DE HUISBEWAARDER.

De dienst van de huisbewaarder zal omvatten al hetgeen gebruikelijk is in wel onderhouden gebouwen.

Hij zal namelijk moeten :

- 1°) de gemeenschappelijke plaatsen, oprijlanen, voetpaden, parkings, en de bestanddelen binnen de achteruitbouwzone in zuivere staat houden,
- 2°) de keukenafval wegruimen,
- 3°) pakketten en boodschappen ontvangen,
- 4°) de ingangsdeur sluiten op het hem vastgestelde uur,
- 5°) de appartementen en autobergplaatsen te koop of te huur laten en doen bezoeken,
- 6°) de centrale verwarming en warm waterdienst nazien en onderhouden,
- 7°) de kleine herstellingswerken aan de lift uitvoeren,
- 8°) het binnenkomen en buitengaan nazien,
- 9°) in het algemeen, al doen wat de syndicus hem gelast te doen voor het algemeen onderhoud van het onroerend goed.

De huisbewaarder mag zich niet bezighouden met huishoudelijke werken voor de bewoners, noch werken uitvoeren in de privatieve delen.

Indien de huisbewaarder gehuwd is, mag zijn echtgenoot in het gebouw geen enkele stiel of beroep uitoefenen die vreemd is aan het gebouw.

Artikel 67. - WOONST EN SALARIS.

De huisbewaarder zal woonst, vuur en licht krijgen in de lokalen daarvoor voorzien, op gemeenschappelijke kosten; zijn salaris zal vastgesteld worden door de Algemene Vergadering.

SEKTIE IX.

BEHEER.

Artikel 68. - RAAD VAN MEDE-EIGENDOM.

Oprichting, samenstelling en bevoegdheden van de raad van mede-eigendom.

In elk gebouw of groep van gebouwen omvattende ten minste twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, wordt door de eerste algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht. Deze raad, die enkel bestaat uit mede-eigenaars, wordt ermee belast erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2 van het Burgerlijk Wetboek. Daartoe kan hij, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom. Hij kan ongeacht welke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist behoudens de bij de wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar. De raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak.

De Raad van mede-eigendom is samengesteld uit de voorzitter en de twee bijzitters.

De syndicus van het gebouw zal de vergaderingen van de Raad van mede-eigendom bijwonen met raadplegende stem.

De Raad van mede-eigendom zal toezicht uitoefenen op het beheer van de syndicus, zijn rekeningen nazien, hij brengt verslag uit aan de Algemene Vergadering, beveelt de onontbeerlijke maar niet dringende werken en mag opdracht geven aan de syndicus de huisbewaarder af te danken.

Hij zal al de nodige schikkingen treffen om de goede en regelmatige werking van de lift te verzekeren.

De Raad van mede-eigendom zal geldig beslissen wanneer ten minste twee leden tegenwoordig zijn; de beslissingen worden met meerderheid van stemmen genomen.

In geval van staking van stemmen, is de stem van de voorzitter der vergadering doorslaggevend.

Er zal een proces-verbaal van de genomen beslissingen worden opgesteld, het proces-verbaal zal ondertekend worden door de tegenwoordige leden.

De Raad van mede-eigendom zal er over waken dat het beheer op een spaarzame wijze plaats heeft.

Artikel 69. - BENOEMING VAN DE SYNDICUS.

De syndicus zal gekozen worden door de Algemene Vergadering; hij mag gekozen worden onder de mede-eigenaars of buiten hen, behalve hetgeen voorzien is in artikel 14 betreffende de benoeming van de eerste syndicus.

Indien de syndicus een mede-eigenaar is en niet bezoldigd wordt, zal hij een sekretaris mogen nemen voor het opmaken der geschriften; de bezoldiging van de sekretaris wordt door de Algemene Vergadering vastgesteld.

Het mandaat van de syndicus mag niet langer zijn dan drie jaar, maar kan worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering. Het feit dat het mandaat van de syndicus niet wordt vernieuwd, geeft op zich geen aanleiding tot een vergoeding.

Onder voorbehoud van een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering, kan hij geen verbintenissen aangaan voor een termijn die de duur van zijn mandaat te boven gaat.

Indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, dient hij binnen een termijn van dertig dagen na de

beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering te overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is;

De algemene vergadering kan steeds de syndicus ontslaan. Zij kan hem eveneens, indien zij dit wenselijk acht, een voorlopig syndicus toevoegen voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

Bij verhindering of in gebreke blijven van de syndicus kan de rechter, voor de duur die hij bepaalt, op verzoek van iedere mede-eigenaar een voorlopig syndicus aanwijzen.

Artikel 70. - BEVOEGDHEDEN VAN DE SYNDICUS.

De syndicus is gelast met het toezicht over het goed onderhouden van de gemene delen, de goede werking van de lift, van de centrale verwarming, de warmwaterverdeling en van alle andere gemene toestellen. Hij beschikt over de handtekening voor de bankrekeningen, samen met de Voorzitter of één der bijzitters van de Raad van mede-eigendom.

Hij oefent toezicht uit op de huisbewaarder, geeft hem de nodige bevelen, laat persoonlijk de dringende herstellingen, op bevel van de Raad van mede-eigendom, de onontbeerlijke maar niet dringende herstellingen, en deze bevelen door de Algemene Vergadering.

Hij heeft tevens opdracht het bedrag der gemeenschappelijke uitgaven te verdelen tussen de mede-eigenaars, de gelden te innen en deze te storten aan de rechthebbenden.

De syndicus waakt over het algemeen onderhoud van het gebouw.

De syndicus onderzoekt de betwistingen betreffende de gemene delen tegenover derden en de openbare diensten.

Hij brengt verslag uit aan de Raad van mede-eigendom en aan de Algemene Vergadering, dewelke zullen beslissen welke maatregelen er dienen getroffen om de gemeenschappelijke belangen te verdedigen.

In dringende gevallen zal hij alle bezwarende maatregelen treffen.

Artikel 71. - REKENINGEN VAN DE SYNDICUS.

De syndicus legt jaarlijks zijn algemene rekeningen voor aan de Algemene Vergadering, onderwerpt ze aan haar goedkeuring en krijgt er, zo nodig, ontlasting van.

Hij biedt zijn rekeningen aan ieder der mede-eigenaars aan op de tijdstippen bepaald door de Algemene Vergadering.

Artikel 71.BIS - COMMISSARIS DER REKENINGEN.

Benoeming, verplichtingen en bevoegdheden van de commissaris van de rekeningen.

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar is.

De commissaris van de rekeningen zal, tegen een door de algemene vergadering vastgestelde bezoldiging, instaan voor de verificatie van de rekeningen van de syndicus en hij kan zich hiertoe alle stukken en inlichtingen laten verschaffen door de syndicus en door derden die hij nuttig acht om zijn opdracht uit te oefenen.

De syndicus dient hem zijn volstrekte medewerking te geven.

De commissaris van de rekeningen zal verslag uitbrengen op de algemene vergadering over zijn werkzaamheden.

Hij heeft de bevoegdheid zich te verzetten tegen de uitbetaling van iedere som waarvan de gegrondheid hem niet bewezen lijkt. Indien de syndicus het niet eens is met dit verzet kan hij zulks aangetekend kenbaar maken aan de banken waar de vereniging van mede-eigenaars rekeninghouder is. Over één en ander zal op de eerstvolgende algemene vergadering, die hij desgevallend zelf kan bijeenroepen zoals hierna gezegd, een beslissing worden genomen.

Hij kan aan de syndicus vragen de algemene vergadering bijeen te roepen indien hij van oordeel is dat er dringende maatregelen vereist zijn ; indien de syndicus hieraan geen gevolg geeft mag hij zelf de oproepingen versturen en de dagorde bepalen van deze vergadering.

Artikel 72. - VOORSCHOTTEN.

Een voorschot zal door de mede-eigenaars aan de syndicus worden gestort teneinde deze toe te laten aan de gemeenschappelijke uitgaven het hoofd te bieden.

Het bedrag van dit voorschot wordt vastgesteld door de Algemene Vergadering.

De Algemene Vergadering mag tevens beslissen tot de oprichting van een reservefonds bestemd om het hoofd te bieden aan de grove herstellingen en aan de vervanging van de toestellen.

De syndicus heeft het recht van de mede-eigenaars de voorschotten te eisen door de Algemene Vergadering vastgesteld; bij gebrek van betaling zal de syndicus de in gebreke blijvende mede-eigenaars betekenen, nadat hij hiertoe het eensluidend oordeel van de Raad van mede-eigendom heeft ingewonnen.

De syndicus heeft een kontraktuele en onherroepelijke volmacht zolang hij in functie is om de in gebreke blijvende mede-eigenaars te dagvaarden.

De sommen door de in gebrek blijvende mede-eigenaar verschuldigd zullen van rechtswege en zonder invertoefstelling intrest opbrengen aan zes frank ten honderd 's jaars, vrij van alle taksen, vanaf de dag der eisbaarheid tot op de dag van betaling.

Tijdens de periode waarin een mede-eigenaar in gebreke blijft, zullen de andere mede-eigenaars ertoe gehouden zijn, elk in evenredigheid met hun rechten in de gemeenschappelijke delen, de nodige sommen te leveren voor de goede werking van de gemeenschappelijke diensten, en voor hun goed beheer, en welke noodzakelijk zijn voor het onderhoud van de gemeenschappelijke delen.

In geval het appartement van de in gebreke blijvende mede-eigenaars verhuurd is, heeft de syndicus volmacht de huurgelden rechtstreeks te innen tot beloop van het verschuldigd bedrag.

De huurder zal zich tegen deze betaling niet kunnen verzetten, en hij zal geldig bevrijd zijn tegenover zijn verhuurder van de sommen door de syndicus gekweten.

Het ware onbillijk dat de verhuurder huurgelden opstrijkt zonder bij te dragen in de gemeenschappelijke lasten.

SEKTIE X.

GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN.

Artikel 73. - BEPALINGEN.

Evenals de lasten van onderhoud en herstellingen der gemeenschappelijke delen waarvan sprake in het statuut van het gebouw, worden de lasten, voortspruitende uit de gemeenschappelijke

noodwendigheden, door de mede-eigenaars gedragen in verhouding tot hun aandeel in de gemene delen, behoudens hetgeen is gezegd hiervoor aangaande de uitgaven voor verwarming en warm water.

Van deze aard zijn de uitgaven voor : water, elektriciteit, voor het onderhoud der gemeenschappelijke delen en de lokalen van de huisbewaarder, het loon van de huisbewaarder en de wettelijke stortingen voor de Rijksmaatschappelijke Zekerheid, de verzekeringspremies opgelegd aan de gemeenschap en waarover hiervoor sprake, de kosten van onderhoud van de tuinen en van de zone van achteruitbouw, de kosten van aankoop en van vervanging van gemeenschappelijk materiaal en mobilier, de vuilnisbakken, het materiaal en de benodigdheden nodig voor het goed onderhoud van het gebouw, de vergoeding van de syndicus en van de sekretaris, de bureelbenodigdheden, de briefwisseling enzovoort..., de kosten der verlichting der gemeenschappelijke delen, het elektriciteitsverbruik en het onderhoudsabonnement van de lift.

Artikel 74. - WATER - GAS EN ELEKTRICITEIT.

Het individueel verbruik van water, gas en electriciteit en alle kosten met betrekking tot deze diensten zullen gedragen en betaald worden door ieder eigenaar.

Artikel 75. - WIJZIGINGEN.

De evenredige verdeling der lasten, het voorwerp uitmakende van dit hoofdstuk, mag niet gewijzigd worden, tenzij de algemene vergadering hiertoe beslist met eenparigheid der stemmen.

SEKTIE XI.

REGLEMENT MET BETREKKING TOT DE GARAGES.

Artikel 76. - GEBRUIK - SCHUILPLAATS.

De garages mogen in gebruik genomen worden door hun eigenaars ofwel in huur worden gegeven.

Meerdere garages mogen het voorwerp uitmaken van een enige verhuringsonderneming.

Ingeval van oorlog of gelijkgestelde toestand zullen alle bewoners van het gebouw recht hebben de galerij van de garages te gebruiken als schuilplaats bij een aanval.

Artikel 77. - VERPLICHTINGEN VAN DE GEBRUIKERS.

Tenzij mits toelating van de Raad van mede-eigendom is het de garage-gebruikers niet toegelaten :

- 1) hun gezegde garages een andere bestemming te geven dan deze voorzien in het onderhavig reglement van mede-eigendom.
- 2) op de deur van hun garages en in het algemeen op geen enkele van buitenuit zichtbare plaats, enige publiciteit te voeren (alleenlijk is het toegelaten plakaten aan te brengen die de garages te koop of te huur stellen).
- 3) in hun garages over te gaan tot het houden van eender welke tentoonstelling of publieke verkoop van voertuigen.
- 4) hun wagens in hun garage te wassen, tenzij ingeval van toestemming door de Algemene Vergadering.
- 5) benzine (mazout, gasbobons) in hun garage binnen te brengen, wel verstaan zijnde, buiten de inhoud van de tank van het voertuig.

De gebruikers moeten :

- a) zich het gebruik ontfeggen van : geluidsmakende apparaten tussen twintig en acht uur en het geronk der motoren, de vrije uitlaat en de verbranding van olie en benzine volstrekt vermijden.
- b) de uitwegen en toegang vrijhouden en er hun wagens niet onbestuurd laten staan.
- c) in algemene zin, alles vermijden wat voor de andere garagegebruikers moeilijkheden zou kunnen opleveren, en zich op

alle punten gedragen naar het reglement van inwendige orde, dat door de Raad van mede-eigendom te dien einde zal worden uitgevaardigd.

- d) eventueel een blusapparaat plaatsen dat door de Raad van mede-eigendom werd goedgekeurd.
- e) een verzekering afsluiten tegen brand- en ontploffingsrisico's veroorzaakt aan mede-eigenaars door de vergroting der risico's.

SEKTIE XII.

GEMEENSCHAPPELIJK PARK.

Artikel 78. - BESTEMMING.

Het park werd aangelegd om vreugde te verschaffen aan de bewoners der gebouwen die het omringen.

Het park is ook het punt van menselijk kontakt tussen alle bewoners van het gebouw.
Opdat het het symbool is van wederzijds begrip, dient het park onderhouden, verzorgd en bemind te worden als de voorstelling van dit symbool.

Artikel 79. - WIJZIGINGEN.

Het park is het deel dat de verschillende gebouwen omringt.

Het plan ervan werd opgemaakt door de architect en de tuinbouwkundige. Dit plan zal overgemaakt worden aan de syndicus van het gebouw met aanduiding van de beplantingen die er moeten voorkomen. Een eksemplaar ervan zal achteraf neergelegd worden onder de minuten van de werkende Notaris. Geen enkele wijziging zal aan gemeld plan mogen aangebracht worden tenzij met toelating van de "Groupe Urbanisme".

Artikel 80. - GEBRUIK VAN HET PARK.

Het park is dienstig tot uitsluitend gebruik van de eigenaars en hun genodigden en bestemd tot rust en voor nagemelde spelen.

Er zullen nooit andere elementen tussen geplaatst mogen worden dan deze die voorzien waren door het oorspronkelijk plan.

Het park is gemeen met de gebouwen die bijdragen tot zijn onderhoud.

Artikel 81. - SPELEN : TENNIS - GOLF - ZANDPLEIN.

Er kan een plaats voorzien worden voor golfspel, tennis en een zandplein.

Zij zullen onderhouden worden zoals de gemeenschappelijke delen.

Nochtans zullen de eigenaars een vergoeding vaststellen tot dekking der kosten voor tennis en golf ten laste van de spelers.

Deze vergoeding zal geïnd worden door de syndicus, die er een bijzondere boekhouding zal van houden.

Desgevallend kan er te dien einde een bijzondere dienst opgericht worden.

Het zandplein staat ten dienste van de kinderen.

Artikel 82. - BEPLANTINGEN.

Deze omvatten de bomen, de hagen, de grasperken, de bloemen, zowel van het park als van de terrassen.

Deze beplantingen zullen onderhouden worden op gemeenschappelijke kosten, door de gebouwen aangeduid onder artikel 80.

Artikel 83. - BEWAKER - TUINIER.

Zodra er twee gebouwen zullen bezet zijn, zal er verplichtend een bewaker-tuinier aangeduid worden tot onderhoud en goede bewaring van het geheel, zowel van de beplantingen als van de spelen. Deze bewaker zal onder het gezag van de syndicus staan.

Zijn vergoedingen zullen betaald en verdeeld worden door de verschillende gebouwen die het geheel vormen.

Artikel 84. - TOEZICHT.

- a. -De syndicus heeft het toezicht van het park. Hij beschikt over de bewaker-tuinier om zijn onderrichtingen die hij zou geven tot goede bewaring van het park, te doen eerbiedigen.
- b. -Het park wordt geplaatst onder de bescherming van het geheel der eigenaars. De inbreuken zullen bestraft worden door sancties vast te stellen door de Algemene Vergadering.

Artikel 85. - ONDERHOUD.

Het onderhoud van het park zal verdeeld worden tussen de verschillende gebouwen.

Dit geldt namelijk alvorens een tuinier is aangeduid voor het afmaaïen der grasperken, het snoeien der bomen, het onderhoud van de aanplantingen.

Wanneer de tuinier is aangeduid, zal deze de grasperken moeten afmaaïen, minstens twaalf maal per jaar.

De bloemen en andere versierselen zullen buiten aangebracht worden om aan het park het passend stedenbouwkundig geheel te behouden.

De aandacht wordt getrokken op het feit dat het park het mooiste versiersel is van het geheel, daarom moet het door een degelijke onderhoud zijn karakter behouden.

Artikel 86. - SYNDICUS.

A. -De syndicus verdeelt in gelijke delen tussen de verschillende gebouwen, de gemaakte onkosten, inbegrepen de kosten van de bewaker en van de versierselen, planten en bloemen, die moeten worden aangekocht.

B. -De syndicus van het park zal benoemd worden door het komiteit gevormd door de voorzitters van de raden van mede-eigendom der gebouwen, die gelast zijn met het onderhoud.

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

SEKTIE XIII.

PARKING.

Artikel 87. - GEBRUIK.

Het parkeerterrein mag niet voortdurend bezet worden.

SEKTIE XIV.

ALGEMENE SCHIKKINGEN.

Artikel 88. - BETWISTINGEN.

In geval van meningsverschillen tussen de mede-eigenaar en de syndicus, zal de betwisting opgelost worden door de Algemene Vergadering; in geval er geen vergelijk wordt getroffen door de Raad van mede-eigendom.

Elk verschil tussen de mede-eigenaars in verband met onderhavig algemeen reglement van mede-eigendom zal voorgelegd worden aan de bevoegde vrederechter.

[...]

De aanvragen tot provisiestorting of tot storting van verschuldigde sommen hoofdens gemeenschappelijke kosten, zullen aan de bevoegde Rechtbanken worden voorgelegd.

Handtekeningen.

GETEKEND "NE VARIETUR" door partijen en ons Mter Paul Van Oekel, notaris te Antwerpen, om gehecht te blijven aan de basisakte ontvangen door notaris VAN OEKEL PAUL te Antwerpen op negen februari negentien honderd drie en zestig.

REGLEMENT VAN INTERNE ORDE

DEEL 1 - REGELS INZAKE DE LEEFBAARHEID VAN HET GEBOUW

Onderhavig reglement heeft betrekking op de vereniging van mede-eigenaars Res. Van Wacken gelegen te Fruithoflaan 102 in 2600 Berchem met KBO nummer 0850363564.

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

1. BEKENDMAKING EN TEGENSTELBAARHEID

Het reglement van interne orde betreft een onderhandse akte, die door de syndicus wordt aangepast telkens wanneer de algemene vergadering overgaat tot een wijziging ervan.

Wanneer er aanpassingen vereist zijn omwille van wetwijzigingen, dan zal de syndicus deze wijzigingen doorvoeren zonder dat er hiervoor een voorafgaande beslissing vereist is van de algemene vergadering.

Iedere bepaling van het reglement van interne orde is bindend voor elke titularis van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel die stemrecht heeft of uitoefent in de algemene vergadering op het tijdstip van de goedkeuring ervan. Zij kunnen worden tegengeworpen aan de andere titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel, en wel onder de volgende voorwaarden:

- met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen vóór de vestiging van het zakelijk of persoonlijk recht: door de kennisgeving die hem verplicht wordt gedaan door de persoon die het recht vestigt, op zijn kosten, op het ogenblik van de vestiging van het recht, van het bestaan van het reglement van interne orde, of bij gebreke daaraan, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij aangetekende zending; de persoon die het recht vestigt is als enige aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars en de titularis van het zakelijk of persoonlijk recht, voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving
- met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen na de vestiging van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel: door de kennisgeving die hem bij aangetekende zending wordt gedaan binnen dertig dagen na ontvangst van het verslag van de algemene vergadering, op initiatief van degene die dat verslag heeft ontvangen

De eigenaar zal indien hij verhuurder is in elke huurovereenkomst een clause inlassen waaruit blijkt dat de huurder kennis genomen heeft van dit reglement en er zorg voor dragen dat de huurder deze voorschriften strikt naleeft.

2. TOEGANG TOT HET GEBOUW

Elke bewoner zorgt ervoor dat alle toegangswegen tot het gebouw zoals voordeur van de inkomhal(len), de kelderdeuren, de garagepoorten,...uit veiligheidsoverwegingen terug gesloten worden.

Het is echter verboden deze deuren slotvast te draaien omdat dit voor problemen kan zorgen bij het verlenen van toegang aan hulpdiensten (brandweer, politie, dokter, enz.) Dit is niet van toepassing in geval er een automatisch motorslot is.

Iedere bewoner zal er op toezien de sasdeur/inkomdeur enkel te openen voor personen die het recht hebben op toegang tot het gebouw, en eventueel de identiteit van de bezoeker verifiëren.

De bewoners moeten toegang verlenen tot hun privatieve lokalen indien er aan de gemeenschappelijke delen (zoals leidingen) dient gewerkt te worden of de privatieve delen die nadelige invloed hebben op de gemene delen.

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

Sleutels die gekoppeld zijn aan een codekaart of sluitplan kunnen bijgemaakt worden met toestemming van de eigenaar en na aanvraag bij de syndicus. De kosten voor bijmaken van de sleutels zijn privaat en worden aangerekend via de kostenafrekening aan de eigenaar, die desgevallend doorrekent aan zijn huurder. Dit geldt eveneens voor badges of andere toegangssystemen.

3. GEBRUIK VAN DE GEMENE DELEN

3.1 ALGEMEEN

In de inkom, de trapzaal, op de overlopen en de gangen mogen geen fietsen, steps, kinderwagens, kasten of om het even welke andere voorwerpen geplaatst worden. De gemene delen van het gebouw moeten altijd vrij blijven. De vluchtwegen mogen nooit versperd zijn. Dit geldt eveneens voor tussenschotten aan de terrassen in geval die als vluchtweg dienen bij brandgevaar.

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

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

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

3.2 GEBRUIK VAN DE TERRASSEN

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

Tapijten, tafellakens, beddengoed, e.a. mogen over de balustrades niet uitgeklopt worden. Er moet steeds vermeden worden bij het reinigen van de terrassen of balustrades de onderliggende panden niet te bevuilen. Het is eveneens verboden sigarettenpeuken over de balustrades te werpen.

De afvoerputjes moeten regelmatig geruimd worden terwijl de afloop ervan dient verzekerd te blijven. De terrasbevloering waaronder het voegwerk moet regelmatig onderhouden worden.

Het is verboden linnengoed of was uit te hangen of wat ook te doen dat het uitzicht van het gebouw zou kunnen beïnvloeden.

Het is niet toegelaten eten te voeren aan vogels of dieren.

Wegens brandgevaar alsook o.w.v. geur - en rookhinder is het verboden om te barbecueën op de terrassen, zowel met kolen, op gas als elektrisch.

3.3 GEBRUIK VAN DE LIFT

Elke gebruiker zorgt ervoor dat de lift netjes blijft. De lift mag niet gebruikt worden door niet vergezelde kinderen jonger dan 12 jaar. Een personenlift mag niet gebruikt worden om te verhuizen of goederen te transporteren.

De schade die aan de lift aangebracht wordt, zal verhaald worden op de eigenaar, die zal moeten verhalen op de veroorzaker.

De liftdeuren mogen niet geblokkeerd worden en de liften moeten zo snel mogelijk ontruimd worden. Gebruik nooit de lift bij brand.

Als de (auto)lift blokkeert, gebruik de noodbel. Bij gebrekkige werking van de lift, verwittigt men zo snel mogelijk de syndicus op kantoonnummer 03/239.04.09.

3.4 GEBRUIK VAN DE GROENZONE

In de groene zone rond het gebouw dienen de volgende bepalingen in acht genomen:

- Niet lopen over de grasperken,
- De beplantingen en bloemenperken eerbiedigen,
- Honden of andere huisdieren zijn niet toegelaten, ook niet aan de leiband,
- De grasperken, noch de beplantingen, mogen als speelplaats gebruikt worden

3.5 NAAMPLAATJES

De bewoners dienen zich op korte termijn (binnen de maand na start van de bewoning) reglementair in orde stellen met de vermelding van naam en appartement nummer en dit op brievenbus en bellenbord, volgens de norm en standaardafmetingen die te bekomen zijn bij de syndicus via solutions@solvio.be. Het uniform uitzicht dient ten allen tijde bewaard te worden. Indien hieraan niet wordt voldaan, zullen de nodige naampaatjes worden vervangen en aangebracht op kosten van de eigenaar.

3.6 PUBLICITEIT

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

Aankondigingen van verkoop of verhuur mogen enkel aangebracht worden in de daartoe bestemde informatieborden en moeten onmiddellijk na de voltooiing van de verhuur of verkoop verwijderd worden.

3.7 OPEN HAARDEN

Het gebruik van open haarden is niet toegestaan.

3.8 GEBRUIK VAN DE GARAGE

Het is enkel toegelaten om voertuigen te parkeren op de daarvoor voorziene staanplaatsen of garageboxen. Enkel bewoners die een staanplaats of garage hebben of huren in de ondergrondse parking mogen hun voertuig stationeren op de voor hen voorziene parkeerplaats.

Het bovengronds parkeerterrein:

- o Mag niet voortdurend bezet blijven: een maximum van 24 u. is toegelaten.
- o Enkel personenwagens mogen gebruik maken van deze parking. Alle andere
- o Voertuigen mogen enkel gebruik maken van deze parking voor het laden, het lossen en tijdens uitvoering der werken.
- o De voertuigen dienen steeds ordelijk naast elkaar geparkeerd te worden binnen de afgebakende parkeerruimte.
- o Om nutteloos geluidshinder van motoren en autoradio's te voorkomen is het verboden de motor van de voertuigen langdurig stilstaand te laten draaien.
- o Om de veiligheid van wandelaars en voetgangers te bevorderen wordt het maximum snelheid bepaald op 10 km/u.
- o Indien er wordt vastgesteld dat er foutief en/of slordig geparkeerd wordt zullen er eerst waarschuwingstickers gekleefd worden op het ruiten van het in overtreding verkerende voertuig.
- o .
- o De syndicus zal persoonlijk toezicht houden op het uitvoeren van voornoemde art 6 en 7, en zelf de nodige maatregelen treffen in verband met het wegslepen.
- o De voertuigen niet voorzien van een geldig nummerplaat, alsook caravans, aanhangwagens en wrakken zijn niet toegelaten op de parking.
- o Wagens mogen niet gewassen worden op de parking.
- o Indien er wordt vastgesteld dat er geen gunstig gevolg wordt gegeven aan dit artikel, zal de desbetreffende wagen weggesleept worden van de privéparking. De kosten zullen ten laste vallen van de overtreeders

Het is bovendien ten strengste verboden op de bovengrondse en ondergrondse parking (privatieve en gemeenschappelijke delen):

- o Handel te drijven
- o Wagens of ander voertuigen te onderhouden of te herstellen
- o Kinderen te laten spelen
- o Te roken
- o Benzine, olie, ontplofbare, onwelriekende, ongezonde, schadelijke of andere ontvlambare producten te stapelen
- o Te parkeren in de in- of uitrij of op de plaatsen voorzien om te manoeuvreren
- o De garagelokalen te bevuilen

Elektrische voertuigen mogen nooit worden opgeladen via de gemene meter. Toestemming voor het plaatsen van een individueel oplaadpunt kan enkel gegeven worden door de syndicus of door de algemene vergadering.

3.9 GEBRUIK VAN DE GEMENE FIETSENBERGING OF FIETSENREKKEN

De fietsenberging dient enkel om fietsen in te plaatsen en is geen opslagruimte voor groot huisvuil of ander materiaal. Fietsen / brommers e.a. mogen niet in de hal, de gangen of tegen de buitengevels geplaatst worden. Indien er fietsenrekken zijn, moeten fietsen daar geplaatst worden.

Op fietsen die langdurig in onbruik zijn, zal een label worden aangebracht. De gebruiker van de fiets dient binnen de 2 maanden na het aanbrengen van het label zijn appartementsnummer op het label te vermelden. Indien het label onbeschreven blijft twee maanden na het aanbrengen ervan, zal de fiets verwijderd worden. Deze kosten zijn ten laste van de gemeenschap.

Elektrische fietsen mogen nooit worden opgeladen via de gemene meter. Toestemming voor het plaatsen van een individueel oplaadpunt kan enkel gegeven worden door de syndicus of door de algemene vergadering.

3.10 GEBRUIK AFVOERLEIDINGEN

De sanitaire leidingen van Wc's, gootstenen, baden en wastafels zijn slechts voorzien om fecaliën en vuilwater af te voeren.

Vermijd verstoppingen en beschadigingen die kunnen ontstaan door het:

- doorspoelen van papier, enkele toiletpapier is toegelaten
- doorspoelen van hygiënische banden en luiers
- ingieten van kleverige en/of verhardende producten
- ingieten van bijtende producten

Bedenk dat het buiten gebruik geraken van deze gemeenschappelijke leidingen, ingevolge en verkeerd gebruik, zware gevolgen heeft en aanleiding heeft tot dure herstellingswerken van lange duur.

3.11 AFVALBEHEER

Het huishoudelijk afval moet in de correcte afvalcontainer zo compact mogelijk in het afvallokaal worden gesorteerd.

Er mag geen huisvuil in de kelders, inkom, garages of voor de garagepoort worden neergelegd. Er mag geen afval gestockeerd worden op de terrassen.

Voor alle andere afval kan men terecht in het containerpark van de stad of gemeente.

3.12 LAWAAIHINDER

De bewoners worden verondersteld alles te doen wat nodig is om de burens niet te storen, zowel overdag als 's nachts.

Tussen 22 uur en 7 uur dient de rust absoluut gerespecteerd te worden.

Op zon- en feestdagen mogen geen renovatiewerken uitgevoerd worden in de appartementen die de rust verstoren.

3.13 HUISDIEREN

Huisdieren zijn in het gebouw toegelaten in zoverre ze andere bewoners niet hinderen (lawaai, reuk of andere ongemakken).

Buiten de privatieven moeten honden aan de leiband gehouden worden.

Ingeval van overlast zal de Algemene Vergadering met de vereiste meerderheid van stemmen mogen beslissen het betrokken dier niet langer toe te laten.

4 UITZICHT VAN HET GEBOUW

Aan het algemeen uitzicht van het gebouw mag niets gewijzigd worden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de syndicus of algemene vergadering. Dit geldt voor o.m. uithangborden, reclame, affiches, radio- of televisieantennes, schotelantennes, aircotoestellen.

Aan of op de ramen, de gevels, de terrassen en borstweringen mogen geen voorwerpen hangen of zichtbaar zijn die het ordelijk en esthetisch uitzicht van het gebouw kunnen schaden.

Elke eigenaar of zijn huurder dient ervoor te zorgen dat de ramen regelmatig gereinigd worden en dat gebarsten ruiten onmiddellijk vervangen worden.

Bij twijfel dient steeds de syndicus geraadpleegd te worden. Niet uniform of reglementair aangebrachte wijzigingen aan de gemene delen moeten door de eigenaar op zijn kosten terug in oorspronkelijke staat hersteld worden.

5 VERHUIZINGEN

De syndicus dient in het kader van een verhuizing twee weken op voorhand ingelicht te worden zodat de nodige afspraken/schikkingen kunnen getroffen worden.

De verhuis van grote en/of zware voorwerpen mag enkel gebeuren met behulp van een verhuislift. De steunen van verhuislift dienen op stempelkussens geplaatst te worden ter bescherming van bevoering van dagparking of brandweg. Dit betekent dat er niet via de gemene delen, noch via de traphal of via de lift van het gebouw verhuisd mag worden.

Indien vastgesteld wordt dat er alsnog via de lift of de gemene delen van het gebouw verhuisd wordt dan zal er € 150,00 worden aangerekend verhoogd met de eventueel veroorzaakte schade. Als bewijs kan gelden een foto of videobeeld met een digitale datum geverifieerd door de syndicus. Indien ter vrijwaring van de rechten van de gemeenschap een deurwaarder moet worden aangesteld, vallen deze kosten ten laste van de eigenaar, die op zijn beurt desgevallend verhaalt op de huurder.

Bij transport van goederen, vooral van verhuizingen, dienen alle maatregelen genomen te worden ter voorkoming van schade aan de stoep, de inkomhallen, ingangen, liften en trapzalen.

Aangebrachte schade moet steeds gemeld worden bij de syndicus en aan het slachtoffer vergoed worden.

Naam en adres van alle nieuwe bewoners, eigenaars of huurders, moeten onmiddellijk aan de syndicus bekend gemaakt worden door de eigenaar.

6 RENOVATIEWERKEN IN DE APPARTEMENTEN

Elke bewoner die renovatiewerken plant in zijn appartement dient de syndicus hiervan te verwittigen. Dit kan via het onlineplatform van de syndicus of via mail op syndicus@solvio.be

Onder renovatie worden grote werken verstaan die overlast kunnen veroorzaken aan de medebewoners of in de gemene delen zoals breekwerk, werken aan privaat leidingwerk zoals keukens of badkamers, openbreken en plaatsen van bevoering, installatie van gepantserde voordeuren... Deze opsomming is evenwel niet beperkend.

De eigenaar dient een aangetekend schrijven of een e-mail te zenden naar de syndicus met een beschrijving van de werken, de aanvangsdatum en het einde ervan, de naam van de uitvoerder en/of begeleidende architect en dit minstens twee weken voor de start der werken. Indien hieraan niet wordt voldaan, heeft de syndicus het recht de werf stil te leggen.

De syndicus dient hierover zijn akkoord te geven betreffende de werken die een weerslag kunnen hebben op gemeenschappelijke delen. Hierbij wordt verwezen naar eventuele afbraak of beschadiging van steunmuren.

De eigenaar verwittigt de gemeenschap van de geplande werken door middel van een bericht via het onlineplatform van de syndicus.

De eigenaar is t.a.v. de gemeenschap verantwoordelijk voor de opvolging van de werken, d.w.z. hij informeert en begeleidt, al dan niet via zijn huurder, de werklui over wat kan en niet kan in het gebouw.

Het is eveneens aan te raden tijdens de werken de verluchtingsgaten in het appartement zo goed mogelijk te dicht en de voordeur afgesloten te houden. De werf (minstens de gemene delen, de gangen, de liften) dient elke dag na de werken te worden schoongemaakt en proper te worden achtergelaten. Indien hieraan niet wordt voldaan, worden deze schoonmaakwerken uitgevoerd op kosten van de eigenaar.

De eigenaar dient een renovatiewaarborg van € 500,00 aan de gemeenschap te betalen bij renovatiewerken. Deze wordt binnen de 2 maanden teruggestort na het einde der werken. Deze borg zal echter gebruikt worden in geval de werken schade toebrengen aan gemeenschappelijke delen en de werken een extra onderhoud van de gemene delen veroorzaken. Wanneer er een beroep op de waarborg wordt gedaan zal de eigenaar hiervan in kennis worden gesteld. Starten de werken vooraleer de waarborg op de rekening van VME werd gestort dan wordt er een boete van 10% van de waarborgsom afgehouden ten voordelen van de VME.

Er kan enkel afgezien worden van de betaling van een renovatiewaarborg indien de eigenaar voorafgaand aan de werken bewijs toont van een Alle Bouwplaats Risico (ABR) polis die hij heeft afgesloten en waardoor de rechten van alle partijen (VME, bewoners, eigenaars, aannemers) worden gewaarborgd. Meer informatie hierover is desgewenst te bekomen via verzekeringen@solvio.be of via de eigen verzekeraar.

7 HET GEVEN VAN OPDRACHTEN OVER DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

Bij eventuele defecten, storingen in of aan de gemene delen dient men steeds de syndicus op de hoogte te brengen, zodat het nodige kan worden gedaan. Geen enkele bewoner of gebruiker mag in naam of voor rekening van de gemeenschap opdrachten geven.

De facturen voortvloeiend uit opdrachten die niet door de syndicus gegeven werden, kunnen voor betaling geweigerd worden en die factuur kan ten laste gelegd worden van de opdrachtgever.

Opmerkingen over onderhoudspersoneel en/of firma's die werken uitvoeren voor de gemene delen kunnen enkel besproken worden met de syndicus of met de raad van mede-eigendom, die op haar beurt communiceert met de syndicus.

8 VERZEKERINGEN EN VRIJSTELLING

8.1 REGELING AANREKENING VRIJSTELLING IN GEVAL DE OORZAAK GEDEKT IS DOOR DE BRANDVERZEKERAAR

De vrijstelling die wordt afgehouden door de verzekeraar in geval van uitbetaling van gevolgschade is ten laste van de eigenaar van het beschadigde privatieve goed.

In geval de oorzaak afkomstig is van een gemeenschappelijk deel, is de vrijstelling ten laste van de gemeenschap.

Als er geen aansprakelijke tegenpartij is waarop de schade kan verhaald worden, is de vrijstelling ten laste van de eigenaar van het beschadigde privatieve goed. Dit laatste kan bv. het geval zijn bij glasbreuk, stormschade, inbraak of vandalisme.

8.2 REGELING GEVOLGSCHADE WANNEER DIT LAGER IS DAN HET BEDRAG VAN DE VRIJSTELLING

Als gevolgschade wordt aangegeven t.g.v. een gemeenschappelijke oorzaak en als het schadebedrag onder de vrijstelling blijkt, heeft de syndicus het recht om een deskundige aan te stellen om bv. de schade correct te begroten ter vrijwaring van de lasten van de gemeenschap. De kosten van de deskundige zijn ten laste van de gemeenschap.

Als de schade onder de vrijstelling blijkt en zowel oorzaak als gevolgschade privaat zijn, is het aan de eigenaars onderling om de schade op elkaar te verhalen en kan de gemeenschap hierin niet tussenkomen.

8.3 REGELING VAN DE GEVOLGSCHADE IN GEVAL DE OORZAAK NIET GEDEKT IS DOOR DE BRANDVERZEKERAAR

Als de brandverzekering geen dekking verleent en de oorzaak is afkomstig van een gemeenschappelijk deel, is de gevolgschade ten laste van de gemeenschap.

Als de brandverzekering geen dekking verleent en de oorzaak is afkomstig van een privaat deel, is de gevolgschade ten laste van de eigenaar van het privaat goed. In dit geval is het aan de eigenaars onderling om de schade op elkaar te verhalen en kan de gemeenschap hierin niet tussenkomen.

8.4 VERHAAL EIGENAAR – HUURDER

Het is aan de eigenaar om desgevallend verhaal uit te oefenen op zijn huurder wanneer diens aansprakelijkheid betrokken is.

9 BETALINGEN VAN VOORSHOTTEN EN AFREKENING

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

Laattijdige betalingen zullen aanleiding geven tot het aanrekenen van verwijlrenten, aan de vigerende rentevoet van het moment. Dit geldt eveneens voor alle debetnota's en/of eindejaarsafrekeningen.

Wanbetalers komen in geen geval in aanmerking voor het vervullen van een vacature in de schoot van de raad van mede-eigendom.

10 OVERTREDINGEN OP HET REGLEMENT

Overtredingen op de basisakte, het reglement van mede-eigendom of het reglement van interne orde worden door de syndicus ter kennis gebracht aan de eigenaar, die op zijn beurt zijn huurder moet inlichten. Manifeste overtredingen worden aangetekend ter kennis gebracht aan de eigenaar, hiervoor wordt een administratieve kost aangerekend door de syndicus van 30,00 EURO die wordt aangerekend via de post 'individuele kosten' in de eigenaarsafrekening.

Indien een advocaat moet worden ingeschakeld t.g.v. een voortdurende of herhaaldelijke manifeste overtreding van het reglement, zal de eigenaar hiervoor een administratieve kost van 150,00 EURO worden aangerekend via de post 'individuele kosten' in de eigenaarsafrekening, en dit bovenop de eventuele andere juridische kosten.

Het is aan de eigenaar om alle in dit reglement vermelde kosten te verhalen op zijn huurder. Niettemin zijn in ondergeschikte orde alle bepalingen van dit reglement t.g.v. de aanvaarding ervan door de algemene vergadering eveneens rechtstreeks tegenstelbaar aan en dus afdwingbaar van alle bewoners en niet enkel de eigenaars. Alle in dit reglement vermelde kosten of boetes zullen worden aangerekend via de post 'individuele kosten' in de eigenaarsafrekening.

GOEDKEURING VAN HET REGLEMENT

Dit reglement werd voorgelegd en goedgekeurd op de algemene vergadering van 29/10/2019.

WIJZIGENDE OF AANVULLENDE BESLISSINGEN VAN DE ALGEMENE VERGADERING

Onderstaande bepalingen werden goedgekeurd door de algemene vergadering dd. 29/10/2019:

- Verbod op verhuur voor korte termijn, i.e. minder dan 1 jaar.
- Onderverhuring wordt niet toegestaan.

1. REGELS M.B.T. DE BIJENROEPING, WERKWIJZE EN BEVOEGDHEID VAN DE ALGEMENE VERGADERING

1.1 WERKWIJZE VAN DE ALGEMENE VERGADERING

Iedere eigenaar van een kavel is lid van de algemene vergadering en neemt deel aan de beraadslagingen.

In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privatieve kavel of ingeval de eigendom van een privatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen, geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun lasthebber zal zijn. Wanneer één van de belanghebbenden en zijn wettelijke of conventionele vertegenwoordiger niet kunnen deelnemen aan de aanwijzing van een lasthebber wijzen de andere belanghebbenden rechtsgeldig een lasthebber aan. Deze laatste wordt opgeroepen voor de algemene vergaderingen, oefent het recht van deelname aan de beraadslagingen ervan uit en ontvangt alle documenten die afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars. De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van hun lasthebber mee.

De syndicus houdt jaarlijks een algemene vergadering tijdens de vastgelegde periode 01/10-15/10 of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

Tevens houdt de syndicus een algemene vergadering op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Dit verzoek wordt bij ter post aangetekende brief aan de syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na de ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigenaars. Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dit verzoek, kan één van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen.

1.2 BIJENROEPING VAN DE ALGEMENE VERGADERING

De bijeenroeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede de agenda met opgave van de punten die ter bespreking zullen worden voorgelegd. De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars of van de raad van mede-eigendom, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in het dit reglement van interne orde bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden. Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

De bijeenroeping vermeldt volgens nadere regels waar de documenten over de geagendeerde punten kunnen worden geraadpleegd.

De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn. De administratieve kosten voor de oproeping van de algemene vergadering komen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars. Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste vijftien dagen vóór de datum van de vergadering ter kennis gebracht.

1.3 VOORZITTER EN SECRETARIS VAN DE ALGEMENE VERGADERING

De algemene vergadering wordt door een mede-eigenaar voorgezeten.

Bij ontstentenis van een kandidaat of indien de algemene vergadering na twee stemronden niet tot de aanduiding van deze bureauleden kan overgaan, wordt van rechtswege voorzitter van de vergadering, de persoonlijk aanwezige mede-eigenaar die het grootste aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen bezit, en, indien verscheidene mede-eigenaars een zelfde aantal aandelen bezit, de oudste van hen in jaren.

Naast de aanstelling van een voorzitter moet tevens een secretaris van de vergadering worden aangesteld. De algemene vergadering kan met de vereiste meerderheid beslissen om de syndicus aan te duiden als secretaris.

1.4 AANWEZIGHEIDSVEREISTE OP DE ALGEMENE VERGADERING

De algemene vergadering beraadslaagt alleen rechtsgeldig wanneer aan het begin van de algemene vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

Niettemin beraadslaagt de algemene vergadering ook rechtsgeldig wanneer de mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd zijn aan het begin van de algemene vergadering, meer dan drie vierde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen.

Indien geen van beide quorums wordt bereikt, zal een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen bijeenkomen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van mede-eigendom waarvan ze houder zijn.

1.5 VOLMACHTEN OP DE ALGEMENE VERGADERING

Iedere mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering.

Een lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars of iemand die door haar in dienst is genomen of voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, mag niet persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd.

De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber.

De volmacht kan algemeen of specifiek zijn en mag slechts gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht. Een volmacht verleend voor een algemene vergadering geldt ook voor de algemene vergadering die georganiseerd wordt omdat voor de eerste algemene vergadering het quorum niet werd bereikt, tenzij anders bepaald.

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

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

1.6 STEMMING OP DE ALGEMENE VERGADERING

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

Een lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars of iemand die door haar in dienst is genomen of voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, mag niet persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd.

Wanneer het reglement van mede-eigendom de lasten van een gemeenschappelijk deel van het gebouw of van de groep van gebouwen uitsluitend ten laste legt van bepaalde mede-eigenaars, nemen enkel die mede-eigenaars deel aan de stemming op voorwaarde dat die beslissingen het gemeenschappelijk beheer van de mede-eigendom niet in het gedrang brengen. Elk van hen stemt met een aantal stemmen naar evenredigheid van zijn aandeel in voornoemde lasten.

De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn, tenzij de wet een gekwalificeerde meerderheid vereist.

Voor de berekening van de vereiste meerderheid worden de onthoudingen, de blanco- en de ongeldige stemmen, niet beschouwd als uitgebrachte stemmen.

1.7 BEVOEGDHEDEN - MEERDERHEDEN ALGEMENE VERGADERING

De algemene vergadering beslist:

1° bij meerderheid van **twee derde van de stemmen**:

a) over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft, onverminderd artikel 577-4, § 1/1;

b) over alle werken betreffende de gemene delen, met uitzondering van de wettelijk opgelegde werken en de werken tot behoud van het goed en daden van voorlopig beheer, waartoe kan worden besloten bij volstrekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, onverminderd artikel 577-8, § 4,4°;

c) [...] is opgeheven

d) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, § 4, 4°, bedoelde daden;

e) mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars.

Deze beslissing wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken over de mede-eigenaars.

2° bij meerderheid van **vier vijfden van de stemmen**:

a) over iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;

b) over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel daarvan;

c) over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;

d) over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;

e) over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen dit omvat ook de wijziging van de zakelijke gebruiksrechten ten voordele van één mede-eigenaar op de gemene delen, op voorwaarde dat dit gemotiveerd wordt door het rechtmatig belang van de vereniging van mede-eigenaars, in voorkomend geval tegen betaling van een vergoeding in verhouding tot de schade die zulks mocht veroorzaken;

f) over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, vierde lid;

g) over de verdeling van een kavel of over de volledige of gedeeltelijke vereniging van twee of meer kavels.

h) over de afbraak of de volledige heropbouw van het gebouw om redenen van hygiëne of veiligheid of wanneer de kostprijs voor de aanpassing van het gebouw aan de wettelijke bepalingen buitensporig zou zijn. Een mede-eigenaar kan afstand doen van zijn kavel ten gunste van de andere mede-eigenaars indien de waarde ervan lager is dan het aandeel dat hij ten laste zou moeten nemen in de totale kostprijs van de werken, in voorkomend geval, tegen een in onderling akkoord of door de rechter vastgestelde compensatie. Indien de voornoemde redenen ontbreken, moet de beslissing tot afbraak of tot volledige heropbouw genomen worden bij eenparigheid, overeenkomstig de bepalingen beschreven in paragraaf 3;

Er wordt met **eenparigheid van de stemmen** van alle mede-eigenaars beslist over elke wijziging van verdeling van de aandelen van mede-eigendom middels de overlegging van een verslag zoals bepaald in artikel 577-4, § 1, tweede lid.

Wanneer de algemene vergadering echter, met de door de wet vereiste gekwalificeerde meerderheid, besluit tot de werken, de verdeling of de vereniging van kavels of daden van beschikking, kan zij, met dezelfde gekwalificeerde meerderheid, beslissen over de wijziging van de verdeling van de aandelen van mede-eigendom in geval die wijziging noodzakelijk is.

Wanneer tot oprichting van deelverenigingen beslist wordt bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de aandelen van de mede-eigendom die ingevolge deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.

Wanneer de wet eenparigheid van alle mede-eigenaars voorschrijft en die in de algemene vergadering niet wordt bereikt door de afwezigheid van een of meerdere mede-eigenaars, zal er een nieuwe algemene vergadering bijeenkomen na een termijn van minstens dertig dagen waarin de betrokken beslissing met eenparigheid van stemmen van alle aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars kan worden genomen.

1.8 NOTULEN VAN DE ALGEMENE VERGADERING

De syndicus stelt de notulen van de beslissingen op die worden genomen door de algemene vergadering met vermelding van de behaalde meerderheden en de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden.

Deze notulen worden aan het einde van de zitting en na lezing ondertekend door de voorzitter van de algemene vergadering, door de bij de opening van de zitting aangewezen secretaris en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

De syndicus neemt binnen dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen bedoeld in de paragrafen 10 en 11 op in het register bedoeld in artikel 577-10, § 3, en bezorgt die binnen diezelfde termijn aan elke titularis van een zakelijk recht op een kavel die, in voorkomend geval krachtens artikel 577-6, § 1, tweede lid, stemrecht heeft in de algemene vergadering, en aan de andere syndici. Als een van hen het proces-verbaal niet binnen de gestelde termijn heeft ontvangen, brengt hij de syndicus daarvan schriftelijk op de hoogte.

1.9 MEDEDINGING

Op de Algemene Vergadering werd volgend bedrag vastgelegd van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, § 4, 4° BW, bedoelde daden (zijnde alle bewarende maatregelen en alle daden van voorlopig beheer): EUR 2500

Voor opdrachten en contracten boven dit bedrag zal de syndicus meerdere kostenramingen opvragen.

1.10 BIJSTAND OP DE ALGEMENE VERGADERING

Een mede-eigenaar kan zich laten bijstaan door één persoon op voorwaarde dat hij de syndicus ten minste vier werkdagen vóór de dag van de algemene vergadering daarvan bij aangetekende zending in kennis stelt. Deze persoon mag tijdens de algemene vergadering de discussie niet leiden, noch ze monopoliseren.

Andere personen behalve mede-eigenaars of lasthebbers worden niet toegelaten op de algemene vergadering behoudens op specifieke uitnodiging van de syndicus zoals leveranciers i.h.k.v. toelichting van een offerte of een presentatie der werken.

2. REGELS M.B.T. DE SYNDICUS

2.1 BENOEMING VAN DE SYNDICUS EN PUBLICATIE

De syndicus wordt benoemd door de algemene vergadering of, bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere mede-eigenaar of van iedere belanghebbende derde.

De bepalingen met betrekking tot de relatie tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars worden opgenomen in een schriftelijke overeenkomst.

Het mandaat van de syndicus mag niet langer zijn dan drie jaar, maar kan worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering. Het feit dat het mandaat van de syndicus niet wordt vernieuwd, geeft op zich geen aanleiding tot een vergoeding.

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

Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen te rekenen van de datum waarop zijn opdracht een aanvang neemt, op onveranderlijke wijze en zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is, aangeplakt aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars gevestigd is.

Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam, haar maatschappelijke zetel, alsmede haar ondernemingsnummer indien de onderneming ingeschreven is bij de Kruispuntbank van Ondernemingen. Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, met name de plaats waar het reglement van interne orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd. De aanplakking van het uittreksel moet geschieden door toedoen van de syndicus.

Conform artikel 577-8, §2/1 BW moet de aanstelling/benoeming van de syndicus tevens in de Kruispuntbank voor Ondernemingen worden bekendgemaakt.

De vereniging van mede-eigenaars of haar syndicus moeten een aanvraag tot inschrijving indienen bij een ondernemingsloket naar keuze en dit ten laatste op de werkdag, die de dag waarop de opdracht van de syndicus een aanvang neemt, voorafgaat. Uitzondering hierop is het geval waarin de beslissing tot aanstelling of benoeming minder dan acht werkdagen werd genomen voor de dag waarop zijn opdracht aanvangt. In dit laatste geval moet de inschrijving plaatsgrijpen binnen acht werkdagen na het nemen van de beslissing tot aanstelling of benoeming. Naast een aanvraag tot inschrijving dient tevens elke

wijziging of doorhaling van de gegevens worden medegedeeld aan het ondernemingsloket naar keuze, met aanduiding van de datum waarop de wijziging of doorhaling in voege treedt. De mededeling dient te gebeuren volgens dezelfde procedure als bij de aanvraag van een inschrijving.

Voor elke aanvraag, wijziging of doorhaling dient een inschrijvingsrecht alsook een administratieve vergoeding aan de syndicus door de vereniging van mede-eigenaars te worden betaald. Dat bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd.

2.2 TAKENPAKKET VAN DE SYNDICUS

Ongeacht de bevoegdheid die hem door het reglement van mede-eigendom wordt toegekend, heeft de syndicus tot opdracht:

1. De beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen, uit te voeren en te laten uitvoeren;
2. Alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen;
3. Het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren; voor zover als mogelijk dient dit vermogen in zijn geheel geplaatst te worden op diverse rekeningen, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geplaatst;
4. De vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen; Behoudens andersluidende bepalingen in de wet, wordt aangetekende briefwisseling, op straffe van nietigheid, geadresseerd aan de woonplaats, of bij ontstentenis daarvan, aan de verblijfplaats of de maatschappelijk zetel van de syndicus en aan de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.
5. De lijst van de schulden bedoeld in artikel 577- 11, § 2, over te leggen binnen dertig dagen te rekenen van het verzoek van de notaris;
6. Aan elke persoon, die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mede te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden medegedeeld. De mededeling wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.
7. Indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering te overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is;
8. Een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van zijn taak dekt, alsook het bewijs van die verzekering te leveren; in geval van een mandaat om niet, wordt die verzekering aangegaan op kosten van de vereniging van mede-eigenaars;
9. Het de mede-eigenaars mogelijk maken inzage te nemen van alle niet private documenten of gegevens over de mede-eigendom;
10. Desgevallend, het postinterventie-dossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;
11. Ten behoeve van de in artikel 577-7, § 1, 1°, d), bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek vanaf € 2500;
12. Aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;
13. De algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichthoudende functies bekleden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;
14. De lijst en de persoonsgegevens bij te werken van wie gerechtigd is deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering, en de mede-eigenaars op hun eerste verzoek en de notaris indien hij de syndicus hiertoe verzoekt in het kader van de overschrijving van akten die overeenkomstig artikel 1, eerste lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851 op het bevoegde kantoor van de algemene administratie

van de patrimoniumdocumentatie worden overgeschreven, de naam, het adres, de gedeelten en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen;

15. De boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningenstelsel.
16. De begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten; die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars; zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen.

De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer; hij kan zijn bevoegdheid niet overdragen dan met de toestemming van de algemene vergadering en slechts voor een beperkte duur of voor welomschreven doeleinden.

2.3 VOORTIJDIGE BEÏNDIGING VAN DE OVEREENKOMST MET DE SYNDICUS

De Algemene Vergadering kan de syndicus te allen tijde ontslaan mits in achtneming van het syndicuscontract.

2.4 VERPLICHTINGEN VAN DE SYNDICUS BIJ HET EINDE VAN ZIJN OPDRACHT

Indien het mandaat als syndicus op om het even welke wijze een einde heeft genomen, zal hij binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is.

3. REGELS M.B.T. DE COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, belast met de controle van de rekeningen en de boekhouding van de vereniging. De commissaris van de rekeningen brengt verslag uit aan de algemene vergadering.

De commissaris kan een mede-eigenaar zijn of een professioneel, bezoldigd of onbezoldigd, en kan uit meer dan 1 persoon bestaan. In dat geval wordt gesproken van een college van commissarissen. De algemene vergadering bepaalt de voorwaarden.

Jaarlijks zal de syndicus alle boekhoudkundige stukken (facturen, kostennota's, bankafschriften, boekhoudkundige documenten, ...) via digitale weg ter beschikking stellen aan de commissaris van de rekeningen. Bij vragen of onduidelijkheden kan de commissaris eventuele ontbrekende informatie of verduidelijkingen opvragen bij de syndicus, die er zich toe engageert om op korte termijn (minstens voor de algemene vergadering waarop de rekeningen ter goedkeuring voorgelegd worden) de noodzakelijke inlichtingen aan de commissaris te bezorgen. De commissaris van de rekeningen maakt een schriftelijk verslag op over zijn vaststellingen en brengt hierover, zo noodzakelijk, mondeling verslag uit aan de mede-eigenaars tijdens de algemene vergadering.

De commissaris kan desgewenst ook een afspraak maken op kantoor van de syndicus.

4. REGELS M.B.T. DE RAAD VAN MEDE-EIGENDOM

In elk gebouw of elke groep van gebouwen met minstens twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, wordt verplicht door de algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht.

In de gebouwen of groepen van gebouwen met minder dan twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, kan de algemene vergadering met een volstreekte meerderheid van de stemmen beslissen tot oprichting van een raad van mede-eigendom.

Kandidaten om in de raad te zetelen dienen zich ten laatste 7 dagen voor de algemene vergadering te melden bij de syndicus, behalve wanneer het een eerste algemene vergadering betreft in het kader van een nieuwe mede-eigendom.

De algemene vergadering beslist bij volstreekte meerderheid over de benoeming van de leden van de raad van mede-eigendom, zulks voor elk lid afzonderlijk.

Het mandaat van de leden van de raad van mede-eigendom loopt tot de volgende gewone algemene vergadering en is hernieuwbaar. Indien de vergadering geen voorzitter aanduidt, verkiezen de leden van de raad uit haar schoot een voorzitter met gewone meerderheid.

Om zijn opdracht uit te voeren kan de raad van mede-eigendom, na de syndicus op de hoogte te hebben gebracht, kennis nemen en kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer van laatstgenoemde of die van belang zijn voor de mede-eigendom.

Hij kan andere opdrachten of bevoegdheidsdelegaties krijgen in de mate dat de algemene vergadering daartoe beslist met een meerderheid van twee derde van de stemmen en zulks geen afbreuk doet aan de wettelijke bevoegdheden van de syndicus, de algemene vergadering en de commissaris inzake de rekeningen. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of bevoegdheidsdelegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar.

Tijdens de algemene vergadering bezorgt de raad van mede-eigendom de mede-eigenaars een omstandig jaarverslag over de uitoefening van zijn taak.

In geval t.g.v. een bevoegdheidsdelegatie een stemming dient gehouden te worden binnen de raad over een bepaald onderwerp, zal deze stemming met gewone meerderheid geschieden (50%+1) van alle leden van de raad. Elk raadslid heeft 1 stem. De uitslag van de stemming wordt door de voorzitter aan de syndicus bezorgd. De resultaten van de stemming worden opgenomen in een door de raad ondertekend verslag en vermeldt de stemresultaten (ja, neen of onthouding). Onthoudingen of blanco stemmen worden niet meegeteld cfr. de toepasselijke wetgeving in de wet op de mede-eigendom.

5. INZAGEMOGELIJKHEID VAN DE MEDE-EIGENAARS

De syndicus moet de mogelijkheid creëren voor alle mede-eigenaars om inzage te nemen van alle niet-private documenten of gegevens over de mede-eigendom.

Alle relevante documenten worden via digitale weg / online platform ter beschikking gesteld. In dit laatste geval bekomt de mede-eigenaar op eenvoudig verzoek de noodzakelijke inloggegevens om hiertoe toegang te krijgen. Website syndicus : www.solvio.be

Om organisatorische redenen dient de mede-eigenaar die niet over een e-mailadres beschikt en documenten wenst in te kijken hiertoe voorafgaand een afspraak te maken met de syndicus of dossierbeheerder.

KOSTEN DIE PRIVATIEF WORDEN AANGEREKEND VIA DE EIGENAARSAFREKENING (POST INDIVIDUELE KOSTEN)

- Gewone aanmaning wanbetaling: 8 EURO per stuk
- Aangetekende aanmaning: 25 EURO per stuk
- Overdracht dossier aan advocaat: 150 EURO per stuk
- Opzoekingswerk en notificatie incl. kostensplitsing bij (vooruitzicht van) overdracht tot of aanwijzing van het eigendomsrecht cfr. art. 577-11, §1 en 2§ B.W.: 300 EURO per stuk (t.l.v. de verkoper) (12 maanden geldig vanaf het eerste antwoord).
- Indexatie huurovereenkomst (op aanvraag): 50 EURO per stuk
- Opsplitsing kosten tussen eigenaar en huurder (op aanvraag): 75 EURO per stuk

TAKEN DIE NIET INBEGREPEN ZIJN IN HET NORMAAL BEHEER VAN DE SYNDICUS EN IN REGIE WORDEN AANGEREKEND (85 EURO PER UUR):

- Het beheer van de dossiers voor de vertegenwoordiging in rechte van de VME
- Opstellen van contracten voor personeel van het gebouw
- Opzoeken van het eigenaarsstatuut in de kadastrale legger
- Alle uren gepresteerd t.b.v. aanwezigheid tijdens voorlopige / definitieve oplevering (enkel voor nieuwbouw)
- Werfvergaderingen indien er geen deskundige (architect, ingenieur) werd aangesteld door de vereniging i.h.k.v. renovatiewerken
- Vergaderingen met de raad van mede-eigendom en/of de rekencommissaris die buiten de kantooruren (9u-17u) plaatsvinden. In het normaal beheer zitten 3 vergaderingen met de raad tijdens de kantooruren inbegrepen.
- Organisatie van een hernieuwde/buitengewone algemene vergadering. Er wordt een startvergoeding aangerekend van 150 EURO te vermeerderen met het aantal uren dat vergaderd wordt
- Opnemen van de tellerstanden en het verdelen van het privéverbruik indien dit niet wordt gedaan door een externe firma
- De uren die gepresteerd worden ten gevolge van de implementatie van nieuwe wetgeving van toepassing op de mede-eigendom zoals bijstand of verrichtingen van boekhoudkundige, juridische, technische of fiscale aard
- Alle uren noodzakelijk voor de persoonlijke begeleiding op kantoor van eigenaars of van de commissaris van de VME ter controle van de rekeningen, behalve in het kader van het jaarlijks nazicht en opstellen van het verslag van de rekencommissaris (alles wordt digitaal ter beschikking gesteld)
- Aangetekende zendingen in naam van de gemeenschap (25 EURO per stuk)
- Het beheer van schadedossiers door de syndicus wordt niet doorgerekend aan de eigenaars. Als er in de brandpolis een clause 'onrechtstreekse verliezen' van toepassing is, zal dit bedrag per schadegeval worden doorgestort aan de syndicus ter vergoeding van de extra tijd en administratie die ten gevolge van het schadedossier wordt besteed. Indien de brandpolis wordt beheerd als verzekeringsmakelaar door Solvio Verzekeringen, is deze regeling niet van toepassing. In elk scenario zijn er alleszins geen kosten ten laste van de VME
- Opdrachten door de algemene vergadering gegeven die niet tot de wettelijke of contractuele taak van de syndicus behoren

TAKEN EN KOSTEN DIE NOOIT VOORZIEN ZIJN IN DE HONORARIA VAN DE SYNDICUS:

- Beheerskosten van een sociaal secretariaat voor het personeel
- Begeleiding door deskundigen zoals architecten, ingenieurs,...
- Aangiffes van bestanden bij de commissie bescherming persoonlijke levenssfeer
- Vertalingen in een andere landstaal dan de taal van het gewest waarin het gebouw gevestigd is
- Gebruik Isabel (optionele banktoepassing) of andere bankkosten
- Administratiekosten (post, papier, kopies) in het geval de mede-eigenaar over e-mail beschikt maar documenten toch op papier wenst te verkrijgen (behalve voor de uitnodigingen van vergaderingen). Alle documenten worden gratis digitaal aangeboden via het onlineplatform van de syndicus.

Alle tarieven zijn vrij van btw zolang de wetgever dit toelaat. Het beheersloon van de syndicus wordt gekoppeld aan de index van de consumptieprijzen van de maand waarop het contract ingaat. De vergoeding wordt van rechtswege, en zonder voorafgaande verwittiging, verhoogd overeenkomstig volgende formule, en dit telkens in de maand januari, waarbij de nieuwe index steeds die van de maand december is:

$$\frac{\text{basisvergoeding} \times \text{nieuwe index maand december}}{\text{basisindex van maand ingang contract}}$$