



PATRIBEL

VASTGOED

PURE PASSIE

NOTARIS HOLVOET
Mechelsesteenweg 271
B-2018 Antwerpen

Boechout, 12 mei 2026

**Dossier tot verstrekking van inlichtingen met het oog op een eigendomsoverdracht
overeenkomstig artikel 3.94 §1 en §2 Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek**

Dossierreferenties (Te vermelden bij al uw correspondentie)			
<u>Uw referentie:</u>	2260506/EJ	<u>Onze referentie:</u>	LEO/11318/KV
<u>Verzoekende notaris:</u> NOTARIS HOLVOET Mechelsesteenweg 271 B-2018 Antwerpen T. 03 200 24 78 E. ej@notariaatholvoet.be		<u>Zetelende syndicus:</u> PATRIBEL VASTGOED Provinciesteenweg 606 B-2530 Boechout T. 03 230 20 18 E. beheer@patribel.be	
<u>Contactpersoon:</u>	Eveline JANSSENS	<u>Contactpersoon:</u>	Kevin VAN ESPEN

<u>Datum ontvangst aanvraag:</u>	30/04/2026	<u>Datum verzending inlichtingen:</u>	12/05/2026
<u>Wijze verzending inlichtingen:</u>	E-mail: ej@notariaatholvoet.be		

<u>Overdragende partij:</u> D INVEST BV (KBO 0849.388.220) Moretuslei 21 B-2930 Brasschaat	<u>Verwervende partij:</u>
--	-----------------------------------

<u>Vereniging van mede-eigenaars (VME):</u> VME Leopold de Vriesstraat 60 Leopold de Vriesstraat 60 B-2600 Berchem KBO 0693.905.633 KBC BE18 7360 5324 3465	<u>Kavels waarvoor inlichtingen werden gevraagd:</u> Appartement 5 (2 ^{de} verdieping links) Kelder 5
---	---



PATRIBEL

VASTGOED

PURE PASSIE

Inhoudsopgave

1.	Inlichtingen overeenkomstig artikel 3.94 §1 Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek	3
1.1	Aanduiding verplichte bijdragen aan de VME	3
1.2	Aanduiding van het te betalen aandeel in het eenmalig vast werkkapitaal	3
1.3	Aanduiding van de te betalen periodieke bijdragen in het werkkapitaal	3
1.4	Aanduiding van de te betalen periodieke bijdragen in het reservekapitaal	4
1.5	Bedrag van de door de overdrager verschuldigde achterstallen	4
1.6	Overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom	5
1.7	Bijkomende inlichtingen houdende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom	5
2.	Inlichtingen overeenkomstig artikel 3.94 §2 Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek	5
2.1	Het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht	5
2.2	Een staat van de oproepen tot kapitaalinbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht	5
2.3	Een staat van de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht	5
2.4	Een staat van de door de VME vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht	5
3.	Informatie in het kader van gerelateerde wetgeving	5
3.1	Postinterventiedossier	5
3.2	Vlarem	6
3.3	Asbestattest van de gemene delen	6
3.4	Energieprestatiecertificaat (EPC) van de gemene delen	6
4.	Bijkomende informatie, aanbevelingen en verzoeken aangaande de werking van de VME	6
4.1	De algemene vergadering	6
4.2	Statuten van de VME	7
4.3	Identiteitsgegevens overdrager	7
4.4	Identiteitsgegevens van de verkrijger	7
4.5	Verdeling van het eigendomsrecht	7
4.6	Boekjaar van de VME	8
5.	Informatie, aanbevelingen en verzoeken aangaande de afrekeningen van overdragen en verkrijger	8
5.1	Afspraken i.v.m. kostenverdelingen tussen overdrager en verkrijger	8
5.2	Tussenmeters van gemeenschappelijke nutsvoorzieningen (water en/of verwarming)	8
6.	Dossierkosten	9
6.1	Forfaitaire dossierkosten inlichtingen en kostendeling	9
6.2	Supplementaire dossierkosten speedprocedure door tussengekomen vastgoedmakelaar/notaris	9
7.	Informatieplicht notariaat overeenkomst artikel 3.94 §3 Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek	9
8.	Afschriften en documenten	9
9.	Bijkomende informatie aangaande de VME	10



PATRIBEL

VASTGOED

PURE PASSIE

1. Inlichtingen overeenkomstig artikel 3.94 §1 Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek

1.1 Aanduiding verplichte bijdragen aan de VME

Begroting: Overzicht en opsomming van de te verwachten gewone uitgaven ten laste van de VME. De begroting dient als basis voor de berekening van de periodieke bijdragen in het werkkapitaal.

Werkkapitaal: Periodieke bijdragen van de mede-eigenaars in de begrote werkingskosten. Bij verkoop dient de opgevraagde bijdrage voor de lopende periode (maand, kwartaal of jaar) betaald te worden door de partij die op de eerste dag van de maand waarin de verkoop plaatsvindt, eigenaar is. Na afsluiting van het boekjaar wordt via de individuele afrekening een kostendeling opgesteld op basis van de werkelijke kosten en de betaalde voorschotten.

Eenmalig vast werkkapitaal: Een eenmalig vast werkkapitaal dient als 'buffer' op de zichtrekening om de financiële middelen van de VME gedurende het jaar op peil te houden. Elke mede-eigenaar dient zijn aandeel in het eenmalig vast werkkapitaal eenmalig te voldoen op het moment dat deze toetreedt tot de VME. Wanneer een mede-eigenaar beslist zijn kavel te verkopen en dus de VME verlaat, zal het desbetreffend aandeel in het eenmalig vast werkkapitaal in mindering gebracht worden in de slotafrekening.

Reservekapitaal: Periodieke bijdragen van reservekapitaal (maandelijks, kwartaal of jaarlijks) om in de toekomstige investeringsbehoeften van de VME te voorzien. Overeenkomstig artikel 3.94 §5 Boek 3 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek blijft het aandeel van de overdrager in het reservekapitaal behouden door de VME.

Afrekening: Jaarlijks, zijnde na afsluiting van het boekjaar van de VME, zal de syndicus de mede-eigenaars een afrekening bezorgen van hun aandeel in de effectieve uitgaven, rekening houdende met de betaalde periodieke bijdragen in het werkkapitaal. De syndicus maakt niet spontaan afrekeningen naar huurders toe. Dit kan echter wel op aanvraag en is dienstverlening waarvoor extra ereloon zal aangerekend worden.

1.2 Aanduiding van het te betalen aandeel in het eenmalig vast werkkapitaal

☒ Het eenmalig te betalen aandeel in het eenmalig vast werkkapitaal bedraagt: € 1.085,00

☐ Er is geen eenmalig te betalen aandeel in het eenmalig vast werkkapitaal verschuldigd aan de VME.

Wij dringen erop aan dat het aandeel in het eenmalig vast werkkapitaal niet geregeld wordt tussen partijen bij het verlijden van de akte. Op de slotafrekening dewelke wij opstellen voor de overdrager bij afsluit van het boekjaar, waarin de overdracht heeft plaatsgevonden, zal dit aandeel in het eenmalig vast werkkapitaal in mindering worden gebracht.

1.3 Aanduiding van de te betalen periodieke bijdragen in het werkkapitaal

☒ De te betalen periodieke maandbijdrage voor de over te dragen kavels bedraagt: € 222,46

☒ De volgende periodieke maandbijdrage is voorzien op: 01/06/2026

Zodra wij als syndicus op de hoogte zijn gesteld van de overdracht van de kavel door de notaris, zullen wij de verkrijger in kennis stellen van de nodige betalingsgegevens, vervaldagen van de periodieke bijdragen en de te gebruiken zichtrekening.

Er wordt voor de periodieke bijdragen in het werkkapitaal maar één betalingsuitnodiging toegezonden daar deze bijdragen ongewijzigd blijven gedurende het ganse boekjaar. Wij raden daarom aan om een doorlopende opdracht te initiëren.

Het is van belang dat de verkrijger bij de uitvoering van de periodieke bijdragen gebruik maakt van de gestructureerde mededelingen vermeld op de betalingsuitnodiging.

Voor de berekening en beslissing omtrent het bedrag van de periodieke bijdragen verwijzen wij naar de notulen van de algemene vergaderingen in bijlage.



PATRIBEL

VASTGOED

PURE PASSIE

1.4 Aanduiding van de te betalen periodieke bijdragen in het reservekapitaal

Omtrent het reeds opgebouwde reservekapitaal:

☐ De VME beschikt niet over een opgebouwd reservekapitaal

☒ De VME beschikt over een opgebouwd reservekapitaal ten bedrage van € 3.487,92

Het huidige individueel aandeel voor de over te dragen kavels bedraagt: € 540,63

Omtrent het reservekapitaal in opbouw:

☒ In de VME wordt er thans geen verder reservekapitaal opgebouwd.

☐ In de VME wordt het reservekapitaal thans verder opgebouwd.

Het huidige individueel aandeel hierin voor de over te dragen kavels bedraagt:

De volgende opvraging van de periodieke bijdrage in het reservekapitaal is voorzien op:

Zodra wij als syndicus op de hoogte zijn gesteld van de overdracht van de kavel door de notaris, zullen wij de verkrijger in kennis van de nodige betalingsgegevens, vervaldagen van de periodieke bijdragen en de te gebruiken spaarrekening.

Het is van belang dat de verkrijger bij de uitvoering van de periodieke bijdragen gebruik maakt van de gestructureerde mededelingen vermeld op de betalingsuitnodiging.

Voor de berekening en beslissing omtrent het bedrag van de periodieke bijdragen verwijzen wij naar de verslagen van de algemene vergaderingen in bijlage.

1.5 Bedrag van de door de overdrager verschuldigde achterstallen

Een detail van de door de overdrager verschuldigde achterstallen (waarvoor de vervaldag van betaling al dan niet verstreken is), dossierkosten en occasionele privatieve kosten, wordt hieronder weergegeven:

Financieel overzicht op datum van 12/05/2026	
Nog te betalen periodieke bijdragen / afrekening (al dan niet vervallen)	€ 0,00
Voorzieningen	€ 0,00
Dossierkost artikel 3.94 §1 Boek 3 B.W.	€ 186,71
Dossierkost artikel 3.94 §2 Boek 3 B.W.	€ 186,71
Dossierkost actualisatie artikel 3.94 §1 en/of §2 Boek 3 B.W.	€ 0,00
Dossierkost spoedprocedure	€ 0,00
Dossierkost kostendeling artikel 3.94 §3 Boek 3 B.W.	€ 62,24
Andere privatieve kosten	€ 0,00
Totaal van de door de overdrager verschuldigde achterstallen, dossierkosten en privatieve kosten op datum van heden	€ 435,66

Zonder tegenbericht van uwentwege conform artikel 394. §1 Boek 3 B.W. gaan wij er, als syndicus, vanuit dat u als tussenkomende notaris de door de overdrager verschuldigde achterstallen zal afhouden van de verkoopprijs en zal doorstorten op de zichtrekening van de VME, BE18 7360 5324 3465 met de mededeling 'INHOUDING OVERDRACHT – D INVEST'.

Indien er bevoorrechte of hypothecaire schuldeisers zijn, of indien u kennis is gegeven van een derdenbeslag of een overdracht van schuldvordering door een hypothecaire schuldeiser, waardoor u als tussenkomende notaris niet in de mogelijkheid zou zijn de verschuldigde achterstallen af te houden van de verkoopprijs, willen wij u uitdrukkelijk verzoeken ons hiervan schriftelijk in kennis te stellen.



PATRIBEL

VASTGOED

PURE PASSIE

1.6 Overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom

- ☒ Er zijn geen gerechtelijke procedures hangende.
- ☐ Er zijn volgende gerechtelijke procedure hangende:

1.7 Bijkomende inlichtingen houdende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom

/

2. Inlichtingen overeenkomstig artikel 3.94 §2 Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek

2.1 Het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht

- ☐ Noch de algemene vergadering, noch de syndicus heeft voor de datum van heden besloten tot uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waarvoor nog niet tot betaling is verzocht, en welke niet zouden begrepen zijn in de periodieke bijdragen zoals vermeld onder 1.3.

- ☒ Wij verwijzen naar de verslagen van de algemene en desgevallend bijzondere algemene vergaderingen, hier ingesloten.

- Renovatie achtergevel (Werken dienen nog uitgevoerd te worden)

2.2 Een staat van de oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht

- ☒ Voor de goedgekeurde begroting verwijzen wij naar de notulen van de laatste algemene vergadering welke werd bijgevoegd.

- ☒ Specifiek voor het reservekapitaal verwijzen wij naar hetgeen vermeld onder 1.4.

2.3 Een staat van de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht

- ☒ Wij verwijzen naar de notulen van de algemene en desgevallend bijzondere algemene vergaderingen.

2.4 Een staat van de door de VME vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht

- ☒ Wij verwijzen naar de notulen van de algemene en desgevallend bijzondere algemene vergaderingen.

3. Informatie in het kader van gerelateerde wetgeving

3.1 Postinterventiedossier (KB van 22/03/2006)

Het postinterventiedossier van de gemeenschappelijke delen van het gebouw bevindt zich op het kantoor van de syndicus voor zover de syndicus hiervan in het bezit werd gesteld door de oprichter of vorige syndicus van het gebouw en voor zover het gebouw werd opgetrokken of er werken werden uitgevoerd waarvoor dergelijk dossier noodzakelijk was (na inwerkingtreding van de wet op de mobiele werkplaatsen).



PATRIBEL

VASTGOED

PURE PASSIE

Bij de overdracht van een kavel beperkt de overdracht van het postinterventiedossier zich tot de overhandiging van het deel van het dossier dat betrekking heeft op desbetreffende kavel (postinterventiedossier van de privatieve gedeelten). De verkrijger van de kavel(s) dient zich hierover te informeren bij de overdrager. De syndicus is niet in het bezit van dergelijk postinterventiedossier van privatieve gedeelten.

3.2 Vlarem

- ☒ Het gebouw beschikt niet over een stookolietank.
- ☐ Het gebouw beschikt over een stookolietank.
 - ☐ Het conformiteitsattest van de stookolietank is beschikbaar en vindt u in bijlage.

3.3 Asbestattest van de gemene delen

- ☒ Het gebouw beschikt nog niet over een asbestattest van de gemene delen.
- ☐ Het gebouw beschikt over een asbestattest van de gemene delen.
 - ☐ Het asbestattest van de gemene delen is beschikbaar en vindt u in bijlage.

3.4 Energieprestatiecertificaat (EPC) van de gemene delen

- ☒ Het gebouw beschikt over een energieprestatiecertificaat (EPC) van de gemene delen.
 - ☒ Het energieprestatiecertificaat (EPC) is beschikbaar en vindt u in bijlage.

4. Bijkomende informatie, aanbevelingen en verzoeken aangaande de werking van de VME

4.1 De algemene vergadering

- ☒ De eerstvolgende jaarlijkse algemene vergadering is voorzien op 03/12/2026.
- ☐ De eerstvolgende bijzondere algemene vergadering is voorzien op

Deelname aan de volgende (bijzondere) algemene vergaderingen:

- Indien de eerstvolgende algemene vergadering zou plaatsvinden voor het verlijden van de akte, dan kan de verkrijger enkel toegelaten worden tot de algemene vergadering voor zover deze in het bezit is van een volmacht van de overdrager. Het is aangewezen om de verkrijger te adviseren om de volledige stukkenbundel en dagorde voor de algemene vergadering op te vragen bij de overdrager.
- Indien de eerstvolgende algemene vergadering zou plaatsvinden na het verlijden van de akte en voor de officiële kennisgeving door de tussenkomende notaris overeenkomstig artikel 3.94 §3 Boek 3 B.W., dan kan de verkrijger enkel toegelaten worden tot de algemene vergadering indien deze een door de notaris opgesteld document kan voorleggen met daarin de bevestiging van de eigendomsoverdracht met datum en identificatiegegevens van de verkrijger. Het is aangewezen om de verkrijger onmiddellijk bij het verlijden van de akte in het bezit te stellen van dergelijk document om misverstanden op het moment van de vergadering te voorkomen. Het is aangewezen om de verkrijger te adviseren om de volledige stukkenbundel en dagorde voor de algemene vergadering op te vragen aan de overdrager.
De notaris zal de verkrijger ook best attenderen op de wetgeving ter zake m.b.t. het stemrecht voor kavels in onverdeeldheid dat geschorst zal worden tot ze samen een lasthebber hebben aangesteld.

4.2 Statuten en reglement van interne orde van de VME



PATRIBEL

FASTGOED

PURE PASSIE

Gedieve de aandacht van de verkrijger te willen vestigen op de rechten en plichten binnen de mede-eigendom, welke beschreven staat in de statuten en het reglement van interne orde van de VME, die hen zal overhandigd worden en dewelke is ingesloten.

Er dient uitdrukkelijk de aandacht gevestigd te worden op de artikelen die de werken beschrijven aan de gemene delen welke zich in de privatieve kavels bevinden (draagmuren, daal- en stijgleidingen, enz.). Werken die een invloed zouden kunnen hebben op de stabiliteit en de harmonie van het gebouw kunnen slechts uitgevoerd worden mits voorafgaandelijk akkoord van de algemene vergadering van mede-eigenaars, zelfs indien het hier om privatieve zaken zou gaan.

Niettegenstaande deze restrictie, indien de verkrijger voornemens is belangrijke renovatiewerken uit te voeren aan hun privatieve kavel(s), verzoeken wij hen voorafgaandelijk om de mede-eigenaars, medebewoners en syndicus te willen inlichten over de aard en planning van de uit te voeren werken. Het gebrek aan informatie hierover leidt vaak tot heel wat misnoegde reacties, welke door een goede informatiedoorstroming kunnen vermeden worden.

4.3 Identiteitsgegevens overdrager

Indien de overdrager momenteel woonachtig is op het adres van de kavel welke zal worden overgedragen, willen wij u met aandrang vragen ons de nieuwe adresgegevens van de overdrager te willen meedelen, zodra gekend, of de overdrager te wijzen op zijn informatieplicht om de syndicus zijn of haar nieuwe adresgegevens kenbaar te maken.

Wij verwijzen naar artikel 3.87 §6 Boek 3 B.W. waarbij de syndicus communiceert naar het laatste gekende adres, welke wordt geacht geldig te zijn. Indien wij als syndicus niet zouden beschikken over de correcte adresgegevens van de overdrager, zullen zij genoodzaakt zijn eventuele opzoeken te verrichten of laten verrichten waarvan de kosten zullen ten laste gelegd worden aan de overdrager.

4.4 Identiteitsgegevens van de verkrijger

Teneinde een correcte administratie te kunnen voeren, willen met mij aandrang vragen ons de adresgegevens van de verkrijger te willen meedelen of de verkrijger op zijn informatieplicht te willen wijzen om de syndicus zijn of haar identiteits- en contactgegevens kenbaar te maken.

Wij verwijzen naar artikel 3.87 §3 Boek 3 waarbij de syndicus communiceert naar het laatste gekende adres, welk wordt geacht geldig te zijn. Het is dan ook van belang dat de verkrijger, bij eventuele adreswijziging, ons als syndicus hiervan onverwijld schriftelijk in kennis stelt.

4.5 Verdeling van het eigendomsrecht

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 van bewoning, wordt het recht om aan de beraadslagen van de algemene vergaderingen deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun lasthebber zal zijn. Deze laatste wordt opgeroepen voor de algemene vergaderingen, oefent het recht van deelname aan de beraadslagen ervan uit en ontvangt alle documenten die afkomstig zijn van de VME. De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van de lasthebber mee.

Hiervoor dient de verkrijger het document 'Communicatiefiche' in te vullen en ondertekend terug te zenden aan de syndicus. Dit document treft u aan in bijlage.

4.6 Boekjaar van de VME

Het boekjaar van de VME loopt van 1 september tot en met 31 augustus van ieder jaar.



PATRIBEL

VASTGOED

PURE PASSIE

5. Informatie, aanbevelingen en verzoeken aangaande de afrekeningen van overdragen en verkrijger

5.1 Afspraken i.v.m. kostenverdelingen tussen overdrager en verkrijger

Individuele afrekeningen voor overdragen en verkrijger

De syndicus maakt bij het afsluiten van het boekjaar, waarin de overdracht heeft plaatsgevonden, een individuele afrekening op voor de overdrager en de verkrijger. Ingevolge deze afrekening maakt de syndicus een doorgedreven kostensplitsing op tussen partijen op basis van een aantal parameters, te weten:

- Factuurdatum (voor interventiefacturen);
- Aantal dagen eigenaar in het boekjaar (voor facturen waarvan 'de looptijd' gelijkloopt met het boekjaar);
- Aantal dagen 'genot' van betrokken levering en/of dienst (voor facturen waarvan 'de looptijd' niet gelijkloopt met het boekjaar zoals bijvoorbeeld de premie van de brandverzekering);
- Afgesproken financieringen van investeringen zoals beslist op voorgaande algemene desgevallend bijzondere algemene vergaderingen (zie notulen);
- Tussenopnames zoals omschreven in 5.2.

Aangezien deze doorgedreven kostensplitsing een aantal interpretaties en manuele handelingen treft, zal de syndicus deze extra prestaties aanrekenen aan de betrokken partijen (€ 62,24 overdrager/€ 62,24 verkrijger) in hun jaarafrekening en dit conform de bepalingen in de syndicusovereenkomst.

Indien overdrager en verkrijger bepaalde afspraken omtrent kostenverdelingen hebben opgenomen in hun verkoopakte

Dan dienen zij de syndicus hierover te berichten en een kopie van desbetreffend document aan de syndicus te bezorgen als stavingstuk. Elke boekhoudkundige correcte dewelke achteraf (na opmaak van de individuele afrekeningen) nog dient aangebracht te worden op de reeds gemaakte verdeling tussen overdrager en verkrijger, (ten gevolge van het ontbreken of laatijdig toekomen van informatie over een afwijkende kostensplitsing) zal deel uitmaken van een bijkomende forfaitaire dossierkost van € 93,36 ten laste van de overdragende partij.

5.2 Tussenmeters van gemeenschappelijke nutsvoorzieningen (water en/of verwarming)

Teneinde een correcte kostenverdeling te kunnen opmaken tussen overdrager en verkrijger, baseren wij ons als syndicus op de opname van tussenmeters.

☐ Het gebouw beschikt niet over tussenmeters voor privaat gebruik.

Gelieve partijen hun aandacht erop te vestigen dat wij in het bezit gesteld dienen te worden van een opnamedocument voor de tussenopname, dewelke voor akkoord dient ondertekend te zijn door zover de overdrager als de verkrijger. Indien wij niet in het bezit worden gesteld van een geldig opnamedocument, zullen de verbruikskosten noodgedwongen pro rata worden verdeeld tussen de overdrager en verkrijger op basis van de parameter 'aantal dagen genot' in de desbetreffende verbruiksperiode.

☒ Het gebouw beschikt over tussenmeters voor privaat gebruik, te weten:

<u>Type meteropname:</u>	Water
<u>Periodiciteit meteropname:</u>	Jaarlijks
<u>Meteropnamebedrijf:</u>	Intern
<u>Opmerkingen:</u>	



PATRIBEL

VASTGOED

PURE PASSIE

De overdrager dient spontaan contact op te nemen met het opnamebedrijf teneinde de datum van de overdracht te communiceren. Het opnamebedrijf zal de overdrager verdere instructies geven over de registratie van de tussenopname. De aard en noodzaak van een tussenopname, analoog of digitaal, hangt af van de aard van de meterinfrastructuur.

De syndicus informeert de verkrijger erover dat het opnamebedrijf verantwoordelijk is voor de correctheid van de metergegevens. De syndicus zal de ontvangen resultaten ingevolge de meteropname telkens integraal doorzetten in de VME-boekhouding en zal de correctheid ervan niet in vraag stellen.

6. Dossierkosten

6.1 Forfaitaire dossierkosten inlichtingen en kostendeling

De forfaitaire dossierkosten voor het verstrekken van de inlichtingen bedragen € 373,42 en zijn ten laste van de overdragende partij overeenkomstig artikel 3.94 §4 Boek 3 B.W. De kosten zullen als privatieve kosten toegerekend worden aan de overdragende partij.

De forfaitaire dossierkosten voor het verstrekken van geactualiseerde inlichtingen bedragen € 93,36 en zijn ten laste van de overdragende partij overeenkomstig artikel 3.94 §4 Boek 3 B.W. De kosten zullen als privatieve kosten toegerekend worden aan de overdragende partij.

De forfaitaire dossierkosten kostendeling overeenkomstig artikel 3.94 §3 Boek 3 B.W. bedragen € 124,47 en worden gedragen door de overdrager en de verkrijger, dit ieder voor de helft.

6.2 Supplementaire dossierkosten speedprocedure door tussengekomen vastgoedmakelaar/notaris

- ☒ Er werd geen versnelde procedure gevraagd. Er zullen bijgevolg geen extra dossierkosten aangerekend worden.
- ☐ Op verzoek van de tussengekomen vastgoedmakelaar/notaris, is ons verzocht het verstrekken van deze inlichtingen met hoogdringendheid te behandelen. De extra dossierkosten verbonden aan deze speedprocedure bedragen € 124,47 en zijn tevens ten laste van de overdragende partij. Deze dossierkosten zullen eveneens als privatieve kosten worden toegerekend aan de overdragende partij. Als tussengekomen vastgoedmakelaar/notaris zal u uw cliënt hiervan op de hoogte stellen.

7. Informatieplicht notariaat overeenkomst artikel 3.94 §3 Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek

In het kader van de toepassing van de dwingende wet van 2 juni 2010, aangevuld bij wet van 15 mei 2012 en laatst gewijzigd bij wet van 18 juni 2018, maken wij de in dit dossier optredende notaris(sen) er attent op dat zij gehouden zijn tot de naleving van artikel 3.94 §3 Boek 3 B.W. Het spreekt voor zich dat wanneer het notariaat aan haar informatieplicht verzaakt dan wel de informatie laattijdig bezorgt, Patribel Vastgoed zowel in persoonlijke naam als in naam van de vereniging van mede-eigenaars waarvoor zij optreedt, alle daar mogelijks uit voortvloeiende nadelig gevolgen van de hand zal wijzen.

8. Afschriften en documenten

- Notulen van de algemene desgevallend bijzondere algemene vergadering van de vorige drie jaar
- Periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar
- Afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de VME werd goedgekeurd
- Communicatiefiche
- Collectieve verzekeringspolis tegen brand en aanverwante gevaren



PATRIBEL

VASTGOED

PURE PASSIE

- Statuten van de VME
- Gecoördineerde statuten
- Reglement van interne orde
- Energieprestatiecertificaat (EPC) van de gemene delen
- Goedgekeurde offerte renovatie achtergevel

9. Bijkomende informatie aangaande de VME

/



PATRIBEL
VASTGOED
PURE PASSIE

**PROCES-VERBAAL DIGITALE ALGEMENE VERGADERING
VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS
'LEOPOLD DE VRIESSTRAAT 60'
KBO 0693.905.633**

Leopold de Vriesstraat 60 te 2600 Berchem
Donderdag 11 december 2025

De syndicus opent de vergadering om 16u00 en heet iedereen van harte welkom op de jaarlijkse Algemene Vergadering van de Vereniging van Mede-Eigenaars 'Leopold de Vriesstraat 60'.

Deze jaarlijkse Algemene Vergadering vindt plaats op digitale wijze via de Microsoftapplicatie 'Teams' en wordt omwille van bewijdsdoeleinden opgenomen en 5 jaar bewaard.

De link om deel te nemen aan deze digitale Algemene Vergadering werd aan de mede-eigenaars verzonden op heden om 12u36.

De syndicus stelt de vergadering voor om over te gaan tot de dagorde.

Het einde van de vergadering is voorzien omstreeks 17u30.

1. Aanwezigheidsquorum + volmachten:

Aanwezig 1000/1000 (100,00%) Quotiteiten
6/6 (100,00%) Eigenaars

Aanwezig: Acar Göktürk (180), Caluwaerts Kristiaan (vertegenwoordigd door Caluwaerts Camille) (180), Deneve - De Boeck (150), Kloosterboer Saskia (vertegenwoordigd door Verhoestraete David) (155), Van Nieuwenborgh Emilie (vertegenwoordigd door Driessens Marc) (155), Vochten Jef (vertegenwoordigd door Vochten Kris) (180)
Afwezig: -

Er wordt vastgesteld dat de vergadering rechtsgeldig samengesteld is om beslissingen te nemen.

Zie opmerkingen

2. Aanstellen van de voorzitter, secretaris en commissaris van de rekeningen:

De heer DENEVE stelt zich kandidaat als voorzitter van de vergadering.

De heer CALUWAERTS stelt zich kandidaat als commissaris van de rekeningen.

De syndicus wordt aangesteld als secretaris.

De vergadering gaat akkoord.

Verdeelsleutel	1000 - Basisakte: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Akkoord: 100,00% (1000) Niet akkoord: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)



PATRIBEL

VASTGOED

PURE PASSIE

3. Financieel verslag:

A) Jaarafrekening van de periode 01/09/2024 t.e.m. 31/08/2025:

Het ontwerp van de jaarafrekening werd voorafgaandelijk aan deze algemene vergadering ter controle bezorgd aan de commissaris van de rekeningen. De syndicus mocht geen opmerkingen ontvangen.

De vergadering keurt de boekhouding inbegrepen de individuele afrekening voor de periode 01/09/2024 t.e.m. 31/08/2025 goed en verleent kwijting aan de syndicus voor zijn financieel, technisch en administratief beheer tot op heden, onder voorbehoud van volgende aanpassingen:

- Individuele meterstanden van het water dienen nog verwerkt te worden. Meterstanden van de appartementen GVL, GVR en 2R dienen nog bezorgd te worden. Indien deze niet tijdig worden bezorgd, zal de meterstand worden geschat.

De definitieve jaarafrekening dient betaald te worden uiterlijk op de vervaldag op het rekeningnummer onder vermeld:

BE18 7360 5324 3465

De eventuele tegoeden worden terugbetaald aan de rechthebbende mede-eigenaars zodra de stand van de zichtrekening het toelaat en voor zover alle leveranciersfacturen voldaan zijn.

De vergadering verleent kwijting aan de syndicus en de commissaris van de rekeningen.

De vergadering gaat akkoord.

**Verdeelsleutel
Verste meerderheid
Resultaten**

1000 - Basisakte: TOTAAL (1000 Q)
1/2 + 1
Akkoord: 100,00% (1000)
Niet akkoord: 0,00% (0)
Onthouding: (0)
Blanco: (0)

B) Begroting voor periode 01/09/2025 t.e.m. 31/08/2026:

Er wordt voorgesteld om de begrotingsraming en de hieraan verbonden eigenaarsbijdragen te indexeren met 3%.

De nieuwe maandelijkse eigenaarsbijdragen doen zich voor als volgt:

Entiteiten	Naam	Basisakte	Bedrag	Watermeters	Bedrag	Per jaar	Per maand
1L (4)	Acar	155	1.100,50 €	94	432,52 €	€ 1.533,02	€ 127,75
G4	Acar	25	177,50 €	0	- €	€ 177,50	€ 14,79
G3	Deneve - De Boeck	25	177,50 €	0	- €	€ 177,50	€ 14,79
GLV-L (3)	Deneve - De Boeck	125	887,50 €	5	23,01 €	€ 910,51	€ 75,88
2R (6)	Kloosterboer	155	1.100,50 €	167	768,40 €	€ 1.868,90	€ 155,74
G1	Caluwaerts	25	177,50 €	0	- €	€ 177,50	€ 14,79
GLV-R (1)	Caluwaerts	155	1.100,50 €	19	87,42 €	€ 1.187,92	€ 98,99
2L (5)	D Invest	155	1.100,50 €	341	1.569,02 €	€ 2.669,52	€ 222,46
1R (2)	Vochten	155	1.100,50 €	26	119,63 €	€ 1.220,13	€ 101,68
G2	Vochten	25	177,50 €	0	- €	€ 177,50	€ 14,79
Totaal		1000	7.100,00 €	652	3.000,00 €	€ 10.100,00	€ 841,67



PATRIBEL

VASTGOED

PURE PASSIE

Entiteiten	Naam	Basisakte	Bedrag	Watermeters	Bedrag	Per jaar	Per maand
1L (4)	Acar	155	1.054,00 €	94	432,52 €	€ 1.486,52	€ 123,88
G4	Acar	25	170,00 €	0	- €	€ 170,00	€ 14,17
G3	Deneve - De Boeck	25	170,00 €	0	- €	€ 170,00	€ 14,17
GLV-L (3)	Deneve - De Boeck	125	850,00 €	5	29,01 €	€ 873,01	€ 72,75
2R (6)	Kloosterboer	155	1.054,00 €	167	768,40 €	€ 1.822,40	€ 151,87
G1	Caluwaerts	25	170,00 €	0	- €	€ 170,00	€ 14,17
GLV-R (1)	Caluwaerts	155	1.054,00 €	19	87,42 €	€ 1.141,42	€ 95,12
2L (5)	Somers	155	1.054,00 €	341	1.569,02 €	€ 2.623,02	€ 218,58
1R (2)	Vochten	155	1.054,00 €	26	119,63 €	€ 1.173,63	€ 97,80
G2	Vochten	25	170,00 €	0	- €	€ 170,00	€ 14,17
Totaal		1000	6.800,00 €	652	3.000,00 €	€ 9.800,00	€ 816,67

De nieuwe maandelijkse bijdragen dienen betaald te worden vanaf 1 januari 2026 en dit tussen de 1^{ste} en de 10^{de} dag van de maand op het rekeningnummer:

BE18 7360 5324 3465

De syndicus zal samen met de verzending van de notulen van deze algemene vergadering een betalingsuitnodiging verzenden met de correcte betalingsgegevens ten einde de betalingen van de maandelijkse bijdragen vlot te laten verlopen.

U zal evenwel geen terugkerende betalingsuitnodiging ontvangen. U geeft hiertoe dus best een permanente opdracht aan uw bank.

De vergadering gaat akkoord.

Verdeelsleutel	1000 - Basisakte: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Akkoord: 100,00% (1000) Niet akkoord: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)

C) Saldi op bankrekeningen + openstaande mede-eigenaars/leveranciers:

Stand van de zichtrekening BE18 7360 5324 3465 op 11/12/2025: € 14.077,45
Stand van de spaarrekening BE27 7460 2278 7873 op 11/12/2024: € 13.368,68
Stand van het eenmalig vast werkkapitaal op 31/08/2025: € 7.000,00

Openstaande leveranciers (vervaldag verstreken): /
Openstaande mede-eigenaars (vervaldag verstreken): /

D) Reservekapitaal:

Stand van het reservekapitaal op 31/08/2025: € 3.487,92

Er wordt voorgesteld het reservekapitaal niet uit te breiden.

De vergadering gaat akkoord.

Verdeelsleutel	1000 - Basisakte: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	4/5
Resultaten	Akkoord: 100,00% (1000) Niet akkoord: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)



PATRIBEL

VASTGOED

PURE PASSIE

4. Technisch verslag:

A) Evaluatie terrasrenovatie:

De syndicus verwijst naar de notulen van de Bijzondere Algemene Vergadering van 24 maart 2025.

De werkzaamheden werden inmiddels uitgevoerd.

B) Status renovatie achtergevel:

De syndicus verwijst naar de notulen van de voorgaande Algemene Vergaderingen alsook naar notulen van de Bijzondere Algemene Vergadering van 24 maart 2025.

Ingevolge een interne wijzigingen bij de aannemer (vertrek projectleider en aanstelling nieuwe projectleider) is er vertraging opgelopen bij de planning van deze werken.

Op 10 december 2025 vond een 2^{de} voorbereidend werfbezoek plaats in aanwezigheid van de nieuwe projectleider van KIJZER, de werfleider en de syndicus.

Volgende zaken werden besproken:

- Opstart wordt voorzien vanaf 24 januari 2026. De exacte datum zal door de aannemer nog worden gecommuniceerd aan de syndicus waarna deze de mede-eigenaars op de hoogte zal brengen.
- De duurtijd van de werken bedraagt een 15-tal werkdagen (in twee fasen) + droogtijd, afhankelijk van de weersomstandigheden.
- De werfinrichting (3 parkeerplaatsen aannemer, mobiel toilet) worden voorzien op het openbaar domein ter hoogte van Leopold de Vriesstraat 60.
- Er zal een trappentoren worden opgesteld aan de voorgevel voor transport van materiaal en personen zodat de appartementen niet moeten worden betreden. Hiervoor wordt een meerprijs aangerekend.
- De ventilatie-uitlaten worden verlengd en voorzien van nieuwe alu-rooster. Voor wat betreft appartement 2R zal de eigenaar laten of de bestaande schouw al dan niet behouden dient te worden.
- Stopcontact en buitenkraan ter hoogte van terras appartement 0R worden verlengd. Er zal van dit stopcontact (opladen werkmateriaal) en deze buitenkraan (mengen bepleistering) gebruik gemaakt worden voor uitvoering van de werken.
- Er wordt voldoende bescherming aangebracht op de binnenplaatsen van de gelijkvloerse appartementen.
- De voorziene gevelisolatie bedraagt 140mm.
- De afvoerbuizen en deze van de ontluchting worden vernieuwd in PVC grijs en geïnstalleerd buiten het gevelpakket.
- De tapbuizen vanaf de terrassen worden opnieuw aangesloten op de nieuwe afvoerbuizen.
- Op het gelijkvloers wordt een standaard plinthoogte voorzien van 30cm. Op de terrassen wordt een plint voorzien van 15cm.
- Kleur plint: M331 NEMRUT / Kleur bepleistering: W1201 MINERALWHITE
- De alu-dorpels die aansluiten op alle ramen worden voorzien in dezelfde RAL-kleur als de bepleistering. De syndicus zal hiervoor een meerprijs opvragen bij de aannemer.



PATRIBEL

VASTGOED

PURE PASSIE

- De vliegenramen van enkele appartementen dienen mogelijks te worden aangepast vooraleer deze kunnen worden teruggeplaatst dit door het kleiner worden van de raamopening. De vliegendeuren zullen door de betrokken eigenaars verwijderd worden.
- Tijdens het voorbereidend werfbezoek was het niet duidelijk of de terrassen aan de onder- en zijkant eveneens geïsoleerd en voorzien moeten worden van bepleistering. Dit wordt door de aannemer nagekeken. De mede-eigenaars stellen voor om de onder- en zijkant niet te voorzien isoleren en te voorzien van bepleistering maar te schilderen in dezelfde RAL-kleur als de bepleistering.

De mede-eigenaars verzoeken even wel om eveneens waar mogelijk de dagkanten te voorzien van isolatie en vervolgens te voorzien van bepleistering. Waar er niet voldoende ruimte zou zijn, wordt voorgesteld om een stuk van de gevelsteen weg te slijpen zodat er wel voldoende ruimte is.

De vergadering gaat akkoord.

Verdeelsleutel	1000 - Basisakte: TOTAAL (1000 Q)
Verleste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Akkoord: 100,00% (1000) Niet akkoord: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)

C) Onderhoud gemeenschappelijke voortuin en opritten:

De syndicus verwijst naar de meldingen die het afgelopen jaar ontving betreffend de staat van de gemeenschappelijke voortuin en opritten.

De syndicus informeerde bij de aangesteld tuinman maar deze gaf aan deze werken niet meer te kunnen uitvoeren.

Er wordt door de mede-eigenaars voorgesteld een tuindag te organiseren op zaterdag 20 december 2025 om 9u00.

Alle mede-eigenaars en bewoners zijn van harte welkom.

Er wordt wel aangedrongen dat de eigenaars van de garages hun oprit regelmatig voorzien van onderhoud. De syndicus zal dit nog opnemen in het begeleidend schrijven welke samen met de notulen van deze vergadering wordt verstuurd.

De vergadering gaat akkoord.

Verdeelsleutel	1000 - Basisakte: TOTAAL (1000 Q)
Verleste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Akkoord: 100,00% (1000) Niet akkoord: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)

5. Vastleggen van de datum en het tijdstip van de volgende Algemene Vergadering:

Het boekjaar van de Vereniging van Mede-Eigenaars loopt van 1 september tot en met 31 augustus van ieder jaar.

De eerstvolgende jaarlijkse Algemene Vergadering zal op donderdag 3 december 2026 om 16u00 op digitale wijze.

Iedere mede-eigenaar ontvangt nog een aparte uitnodiging voor deze Algemene Vergadering.

6. Rondvraag:

De syndicus wijst de aanwezigen erop dat onder 'Rondvraag' geen beslissingen kunnen worden genomen. Indien de vergadering toch wenst over te gaan tot het nemen van een beslissing onder dit dagordepunt, dan ontslaat zij de syndicus van iedere verantwoordelijkheid hieromtrent.



PATRIBEL

VASTGOED

PURE PASSIE

De nodige zaken worden gemeld waaronder:

- Lekkage dak

De heer DRIESSENS meldt dat er een lekkage werd vastgesteld aan het dak. De syndicus zal de betrokken dakwerker hierover aangeschrijven en verzoeken om een plaatsbezoek. De heer DRIESSENS zal nog de nodige foto's bezorgen. De DRIESSENS wenst bij het plaatsbezoek aanwezig te zijn.

- Schade ingevolge doorboring van appartement 2L naar 2R

De heer VERHOESTRAETE meldt dat een wand werd doorboord door één van de aannemers welke werken aan het uitvoeren is in appartement 2L. Hierdoor is er schade in appartement 2R.

De heer DRIESSENS meldt aan de heer VERHOESTRAETE dat dit onderling zal geregeld worden op een zo'n kort mogelijke termijn.

7. Digitale ondertekening van de notulen:

Zie opmerkingen.

De voorzitter
De commissaris van de rekeningen

De syndicus
<u>Patritel Vastgoed</u> <u>Provinciesteenweg 606 - 2530 Boechout</u> <u>Tel. 03/230 20 18</u> <u>bsheer@patritel.be - www.patritel.be</u>
De mede-eigenaars
<u>Gokturk ACAR</u> Gokturk ACAR (Dec 15, 2025 12:44:48 GMT+1) <u>D INVEST</u> D INVEST (Dec 11, 2025 20:19:01 GMT+1) <u>Saskia KLOOSTERBOER</u> Saskia KLOOSTERBOER (Dec 15, 2025 17:55:47 GMT+1)

Daar er geen dagordepunten meer op de agenda staan, wordt de vergadering gesloten omstreeks 17u50.

Opmerkingen :

De ondertekening van de aanwezigheidslijst en de notulen van deze algemene vergadering geschiedt op digitale wijze. Er wordt hiervoor gebruikt van de software van AdobeSign. Een handtekening aangebracht met AdobeSign is volkomen legaal in België. De software van AdobeSign voldoet aan de vereisten zoals gedefinieerd in de Verordening nr. 910/2014 van het Europees Parlement en de Raad betreffende elektronische identificatie en vertrouwensdiensten voor elektronische transacties. De digitale handtekening heeft een bewijswaarde voor talrijke types transacties in België, Europa en wereldwijd. De digitale handtekening van AdobeSign is volkomen veilig en geauditeerd. Indien de deelnemer na 7 dagen te rekenen vanaf de dag van de algemene vergadering de aanwezigheidslijst en de notulen niet heeft ondertekend, zal de ondertekeningfase worden afgesloten. Het vastgestelde aanwezigheidsquorum aan het begin van de algemene vergadering primeert te allen tijde ten opzichte van de bekomen elektronische handtekeningen. De syndicus zal de ondertekening van de aanwezigheidslijst en de notulen aanbieden na de algemene vergadering. De deelnemers ontvangen een e-mail om tot ondertekening over te gaan.



PATRIBEL
VASTGOED
PURE PASSIE

PROCES-VERBAAL DIGITALE BIJZONDERE ALGEMENE VERGADERING
VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS
'LEOPOLD DE VRIESSTRAAT 60'
KBO 0693.905.633
Leopold de Vriesstraat 60 te 2600 Berchem
Maandag 24 maart 2025

De syndicus opent de vergadering om 16u00 en heet iedereen van harte welkom op de jaarlijkse Algemene Vergadering van de Vereniging van Mede-Eigenaars 'Leopold de Vriesstraat 60'.

Deze Bijzondere Algemene Vergadering vindt plaats op digitale wijze via de Microsoftapplicatie 'Teams' en wordt omwille van bewijsdoeleinden opgenomen en 5 jaar bewaard.

De link om deel te nemen aan deze digitale Bijzondere Algemene Vergadering werd aan de mede-eigenaars verzonden op heden om 12u44.

De syndicus stelt de vergadering voor om over te gaan tot de dagorde.

Het einde van de vergadering is voorzien omstreeks 17u00.

1. Aanwezigheidsquorum + volmachten:

Aanwezig 820/1000 (82,00%) Quotiteiten
5/6 (83,33%) Eigenaars

Aanwezig: Acar Göktürk (180), Deneve - De Boeck (150), Kloosterboer Saskia (155), Somers Mariette (155), Vochten Jef (vertegenwoordigd door Vochten Kris) (180)
Afwezig: Caluwaerts Kristiaan (180)

Er wordt vastgesteld dat de vergadering rechtsgeldig samengesteld is om beslissingen te nemen.

Zie opmerkingen

2. Aanstellen van de voorzitter en secretaris:

De heer DENEVE stelt zich kandidaat als voorzitter van de vergadering.

De syndicus wordt aangesteld als secretaris.

De vergadering gaat akkoord.

Verdeelsleutel	1000 - Basisakte: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Akkoord: 100,00% (820) Niet akkoord: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)

3. Renovatie terrassen ter voorbereiding van renovatie achtergevel:

A) Toelichting:

De syndicus verwijst naar diens correspondentie van 27 januari laatstleden en daaropvolgend n.a.v. het op 23 januari laatstleden plaatsgevonden voorbereidend werfbezoek m.h.o.o. de renovatie van de achtergevel.

De uitvoering van de renovatie van de achtergevel werd besproken alsook de wijze van toegang tot de werf voor wat betreft de levering van de materialen en de stelling. Er zal voor dit laatste ook nog een alternatief voorstel uitgewerkt worden d.m.v. verticaal transport.



PATRIBEL

VASTGOED

PURE PASSIE

Echter werd er bij alle balkonnen sporen van waterschade aan de tappan vastgesteld. De ervaring van KIJZER is dat dit op korte termijn (0-3 jaar) schade aan de nieuwe gevelbekleding gaat geven.

Het water dat via de tap en het beton van het balkon achter de crepi geraakt, veroorzaakt scheuren, bartsten, vlekken, ...

Op basis van deze vaststellingen en om de planning van KIJZER niet in het gedrang te brengen, heeft de syndicus met bijstand van NESTOR de nodige nazichten laten verrichten aan de terrassen en is er vervolgens overgegaan tot de opmaak van een beknopte meetstaat waarbij de nodige aannemers werden aangeschreven om tot renovatie van de betrokken terrassen over te gaan.

Zo werd er op basis van voornoemde beknopte meetstaat een prijsopgave bekomen van POLYPLAST, ABR, ABBI INDUSTRIE en DAKWERKEN ROTHANS.

Voornoemde prijsopgaves werden samen met een kostprijsverzicht beschikbaar gesteld van de mede-eigenaars voorafgaand aan deze vergadering.

Verder ontving de syndicus van mevrouw SOMERS de nodige informatie en foto's houdende de reeds uitgevoerde werken aan haar terras.

De syndicus bezorgde deze informatie aan NESTOR die volgende feedback aanleverde:

"Ik heb hierbij volgende vragen / bemerkingen die ik ook op een meeting met de VME kan toelichten.

1. *Ik ga ervan uit dat er zich heden geen waterinfiltratie voordoet langsheen beide terrassen (voor- en achtergevel).*
2. *Het terras aan de voorgevel staat los van het dossier van de gevelisolatie en afwerking van de achtergevels.*
3. *De desbetreffende terrasrenovatie werd uitgevoerd zonder rekening te houden met de gevelisolatie waarvan heden sprake.*
 - * *Er werd geen isolatie aan de bovenzijde van de terrassen geplaatst = koudebrug*
 - * *Er werden geen geïsoleerde opkanten uitgevoerd = koudebrug*
 - * *De deurdorpel is blijven zitten = koudebrug*
4. *De waterdichting stopt tegen de bestaande dorpel, deze had idealiter tot onder de dorpel doorgetrokken*
5. *De dekstenen onder de borstwering werd niet verwijderd, ook hier werd de waterdichting niet doorgetrokken.*

Ik zie nog steeds barsten en scheuren waarlangs water kan infiltreren.

Het is aangewezen het betreffende terras mee te renoveren zoals voorzien in het dossier.

Anders is er risico op gevolgschade aan de toekomstige gevelisolatie."

De syndicus vroeg NESTOR bij monde van de heer JACOBS om tijdens deze vergadering de nodige toelichting bij dit dossier te geven.

B) Bespreking en beslissing op basis van beschikbare offertes:

De syndicus verwijst naar dagordepunt 3A van deze vergadering.

Er wordt voorgesteld om de offerte van POLYPLAST te aanvaarden en tot bestelling van de werken over te gaan.

Verder wordt er voorgesteld om een prijsopgave aan te vragen voor verticaal transport voor levering/opphaling van de stelling en de eventuele materialen.

Bijkomend wordt geopteerd ingeval van verticaal transport om te opteren voor een stelling waarvan zowel POLYPLAST als KIJZER deze zullen gebruiken.

De vergadering gaat akkoord.



PATRIBEL

FASTGOED

PURE PASSIE

Verdeelsleutel	620 - Appartementen: TOTAAL (620 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Akkoord: 100,00% (620) Niet akkoord: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)

C) Bespreking en beslissing financiering:

De syndicus verwijst naar dagordepunt 3A en 3B van deze vergadering.

Er wordt voorgesteld om de betaling te organiseren volgens de aandelen van de appartementen en dit conform volgende nieuwe verdeelsleutel:

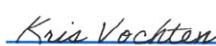
1L: 155 / 620sten
1R: 155 / 620sten
2L: 155 / 620sten
2R: 155 / 620sten

De vergadering gaat akkoord.

Verdeelsleutel	620 - Appartementen: TOTAAL (620 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Akkoord: 100,00% (620) Niet akkoord: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)

4. **Digitale ondertekening van de notulen door de voorzitter, secretaris en de deelnemende mede-eigenaars.**

Zie opmerkingen.

De voorzitter	De secretaris
	 PATRIBEL Vastgoed Provinciesteenweg 606 - 2530 Boechout Tel. 03/280 20 18 beheer@patribel.be - www.patribel.be
De mede-eigenaars	
 Göktürk Acar (Mar 26, 2025 12:51 GMT+1)	 Somers Mariette
 Saskia Kloosterboer (Mar 25, 2025 19:12 GMT+1)	 Kris Vochten (Mar 27, 2025 09:31 GMT+1)

Daar er geen dagordepunten meer op de agenda staan, wordt de vergadering gesloten omstreeks 16u50.

Opmerkingen :

De ondertekening van de aanwezigheidslijst en de notulen van deze algemene vergadering geschiedt op digitale wijze. Er wordt hiervoor gebruikt van de software van AdobeSign. Een handtekening aangebracht met AdobeSign is volkomen legaal in België. De software van AdobeSign voldoet aan de vereisten zoals gedefinieerd in de Verordening nr. 910/2014 van het Europees Parlement en de Raad betreffende elektronische identificatie en vertrouwensdiensten voor elektronische transacties. De digitale handtekening heeft een bewijswaarde voor talrijke types transacties in België, Europa en wereldwijd. De digitale handtekening van AdobeSign is volkomen veilig en geauditeerd. Indien de deelnemer na 7 dagen te rekenen vanaf de dag van de algemene vergadering de aanwezigheidslijst en de notulen niet heeft ondertekend, zal de ondertekeningfase worden afgesloten. Het vastgestelde aanwezigheidsquorum aan het begin van de algemene vergadering primeert te allen tijde ten opzichte van de bekomen elektronische handtekeningen. De syndicus zal de ondertekening van de aanwezigheidslijst en de notulen aanbieden na de algemene vergadering. De deelnemers ontvangen een e-mail om tot ondertekening over te gaan.



PATRIBEL

VASTGOED

PURE PASSIE

**PROCES-VERBAAL DIGITALE ALGEMENE VERGADERING
VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS
'LEOPOLD DE VRIESSTRAAT 60'
KBO 0693.905.633**

Leopold de Vriesstraat 60 te 2600 Berchem
Donderdag 12 december 2024

De syndicus opent de vergadering om 18u00 en heet iedereen van harte welkom op de jaarlijkse Algemene Vergadering van de Vereniging van Mede-Eigenaars 'Leopold de Vriesstraat 60'.

Deze Algemene Vergadering vindt plaats op digitale wijze. De mede-eigenaars nemen deel aan de vergadering d.m.v. de Microsoft-applicatie 'Teams'.

De link om deel te nemen aan deze digitale Algemene Vergadering werd aan de mede-eigenaars verzonden op donderdag 12 december 2023 om 12u18.

De syndicus stelt de vergadering voor om over te gaan tot de dagorde.

Het einde van de vergadering is voorzien omstreeks 19u30.

1. Aanwezigheidsquorum + volmachten:

Aanwezig: 845/1000 (84,50%) quotiteiten, 5/6 (83,33%) eigenaars

Aanwezig: Acar Göktürk (180), Caluwaerts Kristiaan (180), Deneve - De Boeck (150), Somers Mariette (155), Vochten Jef (180)
Afwezig: Kloosterboer Saskia (155)

Er wordt vastgesteld dat de vergadering rechtsgeldig samengesteld is om beslissingen te nemen.

Zie opmerkingen

2. Aanstellen van de voorzitter, secretaris en commissaris van de rekeningen:

De heer DENEVE stelt zich kandidaat als voorzitter van de vergadering.

De heer CALUWAERTS stelt zich kandidaat als commissaris van de rekeningen.

De syndicus wordt aangesteld als secretaris.

De vergadering gaat akkoord.

Verdeelsleutel: 1000 - Basisakte
Vereiste meerderheid: 1/2 + 1
Resultaten:
Akkoord: **100,00%** (845)
Niet akkoord: **0,00%** (0)
Onthouding: (0)
Blanco: (0)

3. Financieel verslag:

A) Jaarafrekening van de periode 01/09/2023 t.e.m. 31/08/2024:

Het ontwerp van de jaarafrekening werd voorafgaandelijk aan deze algemene vergadering ter controle bezorgd aan de commissaris van de rekeningen. De syndicus mocht geen opmerkingen ontvangen.

De vergadering keurt de boekhouding inbegrepen de individuele afrekening voor de periode 01/09/2023 t.e.m. 31/08/2024 goed en verleent kwijting aan de syndicus voor zijn financieel, technisch en administratief beheer tot op heden, onder voorbehoud van volgende aanpassingen:

- Individuele meterstanden van het water dienen nog verwerkt te worden. Meterstanden van de appartementen GVR, 2L en 2R dienen nog bezorgd te worden. Indien deze niet tijdig wordt bezorgd, zal het verbruik geschat worden.

De definitieve jaarafrekening dient betaald te worden uiterlijk op de vervaldag op het rekeningnummer onder vermeld:

BE18 7360 5324 3465

De eventuele tegoeden worden terugbetaald aan de rechthebbende mede-eigenaars zodra de stand van de zichtrekening het toelaat en voor zover alle leveranciersfacturen voldaan zijn.

De vergadering verleent kwijting aan de syndicus en de commissaris van de rekeningen.

De vergadering gaat akkoord.

Verdeelsleutel: 1000 - Basisakte
Vereiste meerderheid: 1/2 + 1
Resultaten:
Akkoord: **100,00%**(845)
Niet akkoord: **0,00%**(0)
Onthouding: (0)
Blanco: (0)

B) Begroting voor periode 01/09/2024 t.e.m. 31/08/2025:

Er wordt voorgesteld om de begrotingsraming en de hieraan verbonden eigenaarsbijdragen te verhogen ingevolge stijging van verschillende kostensoorten.

De nieuwe maandelijkse eigenaarsbijdragen doen zich voor als volgt:

Entiteiten	Naam	Basisakte	Bedrag	Watermeters	Bedrag	Per jaar	Per maand
1L (4)	Acar	155	1.054,00 €	94	432,52 €	€ 1.486,52	€ 123,88
G4	Acar	25	170,00 €	0	- €	€ 170,00	€ 14,17
G3	Deneve - De Boeck	25	170,00 €	0	- €	€ 170,00	€ 14,17
GLV-L (3)	Deneve - De Boeck	125	850,00 €	5	23,01 €	€ 873,01	€ 72,75
2R (6)	Kloosterboer	155	1.054,00 €	167	768,40 €	€ 1.822,40	€ 151,87
G1	Caluwaerts	25	170,00 €	0	- €	€ 170,00	€ 14,17
GLV-R (1)	Caluwaerts	155	1.054,00 €	19	87,42 €	€ 1.141,42	€ 95,12
2L (5)	Somers	155	1.054,00 €	341	1.569,02 €	€ 2.623,02	€ 218,58
1R (2)	Vochten	155	1.054,00 €	26	119,63 €	€ 1.173,63	€ 97,80
G2	Vochten	25	170,00 €	0	- €	€ 170,00	€ 14,17
Totaal		1000	6.800,00 €	652	3.000,00 €	€ 9.800,00	€ 816,67

De nieuwe maandelijkse bijdragen dienen betaald te worden vanaf 1 januari 2025 en dit tussen de 1^{ste} en de 10^{de} dag van de maand op het rekeningnummer:

BE18 7360 5324 3465

De syndicus zal samen met de verzending van de notulen van deze algemene vergadering een betalingsuitnodiging verzenden met de correcte betalingsgegevens ten einde de betalingen van de maandelijkse bijdragen vlot te laten verlopen.

U zal evenwel geen terugkerende betalingsuitnodiging ontvangen. U geeft hiertoe dus best een permanente opdracht aan uw bank.



PATRIBEL

VASTGOED

PURE PASSIE

De vergadering gaat akkoord.

Verdeelsleutel: 1000 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

Akkoord: **100.00%**(845)

Niet akkoord: **0.00%**(0)

Onthouding: (0)

Blanco: (0)

C) Saldi op bankrekeningen + openstaande mede-eigenaars/leveranciers:

Stand van de zichtrekening BE18 7360 5324 3465 op 12/12/2024:	€ 24.976,72
Stand van de spaarrekening BE27 7460 2278 7873 op 12/12/2024:	€ 13.320,28
Stand van het eenmalig vast werkkapitaal op 31/08/2024:	€ 7.000,00

Openstaande leveranciers (vervaldag verstreken):	€ 0,00
Openstaande mede-eigenaars (vervaldag verstreken):	€ 0,00

D) Reservekapitaal:

Stand van het reservekapitaal op 31/08/2024:	€ 3.429,08
--	------------

Er wordt voorgesteld het reservekapitaal niet uit te breiden.

De vergadering gaat akkoord.

Verdeelsleutel: 1000 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 4/5

Resultaten:

Akkoord: **100.00%**(845)

Niet akkoord: **0.00%**(0)

Onthouding: (0)

Blanco: (0)

4. Technisch verslag:

A) Status vernieuwen stijgleidingen:

De syndicus verwijst naar de notulen van de Bijzondere Algemene Vergadering van 27 juni laatstleden.

Op 2 december 2024 werden de werkzaamheden door de aannemer gestart. Heden kreeg de syndicus volgend bericht van de aannemer:

"In bijlage kan je de factuur terugvinden voor de uitgevoerde werken in de Leopold De Vriesstraat.

Zoals je kan zien komt het bedrag lager uit de oorspronkelijk in de raming, maar deze factuur zijn de effectieve gebruikte materialen en gewerkte uren.

Dien ik deze factuur nog ergens anders naartoe te sturen? Ik heb ze alvast aan u bezorgd omdat ik dacht dat jij Donderdag met hun een vergadering had..."

De ontvangen factuur bedraagt € 18.919,67 (6% BTW inclusief). Voornoemde factuur is € 1.149,00 (6% BTW Inclusief) lager dat de vooropgestelde raming van 30 augustus 2024.

De syndicus vroeg de aannemer om nog te voorzien in een afzonderlijke offerte voor het dichtmaken van de schachten per appartement.



PATRIBEL

VASTGOED

PURE PASSIE

Er wordt voorgesteld om bij een andere aannemer en/of klusjesman een prijsopgave aan te vragen voor het dichten van de schachten.

Zodra deze offerte beschikbaar is, zal de syndicus deze naar de mede-eigenaars doorsturen en om hun schriftelijke goedkeuring verzoeken.

De vergadering gaat akkoord.

Verdeelsleutel: 1000 - Basisakte
Vereiste meerderheid: 2/3
Resultaten:
Akkoord: 100,00%(845)
Niet akkoord: 0,00%(0)
Onthouding: (0)
Blanco: (0)

B) Bekrachtiging regularisatie inbreuken en herkeuring elektrische installatie gemeenschappelijke delen:

De syndicus verwijst volgende melding van één van de mede-eigenaars:

*"De elektriciteit in de gemeenschappelijke ruimten werkt niet meer.
De zekeringenkast van deze gemeenschappelijke ruimten vertoont geen gesprongen zekeringen.
Zou het mogelijk zijn om zo snel mogelijk een elektricien te kunnen sturen wegens dit probleem?"*

De syndicus zond een techniker ter plaatse die navolgend als volgt berichtte:

*"Ondertussen zijn we vrijdag ter plaatsen geweest,
Voorlopig de elektriciteit in de alg delen terug kunnen inschakelen maar we moeten zo snel mogelijk het verdeelbord vervangen.
Nu is het niet veilig en kan brand veroorzaken.
Mogen we het verdeelbord vervangen volgens offerte?"*

De syndicus ontving een offerte van DVE SERVICE op 5 november 2024 ten bedrage van € 985,00 (Exclusief BTW) te vermeerderen met € 210,00 (Exclusief BTW) voor de keuring.

De syndicus keurde als bewarende maatregelen voornoemde offerte goed waarna de nodige werkzaamheden werden uitgevoerd op 20 november 2024.

De keuring van de elektrische installatie wordt zo spoedig mogelijk uitgevoerd door een erkend controle-organisme.

Zodra het keuringsattest en de schema's beschikbaar zijn, zullen deze te raadplegen zijn op Dobby.be

Er wordt voorgesteld om de offerte van DVE SERVICE te bekrachtigen.

De vergadering gaat akkoord.

Verdeelsleutel: 1000 - Basisakte
Vereiste meerderheid: 1/2 + 1
Resultaten:
Akkoord: 100,00%(845)
Niet akkoord: 0,00%(0)
Onthouding: (0)
Blanco: (0)

C) Status renovatie achtergevel:

De syndicus verwijst naar de notulen van de voorgaande Algemene Vergaderingen.

De offerte van KIJZER werd na verder overleg met de heer DENEVE op 25 maart 2024 bevestigd waarna een voorschotfactuur werd aangeboden op 28 maart 2024 ten bedrage van € 10.215,98 (BTW inclusief).



PATRIBEL

VASTGOED

PURE PASSIE

Aangezien dit initieel om vergunningsplichtige werken ging, diende een omgevingsvergunning bij de stad Antwerpen aangevraagd te worden. Echter bestaat de kans dat bij de aanvraag van dergelijke omgevingsvergunning de stad bijkomende voorwaarden oplegt.

Gelet dat de Vlaamse Regering de regels voor het isoleren van gevels en daken zou versoepelen en een vrijstelling zou voorzien vanaf 1 september 2024 op voorwaarde waaronder een maximale verdikking van 26 centimeter inclusief afwerking, werd besloten dit dossier nog even in wacht te plaatsen.

Inmiddels zijn deze regels versoepeld en dient er aldus geen omgevingsvergunning meer aangevraagd te worden.

KIJZER liet inmiddels weten dat het voorbereidend werfbezoek ingepland staat in de week van 6 januari 2025 waarna de werken twee weken later zullen worden opgestart.

Mevrouw CALUWAERTS laat weten dat zij examens heeft tot 31 januari 2025 en dat er geen mogelijkheid is om de werken uit te voeren voorafgaand aan deze datum. De werken kunnen worden ingepland vanaf 3 februari 2025.

Zodra de syndicus bevestiging krijgt van de datum en het tijdstip van het voorbereidend werfbezoek en de opstart van de werken, zal hij de mede-eigenaars hieromtrent informeren.

Tijdens het voorbereidend werfbezoek dienen er duidelijke afspraken gemaakt te worden houdende de toegang tot de gelijkvloerse appartementen aangezien de werkzaamheden via deze appartementen dienen uitgevoerd te worden.

D) Rioleringswerken - Update:

De syndicus verwijst naar de notulen van de voorgaande Algemene Vergaderingen en vroeg bij ADRIAENSENS uit Morsel een offerte aan voor het vernieuwen van het rioleringsstelsel.

Desondanks verschillende pogingen heeft de syndicus tot op heden nog geen offerte mogen ontvangen doch werd beloofd kortelings een bezoek af te leggen en een offerte hiervoor op te stellen.

Zodra deze offerte beschikbaar is, zal de syndicus deze doorsturen naar de mede-eigenaars.

De vergadering gaat akkoord.

Verdeelsleutel: 1000 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

Akkoord: **100,00%**(845)

Niet akkoord: **0,00%**(0)

Onthouding: (0)

Blanco: (0)

5. **Mandaat syndicus:**

Er wordt voorgesteld om het mandaat van de syndicus te hernieuwen aan de actuele voorwaarden en tarieven.

De driejarige overeenkomst zal worden ondertekend door de voorzitter van deze vergadering en de commissaris van de rekeningen.

De vergadering gaat akkoord.

Verdeelsleutel: 1000 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

Akkoord: **100,00%**(845)

Niet akkoord: **0,00%**(0)

Onthouding: (0)

Blanco: (0)



PATRIBEL

FASTGOED

PURE PASSIE

6. Vastleggen van de datum en het tijdstip van de volgende Algemene Vergadering:

Het boekjaar van de Vereniging van Mede-Eigenaars loopt van 1 september tot en met 31 augustus van ieder jaar.

De eerstvolgende jaarlijkse Algemene Vergadering zal op donderdag 11 december 2025 om 16u00 op digitale wijze.

Iedere mede-eigenaar ontvangt nog een aparte uitnodiging voor deze Algemene Vergadering.

7. Rondvraag:

De syndicus wijst de aanwezigen erop dat onder 'Rondvraag' geen beslissingen kunnen worden genomen. Indien de vergadering toch wenst over te gaan tot het nemen van een beslissing onder dit dagordepunt, dan ontslaat zij de syndicus van iedere verantwoordelijkheid hieromtrent.

- Schadedossier D20231216

De heer ACAR geeft de nodige toelichting ter zake en verwijst naar voornoemd schadedossier. Er werd op 15 januari 2024 een lekopsporing uitgevoerd waarbij volgende conclusie werd geformuleerd:

"Er drupt geen water naar de onderbuur en er is geen zichtbare vochtschade aanwezig aan muur en of vloer. Er kunnen nergens verhoogde vochtwaarden worden opgemeten. Ook onder het tapijt kan geen vocht worden vastgesteld.

Uit bovenstaande bevindingen kan men stellen dat er momenten geen lek op een watervoerende leiding of een andere waterbron aanwezig is."

De kostprijs hiervan bedroeg € 565,06 en werd in afwachting van finale beslissing door de Algemene Vergadering betaald door de heer ACAR.

Er wordt voorgesteld om de kosten ten laste te nemen van de VME. De vergadering gaat over te stemming:

Verdeelsleutel: 1000 - Basisakte
Vereiste meerderheid: 1/2 + 1
Resultaten:
Akkoord: **72,93%**(485)
Niet akkoord: **27,07%**(180): Vochten Jef : 180
Onthouding: (180): Caluwaerts Kristiaan : 180
Blanco: (0)

- Verwijderen afval en oude stoelen

Er staan nog steeds oude versleten stoelen onder de gemeenschappelijke trap alsook ligt er nog afval in de gemeenschappelijke delen.

De heer ACAR is bereid hiervoor kosteloos het nodige te doen en al het afval alsook de stoelen te verwijderen.

De vergadering gaat akkoord.

Verdeelsleutel: 1000 - Basisakte
Vereiste meerderheid: 1/2 + 1
Resultaten:
Akkoord: **100,00%**(845)
Niet akkoord: **0,00%**(0)
Onthouding: (0)
Blanco: (0)

- Werken appartement 2L

Ingevolge uittrede van de huurder zullen er noodzakelijke onderhoudswerken worden uitgevoerd. De eigenaar tracht de overlast ingevolge deze werken tot een minimum te beperken.



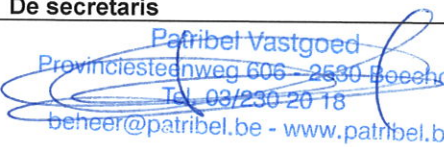
PATRIBEL

VASTGOED

PURE PASSIE

8. Elektronische ondertekening van de notulen door de voorzitter, secretaris en de deelnemende mede-eigenaars.

Zie opmerkingen.

De voorzitter	De secretaris
	 Patribel Vastgoed Provinciesteenweg 606 - 2530 Boechout Tel. 03/230 20 18 beheer@patribel.be - www.patribel.be
De mede-eigenaars	
 Göktürk Acar (Dec 16, 2024 15:55 GMT+1)  Somers Mariette	

Daar er geen dagordepunten meer op de agenda staan, wordt de vergadering gesloten omstreeks 19u45.

Opmerkingen :

De ondertekening van de aanwezigheidslijst en de notulen van deze algemene vergadering geschiedt op digitale wijze. Er wordt hiervoor gebruikt van de software van AdobeSign. Een handtekening aangebracht met AdobeSign is volkomen legaal in België. De software van AdobeSign voldoet aan de vereisten zoals gedefinieerd in de Verordening nr. 910/2014 van het Europees Parlement en de Raad betreffende elektronische identificatie en vertrouwensdiensten voor elektronische transacties. De digitale handtekening heeft een bewijswaarde voor talrijke types transacties in België, Europa en wereldwijd. De digitale handtekening van AdobeSign is volkomen veilig en geauditeerd. Indien de deelnemer na 7 dagen te rekenen vanaf de dag van de algemene vergadering de aanwezigheidslijst en de notulen niet heeft ondertekend, zal de ondertekeningfase worden afgesloten. Het vastgestelde aanwezigheidsquorum aan het begin van de algemene vergadering primeert te allen tijde ten opzichte van de bekomen elektronische handtekeningen. De syndicus zal de ondertekening van de aanwezigheidslijst en de notulen aanbieden na de algemene vergadering. De deelnemers ontvangen een e-mail om tot ondertekening over te gaan.



PATRIBEL

VASTGOED

PURE PASSIE

**PROCES-VERBAAL DIGITALE BIJZONDERE ALGEMENE VERGADERING
VERENIGING DER MEDE-EIGENAARS
'LEOPOLD DE VRIESSTRAAT 60'
ONR BE0693.905.633**

Leopold de Vriesstraat 60 te 2600 Berchem
Donderdag 27 juni 2024

De syndicus opent de vergadering om 15u00 en heet iedereen van harte welkom op de Bijzondere Algemene Vergadering van de Vereniging van Mede-Eigenaars 'Leopold de Vriesstraat 60'.

Deze Bijzondere Algemene Vergadering vindt plaats op digitale wijze. De mede-eigenaars nemen deel aan de vergadering d.m.v. de Microsoft-applicatie 'Teams'.

De link om deel te nemen aan deze digitale vergadering werd aan de mede-eigenaars verzonden op donderdag 27 juni 2024 om 14u07.

De syndicus stelt de vergadering voor om over te gaan tot de dagorde.

1. Aanwezigheidsquorum + volmachten:

Aanwezig: 845/1000 (84,50%) quotiteiten, 5/6 (83,33%) eigenaars

Aanwezig: Acar Göktürk (180), Caluwaerts Kristiaan (180), Deneve - De Boeck (150), Somers Mariette (155), Vochten Jef (vertegenwoordigd door Vochten Dirk) (180)

Afwezig: Kloosterboer Saskia (155)

Er wordt vastgesteld dat de vergadering rechtsgeldig samengesteld is om beslissingen te nemen.

Zie opmerkingen

De heer Nick BAIJENS (WB TECHNICS) woont eveneens deze vergadering bij gelet op de inhoud van de dagorde.

2. Aanstellen van de voorzitter en secretaris:

De heer CALUWAERTS stelt zich kandidaat als voorzitter van de vergadering.

De syndicus stelt zich kandidaat als secretaris.

De vergadering gaat akkoord.

Verdeelsleutel: 1000 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

Akkoord: **100,00%**(845)

Niet akkoord: **0,00%**(0)

Onthouding: (0)

3. Bespreking en beslissing vernieuwen stijgleidingen ingevolge waterschade appartement GLV-R:

De heer Nick BAIJENS (WB TECHNICS) geeft de nodige toelichting ter zake met betrekking tot de door hem gedane vaststellingen.

Zo werd er vastgesteld in de toegankelijke appartementen dat verschillende stijgleidingen (koud/warm water en afvoeren) sterk verouderd zijn en dat er in het verleden al verschillende lokale herstellingen en aanpassingen ingevolge renovatie van appartementen zijn uitgevoerd. De situatie is heden zo dat lokale herstellingen praktisch gezien niet meer mogelijk zijn en dat globale vernieuwing van de stijgleidingen aan de orde is.

Om heden de stijgleidingen te kunnen vernieuwen welke aan de oorzaak van de waterschade in appartement GLV-R dienen twee keukens gedemonteerd te worden om de betrokken stijgleidingen te kunnen bereiken. De

G.A.
G.A.

KC

MD

me



PATRIBEL

FASTGOED

PURE PASSIE

situatie is dermate urgent daar de betrokken ruimte in appartement GLV-R niet meer bruikbaar is en er een mindergenot is ontstaan.

Er wordt voorgesteld dat WB TECHNICS opnieuw ter plaatse komt om de bestaande toestand verder in kaart te brengen zodat een gepaste wijze van aanpak kan worden voorgesteld in een passend verslag alsmede een offerte voor uitvoering van de werken, dit tegen een kostprijs van € 700,00 (exclusief BTW).

Dit plaatsbezoek zal doorgaan op vrijdag 19 juli 2024 omstreek 8u00 en zullen een ganse dag duren. Toegang tot alle appartementen is noodzakelijk. Mede-eigenaars welke hun appartement verhuren worden verzocht hun huurder hiervan tijdig op de hoogte te brengen.

Het verslag houdende de gedane vaststellingen, de wijze van aanpak en alsook een offerte voor de uitvoering van de dringende werken zal beschikbaar gesteld worden aan de mede-eigenaars zodra beschikbaar waarna hieromtrent een beslissing kan worden genomen.

De eigenaar van appartement GLV-R eist dat de dringende werken ter herstelling van de oorzaak van de schade in appartement GLV-R uiterlijk op 30 september 2024 uitgevoerd te zijn.

Zodra een offerte wordt weerhouden voor de uitvoering van de werken zal eveneens mogelijkheid de plaatsing van individuele watermeters (Water-link) onderzocht worden.

De vergadering gaat akkoord.

Verdeelsleutel: 1000 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 2/3 + 1

Resultaten:

Akkoord: 100,00%(845)

Niet akkoord: 0,00%(0)

Onthouding: (0)

4. Digitale ondertekening van de notulen door de voorzitter van de vergadering en de deelnemende mede-eigenaars.

Zie opmerkingen.

Daar er geen dagordepunten meer op de agenda staan, wordt de vergadering gesloten omstreeks 16u05.

Göktürk Acar

Göktürk Acar (1 jul. 2024 19:41 GMT+2)

Somers Mariette

De syndicus

Patribel Vastgoed
Provinciesteenweg 606 - 2530 Boechout
Tel. 03/230 20 18
beheer@patribel.be - www.patribel.be

Opmerkingen :

De ondertekening van de aanwezigheidslijst en de notulen van deze algemene vergadering geschiedt op digitale wijze. Er wordt hiervoor gebruikt van de software van AdobeSign. Een handtekening aangebracht met AdobeSign is volkomen legaal in België. De software van AdobeSign voldoet aan de vereisten zoals gedefinieerd in de Verordening nr. 910/2014 van het Europees Parlement en de Raad betreffende elektronische identificatie en vertrouwensdiensten voor elektronische transacties. De digitale handtekening heeft een bewijswaarde voor talrijke types transacties in België, Europa en wereldwijd. De digitale handtekening van AdobeSign is volkomen veilig en geauditeerd. Indien de deelnemer na 7 dagen te rekenen vanaf de dag van de algemene vergadering de aanwezigheidslijst en de notulen niet heeft ondertekend, zal de ondertekeningfase worden afgesloten. Het vastgestelde aanwezigheidsquorum aan het begin van de algemene vergadering primeert te allen tijde ten opzichte van de bekomen elektronische handtekeningen. De syndicus zal de ondertekening van de aanwezigheidslijst en de notulen aanbieden na de algemene vergadering. De deelnemers ontvangen een e-mail om tot ondertekening over te gaan.

PROCES-VERBAAL DIGITALE ALGEMENE VERGADERING
VERENIGING DER MEDE-EIGENAARS
'LEOPOLD DE VRIESSTRAAT 60'
ONR BE0693.905.633
Leopold de Vriesstraat 60 te 2600 Berchem
Dinsdag 12 december 2023

De syndicus opent de vergadering om 18u00 en heet iedereen van harte welkom op de jaarlijkse Algemene Vergadering van de Vereniging van Mede-Eigenaars 'Leopold de Vriesstraat 60'.

Deze Algemene Vergadering vindt plaats op digitale wijze. De mede-eigenaars nemen deel aan de vergadering d.m.v. de Microsoft-applicatie 'Teams'.

De link om deel te nemen aan deze digitale Algemene Vergadering werd aan de mede-eigenaars verzonden op dinsdag 12 december 2022 om 11u04.

De syndicus stelt de vergadering voor om over te gaan tot de dagorde.

1. Aanwezigheidsquorum + volmachten:

Aanwezig: 1000/1000 (100,00%) quotiteiten, 6/6 (100,00%) eigenaars

Aanwezig: Acar Göktürk (180), Caluwaerts Kristiaan (180), Deneve - De Boeck (150), Kloosterboer Saskia (155), Somers Mariette (155), Vochten Jef (180)
Afwezig: -

Er wordt vastgesteld dat de vergadering rechtsgeldig samengesteld is om beslissingen te nemen.

Zie opmerkingen

2. Aanstellen van de voorzitter en commissaris van de rekeningen:

De heer DENEVE stelt zich kandidaat als voorzitter van de vergadering.

De heer CALUWAERTS stelt zich kandidaat als commissaris van de rekeningen.

De vergadering gaat akkoord.

Verdeelsleutel: 1000 - Basisakte
Vereiste meerderheid: 1/2 + 1
Resultaten:
Akkoord: 100,00% (1000)
Niet akkoord: 0,00% (0)
Onthouding: (0)

3. Financieel verslag:

A) Jaarafrekening van de periode 01/09/2022 t.e.m. 31/08/2023:

Het ontwerp van de jaarafrekening werd voorafgaandelijk aan deze algemene vergadering ter controle bezorgd aan de commissaris van de rekeningen. De syndicus mocht geen opmerkingen ontvangen.

De algemene vergadering keurt de boekhouding inbegrepen de individuele afrekening voor de periode 01/09/2022 t.e.m. 31/08/2023 goed en verleent kwijting aan de syndicus voor zijn financieel, technisch en administratief beheer tot op heden, onder voorbehoud van volgende aanpassingen:



PATRIBEL

VASTGOED

PURE PASSIE

- Individuele meterstanden van het water dienen nog verwerkt te worden. Meterstand van appartement 2R dient nog bezorgd te worden. Indien deze niet tijdig wordt bezorgd, zal het verbruik geschat worden.

De definitieve jaarafrekening dient betaald te worden uiterlijk op de vervaldag op het rekeningnummer onder vermeld:

BE18 7360 5324 3465

De eventuele tegoeden worden terugbetaald aan de rechthebbende mede-eigenaars zodra de stand van de zichtrekening het toelaat en voor zover alle leveranciersfacturen voldaan zijn.

De vergadering verleent kwijting aan de commissaris van de rekeningen.

De vergadering gaat akkoord.

Verdeelsleutel: 1000 - Basisakte
Vereiste meerderheid: 1/2 + 1
Resultaten:
Akkkoord: **100,00%**(1000)
Niet akkoord: **0,00%**(0)
Onthouding: (0)

B) Begroting voor periode 01/09/2022 t.e.m. 31/08/2023:

Er wordt voorgesteld om de begrotingsraming en de hieraan verbonden eigenaarsbijdragen te verhogen met 5% ingevolge indexatie van de verschillende kostensoorten.

De nieuwe maandelijkse eigenaarsbijdragen zullen zich voordoen als volgt:

Entiteiten	Naam	Basisakte	Bedrag	Watermeters	Bedrag	Per jaar	Per maand
1L (4)	Acar	155	837,00 €	94	432,52 €	€ 1.269,52	€ 105,79
G4	Acar	25	135,00 €	0	- €	€ 135,00	€ 11,25
G3	Deneve - De Boeck	25	135,00 €	0	- €	€ 135,00	€ 11,25
GLV-L (3)	Deneve - De Boeck	125	675,00 €	5	23,01 €	€ 698,01	€ 58,17
2R (6)	Kloosterboer	155	837,00 €	167	768,40 €	€ 1.605,40	€ 133,78
G1	Caluwaerts	25	135,00 €	0	- €	€ 135,00	€ 11,25
GLV-R (1)	Caluwaerts	155	837,00 €	19	87,42 €	€ 924,42	€ 77,04
2L (5)	Somers	155	837,00 €	341	1.569,02 €	€ 2.406,02	€ 200,50
1R (2)	Vochten	155	837,00 €	26	119,63 €	€ 956,63	€ 79,72
G2	Vochten	25	135,00 €	0	- €	€ 135,00	€ 11,25
Totaal		1000	5.400,00 €	652	3.000,00 €	€ 8.400,00	€ 700,00

De nieuwe maandelijkse bijdragen dienen betaald te worden vanaf 1 januari 2024 en dit tussen de 1^{ste} en de 10^{de} dag van de maand op het rekeningnummer:

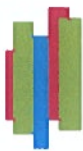
BE18 7360 5324 3465

De syndicus zal samen met de verzending van de notulen van deze algemene vergadering een betalingsuitnodiging verzenden met de correcte betalingsgegevens ten einde de betalingen van de maandelijkse bijdragen vlot te laten verlopen.

U zal evenwel geen terugkerende betalingsuitnodiging ontvangen. U geeft hiertoe dus best een permanente opdracht aan uw bank.

De vergadering gaat akkoord.

Verdeelsleutel: 1000 - Basisakte
Vereiste meerderheid: 1/2 + 1
Resultaten:
Akkkoord: **100,00%**(1000)
Niet akkoord: **0,00%**(0)
Onthouding: (0)



PATRIBEL

VASTGOED

PURE PASSIE

C) Saldi op bankrekeningen + openstaande mede-eigenaars/leveranciers:

Stand van de zichtrekening BE18 7360 5324 3465 op 12/12/2023:	€ 3.527,54
Stand van de spaarrekening BE27 7460 2278 7873 op 12/12/2023:	€ 3.429,08
Stand van het eenmalig vast werkkapitaal op 31/08/2023:	€ 7.000,00
Openstaande leveranciers (vervaldag verstreken):	€ 0,00
Openstaande mede-eigenaars (vervaldag verstreken):	€ 0,00

D) Reservekapitaal:

Stand van het reservekapitaal op 31/08/2023:	€ 3.429,08
--	------------

Er wordt voorgesteld het reservekapitaal niet uit te breiden.

De vergadering gaat akkoord.

Verdeelsleutel: 1000 - Basisakte
Verste meerderheid: 4/5 + 1
Resultaten:
Akkoord: 100,00%(1000)
Niet akkoord: 0,00%(0)
Onthouding: (0)

4. **Technisch verslag:**

A) Rioleringswerken – Update:

De syndicus verwijst naar de notulen van de voorgaande Algemene Vergaderingen en mocht van RIOLERINGSERVICE VAN THILLO geen verdere informatie meer ontvangen na diens opdracht desondanks meerdere verzoeken.

De syndicus meldt de eigenaars dat grenzend aan de waarschijnlijkheid het specifieke verzoek om de werken uit te voeren via een te maken opening in de wand aan de basis ligt van het feit dat er geen verder gevolg wordt gegeven aan het verzoek tot het opmaken van een offerte.

De heer DENEVE meldt dat het appartement in januari niet in gebruik is. Er bestaat aldus een mogelijkheid om via het appartement zelf de nodige werken uit te voeren op voorwaarde dat het appartement volledig terug in staat van verhuur/bewoning is uiterlijk op 31 januari 2024.

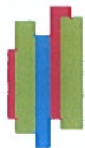
De syndicus zal navraag doen naar de mogelijkheden bij beschikbare aannemers maar wijst de mede-eigenaars erop dat dit naar timing toe bij de betrokken aannemers mogelijk problematisch wordt.

Mevrouw KLOOSTERBOER meldt dat mogelijk ADRIAENSENS interesse heeft in deze werken. De syndicus zal eveneens hierbij informeren.

Zodra er informatie beschikbaar is, zal de syndicus deze aan de mede-eigenaars bezorgen en desgevallend bij de beschikbaarheid van een offerte, verzoeken om hun schriftelijke goedkeuring.

De vergadering gaat akkoord.

Verdeelsleutel: 1000 - Basisakte
Verste meerderheid: 2/3 + 1
Resultaten:
Akkoord: 100,00%(1000)
Niet akkoord: 0,00%(0)
Onthouding: (0)



PATRIBEL

VASTGOED

PURE PASSIE

B) Vernieuwen gemeenschappelijk buitenschrijnwerk – Update:

De syndicus verwijst naar de notulen van de voorgaande Algemene Vergaderingen alsmede naar de goedgekeurde offerte van DANCKERS.

Desondanks veelvuldige rappels door zowel de syndicus als de heer DENEVE werden deze werken nooit ingepland waarna tussen de heer DENEVE en de syndicus werd besloten om deze offerte te annuleren.

Navolgend werden de nodige contacten gelegd met LAUWERS BV welke een offerte afleverde op 19 april 2023 en in overleg met de heer DENEVE werd goedgekeurd.

Op 27 oktober 2023 ontving de syndicus een e-mail van de heer DENEVE met het verzoek om de offerte van LAUWERS BV te annuleren omwille van het feit dat deze niet in staat zou zijn diens engagementen en timing na te komen. De heer DENEVE had hieromtrent ondervinding in een ander lopend dossier.

De offerte bij LAUWERS BV werd vervolgens geannuleerd op 14 november 2023 na eerdere tussenkomst van de heer DENEVE rechtstreeks met LAUWERS BV.

Op 14 november 2023 leverde PEKO CONSTRUCT BV een offerte af ten bedrage van € 5.229,00 (Excl. 6% BTW) welke in overleg met de heer DENEVE werd goedgekeurd voor verdere uitvoering.

Heden liet PEKO CONSTRUCT BV weten dat de plaatsing momenteel voorzien is in de loop van februari 2024.

Er wordt voorgesteld om voornoemde handelingen te bekrachtigen.

Zodra er een definitieve plaatsingsdatum gekend is, zal de syndicus de mede-eigenaars informeren.

De vergadering gaat akkoord.

Verdeelsleutel: 1000 - Basisakte
Vereiste meerderheid: 2/3 + 1
Resultaten:
Akkoord: 100,00%(1000)
Niet akkoord: 0,00%(0)
Onthouding: (0)

C) Renovatie achtergevel – Bespreking en beslissing:

De syndicus verwijst naar de notulen van de voorgaande Algemene Vergaderingen waarbij er offertes werden aangevraagd bij volgende aannemers:

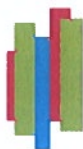
- VERBEEK GROUP
- BODIMA
- PETER COX

VERBEEK GROUP leverde een offerte af op 23 januari 2023. BODIMA leverde eveneens een offerte af op 23 januari 2023 maar liet per e-mail op 9 oktober 2023 weten dat de directie van BODIMA heeft beslist om te stoppen met het uitvoeren van isolatie- en bepleisteringswerken. De lopende orders worden nog afgewerkt maar er worden geen nieuwe dossiers meer aangenomen.

BODIMA stelde GUY VAN DEN BROECK voor die dergelijke werken eventueel kon uitvoeren waarna er een offerte hierbij werd opgevraagd.

Op 15 november 2023 leverde GUY VAN DEN BROECK een offerte af. De syndicus trachtte evenwel nog een derde offerte te bekomen via KIJZER. Er werd een plaatsbezoek afgelegd op 30 november 2023 waarbij de syndicus heden pas de offerte hiervan mocht ontvangen.

Voornoemde offerte en technische informatie van KIJZER werd nog kort voorafgaand aan deze vergadering beschikbaar gesteld aan de mede-eigenaars.



PATRIBEL

VASTGOED

PURE PASSIE

Van PETER COX werd nooit enige reactie bekomen.

Al de beschikbare offertes/informatie werden voorafgaandelijk aan deze vergadering ter beschikking gesteld aan de mede-eigenaars.

Er wordt vastgesteld om bij VERBEEK GROUP en KIJZER een geactualiseerde offerte te vragen m.h.o.o. de energiedoelstelling 2050. Verder zal ook worden geïnformeerd naar de wijze van uitvoering en van de duurtijd van de werken. Bedoeling is alvast om de werken zo snel als mogelijk uit te voeren als de nodige informatie voorhanden is.

Zodra deze informatie beschikbaar is, zal de syndicus deze bezorgen aan de mede-eigenaars en verzoeken hun stem hieromtrent te bezorgen. Niet ontvangen stemmen worden beschouwd als een onthouding.

De betaling zal geschieden via een afzonderlijke provisieopvraging volgens ieders aandeel in de gemeenschappelijke delen.

De vergadering gaat akkoord.

Verdeelsleutel: 1000 - Basisakte
Vereiste meerderheid: 2/3 + 1
Resultaten:
Akkoord: **100,00%**(1000)
Niet akkoord: **0,00%**(0)
Onthouding: (0)

D) Opkuis/onderhoud tuin – Toelichting en bekrachtiging:

De syndicus geeft de nodige toelichting omtrent de ontvangen meldingen inzake de staat van de gemeenschappelijke voortuin en de noodzaak om hier beperkt onderhoud te voorzien.

De syndicus vroeg één van zijn gebruikelijke tuinonderhoudsbedrijven ter plaatse om de nodige nazichten te verrichten.

De eenmalige opkuis van de tuin (snoeien beplantingen, snoeien klimop, verwijderen onkruid, meenemen groenafval) bedroeg € 640,00 (Excl. 21% BTW).

Er wordt voorgesteld om een minimum aan tuinonderhoud te voorzien (1x om de 2 maanden van maart tot november) waarbij het onkruid wordt verwijderd, de verhardingen worden behandeld, het bladafval wordt verwijderd en de beplanting wordt gesnoeid waar nodig (exclusief bomen).

De kostprijs hiervoor bedraagt € 685,00 (Excl. 21% BTW) op jaarbasis.

De tuinman wees de syndicus na diens plaatsbezoek op het feit dat een boom zich in ongezonde toestand zich bevindt en mogelijks aan het afsterven is. Het is heden ook onduidelijk wat de precieze oorzaak is van het afsterven van de boom. Feit is dat de huidige situatie valgevaar kan gaan vormen.

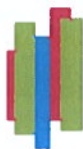
De tuinman adviseert hier evenwel preventief te handelen en de boom te verwijderen.

De vergadering gaat akkoord.

Verdeelsleutel: 1000 - Basisakte
Vereiste meerderheid: 1/2 + 1
Resultaten:
Akkoord: **100,00%**(1000)
Niet akkoord: **0,00%**(0)
Onthouding: (0)

E) Asbestinventaris gemeenschappelijke delen vanaf 1 mei 2025:

De syndicus geeft de nodige toelichting betreffende de inhoud van het asbestattest, wat de timing is en hoe het attest opgemaakt wordt:



PATRIBEL

VASTGOED

PURE PASSIE

Een asbestattest is het resultaat van een asbestinventaris van een gebouw. Het beschrijft welke materialen of gebouwonderdelen asbest bevatten, wat de staat is van het asbest en hoe het veilig kan beheerd of verwijderd kan worden.

Met het Asbest Afbouwactieplan voorziet de VLAAMSE OVERHEID verschillende stappen om Vlaanderen 'abestveilig' te maken. Daarvoor zal er voor elk gebouw dat gebouwd werd in 2001 of vroeger, een asbestinventaris en bijhorend attest opgemaakt moeten worden.

Sedert 23/11/2022 bestaat er een informatieplicht bij verkoop van een constructie met bouwjaar 2000 of ouder, echter dient er pas vanaf 01/05/2025 bijkomend een asbestattest gemene delen te worden afgeleverd bij overdracht onder levenden.

In de komende jaren zullen we dus proactief zorgen dat asbestattesten voor de gemene delen van de gebouwen in beheer opgemaakt worden.

Alleen een gecertificeerd asbestdeskundige mag een asbestinventarisatie voor een geldig asbestattest uitvoeren.

Een inventarisatie gebeurt via een inspectie van de woning of het gebouw ter plaatse. De deskundige volgt hierbij de regels van het inspectieprotocol van de OVAM.

Tijdens de inspectie worden nooit wanden of vloeren beschadigd om ingesloten asbest op te sporen.

Toch zijn ook voor een niet-destructieve inventaris soms kleine beschadigingen van verdachte materialen nodig. Vaak kan alleen een laboanalyse met zekerheid bepalen of het materiaal asbesthoudend is of niet. Voor de monsternamen moet dan een stukje van het verdacht materiaal verwijderd worden.

De standaard geldigheidstermijn van een asbestattest is 10 jaar of tot er een recenter asbestattest wordt opgesteld.

Er wordt voorgesteld de syndicus bij deze een mandaat te verlenen om het nodige te doen voor de opmaak van het asbestattest – indien van toepassing – ten laatste tegen de vooropgestelde datum.

De vergadering gaat akkoord.

Verdeelsleutel: 1000 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

Akkkoord: 100,00%(1000)

Niet akkoord: 0,00%(0)

Onthouding: (0)

F) Keuring elektrische installatie gemeenschappelijke delen om de 5 jaar:

De syndicus geeft de nodige toelichting betreffend het Koninklijk Besluit van 5 maart 2023 en de hieraan verbonden wijzigingen aan de drie boeken van het Algemeen Reglement op de elektrische installaties (AREI).

Eén van de wijzigingen heeft betrekking op de periodiciteit van de controlebezoeken van elektrische installaties van gemeenschappelijke delen binnen appartementsgebouwen.

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

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

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

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



PATRIBEL

VASTGOED

PURE PASSIE

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

Als gevolg van de wijziging aan het Algemeen Reglement op de elektrische installatie (AREI) worden de elektrische installaties van de gemeenschappelijke delen van een residentieel geheel voortaan beschouwd als niet-huishoudelijke installaties.

Dat betekent dat de periodiciteit van de elektrische keuring van de gemeenschappelijke delen en technische lokalen van een residentieel geheel wordt gelijkgeschakeld op 5 jaar.

Er wordt voorgesteld de syndicus bij deze een mandaat te verlenen om het nodige te doen voor regularisatie van de eventuele inbreuken en voor de opmaak van het keuringsverslag ten laatste tegen de vervaldatum.

De heer DENEVE meldt dat eerstdaags de elektrische installatie van diens appartement zal worden aangepast. De betrokken elektricien is P.S.C. ELECTRO uit Kapellen. De syndicus zal hiermee contact opnemen.

De vergadering gaat akkoord.

Verdeelsleutel: 1000 - Basisakte
Verste meerderheid: 1/2 + 1
Resultaten:
Akkoord: 100,00%(820)
Niet akkoord: 0,00%(0)
Onthouding: (180): Caluwaerts Kristiaan : 180

5. Vastleggen van de datum en het tijdstip van de volgende algemene vergadering:

Het boekjaar van de Vereniging van Mede-Eigenaars loopt van 1 september tot en met 31 augustus van ieder jaar.

De eerstvolgende jaarlijkse Algemene Vergadering zal op donderdag 12 december 2024 om 18u00 op digitale wijze.

Iedere mede-eigenaar ontvangt nog een aparte uitnodiging voor deze Algemene Vergadering.

6. Rondvraag:

De syndicus wijst de aanwezigen erop dat onder 'Rondvraag' geen beslissingen kunnen worden genomen. Indien de vergadering toch wenst over te gaan tot het nemen van een beslissing onder dit dagordepunt, dan ontslaat zij de syndicus van iedere verantwoordelijkheid hieromtrent.

- Oude versleten stoelen

Er staan oude versleten stoelen onder de gemeenschappelijke trap. Er wordt gevraagd navraag te doen aan bij de betrokken huurders van wie deze stoelen zijn en verzoeken om deze te verwijderen.

- Gebruik opritten

De syndicus zal navraag doen bij de aannemer of ondertussen de opritten in gebruik mogen genomen worden en wat er met de overblijvende blokken en ijzeren platen moet gebeuren.

- Weesfietsen

Er wordt melding gemaakt van mogelijke weesfietsen in de fietsenstalling. Er wordt gevraagd navraag te doen bij de betrokken huurders.



PATRIBEL

VASTGOED

PURE PASSIE

7. Digitale ondertekening van de notulen door de voorzitter van de vergadering en de deelnemende mede-eigenaars.

Zie opmerkingen.

Daar er geen dagordepunten meer op de agenda staan, wordt de vergadering gesloten omstreeks 19u30.

De syndicus

ACAR Göktürk

ACAR Göktürk (17 dec. 2023 22:43 GMT+1)

Saskia Kloosterboer (12 dec. 2023 19:50 GMT+1)

Somers Mariette

Patribel Vastgoed
Provinciesteenweg 606, 2530 Boechout
Tel. 03/230 20 18
beheer@patribel.be - www.patribel.be

Opmerkingen :

De ondertekening van de aanwezigheidslijst en de notulen van deze algemene vergadering geschiedt op digitale wijze. Er wordt hiervoor gebruikt van de software van AdobeSign. Een handtekening aangebracht met AdobeSign is volkomen legaal in België. De software van AdobeSign voldoet aan de vereisten zoals gedefinieerd in de Verordening nr. 910/2014 van het Europees Parlement en de Raad betreffende elektronische identificatie en vertrouwensdiensten voor elektronische transacties. De digitale handtekening heeft een bewijswaarde voor talrijke types transacties in België, Europa en wereldwijd. De digitale handtekening van AdobeSign is volkomen veilig en geauditeerd. Indien de deelnemer na 7 dagen te rekenen vanaf de dag van de algemene vergadering de aanwezigheidslijst en de notulen niet heeft ondertekend, zal de ondertekeningfase worden afgesloten. Het vastgestelde aanwezigheidsquorum aan het begin van de algemene vergadering primeert te allen tijde ten opzichte van de bekomen elektronische handtekeningen. De syndicus zal de ondertekening van de aanwezigheidslijst en de notulen aanbieden na de algemene vergadering. De deelnemers ontvangen een e-mail om tot ondertekening over te gaan.

Gebouw: VME Leopold de Vriesstraat 60 (0693.905.633) 01-09-2024 tot 31-08-2025

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

1000 - Basisakte

61022	Overige onderhoud elektrische installaties	245,92		AAN 3	202409	Eigenaar	Plaatsen armatuur (DVE Service bvba)
61022	Overige onderhoud elektrische installaties	302,63		AAN 11	202411	Eigenaar	Herstellen elektriciteit (DVE Service bvba)
61022	Overige onderhoud elektrische installaties	47,29		AAN 13	202411	Eigenaar	11/2024 opvolgen renovatiewerken: elektriciteit (Patribel Vastgoed)
61022	Overige onderhoud elektrische installaties	1.208,40		AAN 19	202412	Eigenaar	Aanpassen elektrische installaties + vervangen drukknoppen/armaturen (DVE Service bvba)
61022	Overige onderhoud elektrische installaties	36,95		AAN 20	202412	Eigenaar	12/2024 opvolgen renovatiewerken: elektriciteit (Patribel Vastgoed)
61022	Overige onderhoud elektrische installaties	45,74		AAN 25	202501	Eigenaar	01/2025 opvolgen renovatiewerken: elektriciteit (Patribel Vastgoed)
Totaal voor rekening 61022		1.886,93					
61037	Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	199,52		AAN 7	202409	Eigenaar	09/2024 opvolgen renovatiewerken: stijgleidingen (Patribel Vastgoed)
61037	Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	237,94		AAN 13	202411	Eigenaar	11/2024 opvolgen renovatiewerken: stijgleidingen (Patribel Vastgoed)
61037	Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	54,68		AAN 13	202411	Eigenaar	11/2024 opvolgen renovatiewerken: riolering (Patribel Vastgoed)
61037	Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	18.919,67		AAN 17	202412	Eigenaar	Renovatie stijgleidingen (WB Technics BV)
61037	Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	171,43		AAN 20	202412	Eigenaar	12/2024 opvolgen renovatiewerken: stijgleidingen (Patribel Vastgoed)
61037	Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	72,42		AAN 20	202412	Eigenaar	12/2024 opvolgen renovatiewerken: riolering (Patribel Vastgoed)
61037	Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	131,11		AAN 25	202501	Eigenaar	01/2025 opvolgen renovatiewerken: stijgleidingen (Patribel Vastgoed)
61037	Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	59,45		AAN 29	202502	Eigenaar	02/2025 opvolgen renovatiewerken: stijgleidingen (Patribel Vastgoed)
61037	Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	50,31		AAN 39	202504	Eigenaar	04/2025 opvolgen renovatiewerken: riolering (Patribel Vastgoed)
61037	Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	180,74		AAN 46	202506	Eigenaar	Dd-kraan waterleiding collector (Adriaensens BVBA)
Totaal voor rekening 61037		20.077,27					
61050	Schoonmaak gebouw volgens contract	135,86		AAN 8	202410	Eigenaar	09/2024 (Actoplus bvba)
61050	Schoonmaak gebouw volgens contract	203,79		AAN 12	202411	Eigenaar	10/2024 (Actoplus bvba)
61050	Schoonmaak gebouw volgens contract	135,86		AAN 15	202412	Eigenaar	11/2024 (Actoplus bvba)
61050	Schoonmaak gebouw volgens contract	67,93		AAN 18	202501	Eigenaar	12/2024 (Actoplus bvba)
61050	Schoonmaak gebouw volgens contract	169,82		AAN 24	202502	Eigenaar	01/2025 (Actoplus bvba)
61050	Schoonmaak gebouw volgens contract	138,57		AAN 28	202502	Eigenaar	02/2025 (Actoplus bvba)

Gebouw: VME Leopold de Vriesstraat 60 (0693.905.633) 01-09-2024 tot 31-08-2025

Verdeelsleutel	Rekening	Bedrag	Overdracht	Document	Periode	Groep	Omschrijving
61050	Schoonmaak gebouw volgens contract	138,57		AAN 34	202504	Eigenaar	03/2025 (Actoplus bvba)
61050	Schoonmaak gebouw volgens contract	138,57		AAN 40	202505	Eigenaar	04/2025 (Actoplus bvba)
61050	Schoonmaak gebouw volgens contract	138,57		AAN 44	202505	Eigenaar	05/2025 (Actoplus bvba)
61050	Schoonmaak gebouw volgens contract	138,57		AAN 49	202507	Eigenaar	05/2025 (Actoplus bvba)
61050	Schoonmaak gebouw volgens contract	69,28		AAN 52	202507	Eigenaar	07/2025 (Actoplus bvba)
61050	Schoonmaak gebouw volgens contract	103,93		AAN 55	202508	Eigenaar	08/2025 (Actoplus bvba)
	Totaal voor rekening 61050	1.579,32					
61061	Overig onderhoud tuinen en directe omgeving	346,06		AAN 50	202507	Eigenaar	Verwijderen onkruid (Edifix BVBA)
	Totaal voor rekening 61061	346,06					
61071	Onderhoud gevels	33,99		AAN 7	202409	Eigenaar	09/2024 opvolgen renovatiewerken: achtergevel (Patribel Vastgoed)
61071	Onderhoud gevels	44,34		AAN 10	202410	Eigenaar	10/2024 opvolgen renovatiewerken: achtergevel (Patribel Vastgoed)
61071	Onderhoud gevels	45,82		AAN 13	202411	Eigenaar	11/2024 opvolgen renovatiewerken: achtergevel (Patribel Vastgoed)
61071	Onderhoud gevels	47,29		AAN 20	202412	Eigenaar	12/2024 opvolgen renovatiewerken: achtergevel (Patribel Vastgoed)
61071	Onderhoud gevels	431,44		AAN 25	202501	Eigenaar	01/2025 opvolgen renovatiewerken: achtergevel (Patribel Vastgoed)
61071	Onderhoud gevels	96,04		AAN 29	202502	Eigenaar	02/2025 opvolgen renovatiewerken: achtergevel (Patribel Vastgoed)
61071	Onderhoud gevels	35,06		AAN 35	202503	Eigenaar	03/2025 opvolgen renovatiewerken: achtergevel (Patribel Vastgoed)
61071	Onderhoud gevels	22,87		AAN 51	202507	Eigenaar	07/2025 opvolgen renovatiewerken: achtergevel (Patribel Vastgoed)
	Totaal voor rekening 61071	756,85					
61072	Onderhoud terrassen	152,45		AAN 35	202503	Eigenaar	03/2025 opvolgen renovatiewerken: terrassen (Patribel Vastgoed)
61072	Onderhoud terrassen	166,17		AAN 39	202504	Eigenaar	04/2025 opvolgen renovatiewerken: terrassen (Patribel Vastgoed)
61072	Onderhoud terrassen	54,89		AAN 51	202507	Eigenaar	07/2025 opvolgen renovatiewerken: terrassen (Patribel Vastgoed)
	Totaal voor rekening 61072	373,51					
61210	Elektriciteit algemene delen	67,00		AAN 2	202409	Eigenaar	07-09/2024 (Engie Electrabel)
61210	Elektriciteit algemene delen	67,00		AAN 21	202412	Eigenaar	10-12/2024 (Engie Electrabel)
61210	Elektriciteit algemene delen	-88,51		AAN 23	202501	Eigenaar	23/02/2024 - 31/12/2024 (Engie Electrabel)
61210	Elektriciteit algemene delen	78,00		AAN 33	202503	Eigenaar	02-03/2025 (Engie Electrabel)
61210	Elektriciteit algemene delen	78,00		AAN 47	202506	Eigenaar	04-06/2025 (Engie Electrabel)

Gebouw: VME Leopold de Vriesstraat 60 (0693.905.633)
01-09-2024 tot 31-08-2025

Verdeelsleutel	Rekening	Bedrag	Overdracht	Document	Periode	Groep	Omschrijving
	Totaal voor rekening 61210	201,49					
61300	Ereloon syndicus (wettelijke taken)	180,76		AAN 5	202409	Eigenaar	09/2024 (Patribel Vastgoed)
61300	Ereloon syndicus (wettelijke taken)	180,76		AAN 4	202410	Eigenaar	10/2024 (Patribel Vastgoed)
61300	Ereloon syndicus (wettelijke taken)	180,76		AAN 9	202411	Eigenaar	11/2024 (Patribel Vastgoed)
61300	Ereloon syndicus (wettelijke taken)	180,76		AAN 14	202412	Eigenaar	12/2024 (Patribel Vastgoed)
61300	Ereloon syndicus (wettelijke taken)	186,46		AAN 22	202501	Eigenaar	01/2025 (Patribel Vastgoed)
61300	Ereloon syndicus (wettelijke taken)	186,46		AAN 26	202502	Eigenaar	02/2025 (Patribel Vastgoed)
61300	Ereloon syndicus (wettelijke taken)	186,46		AAN 30	202503	Eigenaar	03/2025 (Patribel Vastgoed)
61300	Ereloon syndicus (wettelijke taken)	186,46		AAN 37	202504	Eigenaar	04/2025 (Patribel Vastgoed)
61300	Ereloon syndicus (wettelijke taken)	186,46		AAN 42	202505	Eigenaar	05/2025 (Patribel Vastgoed)
61300	Ereloon syndicus (wettelijke taken)	186,46		AAN 45	202506	Eigenaar	06/2025 (Patribel Vastgoed)
61300	Ereloon syndicus (wettelijke taken)	186,46		AAN 48	202507	Eigenaar	07/2025 (Patribel Vastgoed)
61300	Ereloon syndicus (wettelijke taken)	186,46		AAN 53	202508	Eigenaar	08/2025 (Patribel Vastgoed)
	Totaal voor rekening 61300	2.214,72					
61302	Erelonen architecten/ingenieurs	1.461,68		AAN 27	202502	Eigenaar	Plaatsbezoek + opmaak meetstaat (Iconcept)
61302	Erelonen architecten/ingenieurs	462,83		AAN 32	202503	Eigenaar	Deskundig advies (Iconcept)
61302	Erelonen architecten/ingenieurs	308,55		AAN 36	202504	Eigenaar	Deskundig advies (Iconcept)
61302	Erelonen architecten/ingenieurs	25,71		AAN 38	202505	Eigenaar	Deskundig advies (Iconcept)
	Totaal voor rekening 61302	2.258,77					
6140	Brandverzekering	988,61		AAN (23)52	202409	Eigenaar	18/09/2024 - 18/09/2025 (Baloise Belgium NV)
6140	Brandverzekering	0,00	1.036,87	AAN 54	202508	Eigenaar	18/09/2025 - 18/09/2026 (Baloise Belgium NV)
	Totaal voor rekening 6140	988,61	1.036,87				
6146	Rechtsbijstand	92,00		AAN 6	202409	Eigenaar	08/10/2024 - 08/10/2025 (DAS)
	Totaal voor rekening 6146	92,00					
6160	Administratie-, druk- en portkosten	6,94		AAN 7	202409	Eigenaar	09/2024 (Patribel Vastgoed)
6160	Administratie-, druk- en portkosten	14,95		AAN 13	202411	Eigenaar	11/2024 (Patribel Vastgoed)
6160	Administratie-, druk- en portkosten	15,47		AAN 20	202412	Eigenaar	12/2024 (Patribel Vastgoed)
6160	Administratie-, druk- en portkosten	8,06		AAN 35	202503	Eigenaar	03/2025 (Patribel Vastgoed)
6160	Administratie-, druk- en portkosten	10,85		AAN 39	202504	Eigenaar	04/2025 (Patribel Vastgoed)
	Totaal voor rekening 6160	56,27					
61660	Jaarlijkse forfaitaire bijdrage per eigenaar voor hosting en beveiliging app/website en GDPR-verplichtingen	177,36		AAN 20	202412	Eigenaar	01/01/2024 - 31/12/2024 (Patribel Vastgoed)
	Totaal voor rekening 61660	177,36					

Patribel Vastgoed Provinciesteenweg 606 2530 BOECHOUT				Onkosten en opbrengsten			
Gebouw: VME Leopold de Vriesstraat 60 (0693.905.633) 01-09-2024 tot 31-08-2025							
Verdeelsleutel	Rekening	Bedrag	Overdracht	Document	Periode	Groep	Omschrijving
61663	Ereloon syndicus (aanvullende taken)	304,90		AAN 35	202503	Eigenaar	Organiseren BAV 24/03/2025 (Patribel Vastgoed)
	Totaal voor rekening 61663	304,90					
61665	Wachtdienst syndicus	59,11		AAN 13	202411	Eigenaar	Oproep wachtdienst 01/11/2024 elektriciteitspanne (Patribel Vastgoed)
	Totaal voor rekening 61665	59,11					
61666	Doorfacturatie software en licentiekosten	184,32		AAN 43	202505	Eigenaar	01/05/2025 - 30/04/2026 (Patribel Vastgoed)
	Totaal voor rekening 61666	184,32					
650	Bankkosten en kosten van schulden	43,50			202412	Eigenaar	
650	Bankkosten en kosten van schulden	250,00			202412	Eigenaar	
	Totaal voor rekening 650	293,50					
Totaal van verdeelsleutel 1000		31.850,99	1.036,87	(Eigenaar)			
Water							
61201	Water algemene delen	676,00		AAN 1	202409	Eigenaar	13/05/2024 - 10/09/2024 (Water-link)
61201	Water algemene delen	676,00		AAN 16	202412	Eigenaar	11/09/2024 - 10/12/2024 (Water-link)
61201	Water algemene delen	676,00		AAN 31	202503	Eigenaar	11/12/2024 - 10/03/2025 (Water-link)
61201	Water algemene delen	550,86		AAN 41	202505	Eigenaar	13/05/2024 - 13/05/2025 (Water-link)
	Totaal voor rekening 61201	2.578,86					
Totaal voor metingtype water		2.578,86		(Eigenaar)			
Algemeen totaal		34.429,85	(1.036,87)				

Gebouw: VME Leopold de Vriesstraat 60 (0693.905.633) 01-09-2023 tot 31-08-2024

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

1000 - Basisakte

61022	Overige onderhoud elektrische installaties	21,91		AAN 17	202312	Eigenaar	01/10/2023 - 31/12/2023 opvolgen renovatiewerken: elektrische installaties (Patribel Vastgoed)
Totaal voor rekening 61022		21,91					
61023	Onderhoud bel- en parlofoon/videofooninstallatie	66,50		AAN 21	202402	Eigenaar	01/2024 opvolgen renovatiewerken: parlofonie (Patribel Vastgoed)
61023	Onderhoud bel- en parlofoon/videofooninstallatie	2.040,50		AAN 30	202403	Eigenaar	Vernieuwen parlofoon (DVE Service bvba)
61023	Onderhoud bel- en parlofoon/videofooninstallatie	29,56		AAN 27	202403	Eigenaar	02/2024 opvolgen renovatiewerken: parlofonie (Patribel Vastgoed)
61023	Onderhoud bel- en parlofoon/videofooninstallatie	22,17		AAN 35	202404	Eigenaar	03/2024 opvolgen renovatiewerken: parlofonie (Patribel Vastgoed)
Totaal voor rekening 61023		2.158,73					
61037	Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	21,91		AAN 17	202312	Eigenaar	01/10/2023 - 31/12/2023 opvolgen renovatiewerken: dossier riolering (Patribel Vastgoed)
61037	Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	36,95		AAN 44	202406	Eigenaar	06/2024 opvolgen renovatiewerken: stijgleidingen (Patribel Vastgoed)
61037	Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	93,11		AAN 48	202407	Eigenaar	07/2024 opvolgen renovatiewerken: stijgleidingen (Patribel Vastgoed)
61037	Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	50,25		AAN 54	202408	Eigenaar	08/2024 opvolgen renovatiewerken: dossier stijgleidingen (Patribel Vastgoed)
Totaal voor rekening 61037		202,22					
61042	Onderhoud buitenschrijnwerk	83,24		AAN 17	202312	Eigenaar	01/10/2023 - 31/12/2023 opvolgen renovatiewerken: buitenschrijnwerk (Patribel Vastgoed)
61042	Onderhoud buitenschrijnwerk	29,56		AAN 21	202402	Eigenaar	01/2024 opvolgen renovatiewerken: buitenschrijnwerk (Patribel Vastgoed)
61042	Onderhoud buitenschrijnwerk	6.327,09		AAN 24	202402	Eigenaar	Vernieuwen buitenschrijnwerk (Peko Construct bv)
61042	Onderhoud buitenschrijnwerk	66,51		AAN 27	202403	Eigenaar	02/2024 opvolgen renovatiewerken: buitenschrijnwerk (Patribel Vastgoed)
61042	Onderhoud buitenschrijnwerk	36,95		AAN 35	202404	Eigenaar	03/2024 opvolgen renovatiewerken: buitenschrijnwerk (Patribel Vastgoed)
Totaal voor rekening 61042		6.543,35					
61043	Onderhoud binnenschrijnwerk	21,91		AAN 17	202312	Eigenaar	01/10/2023 - 31/12/2023 opvolgen renovatiewerken: voordeur (Patribel Vastgoed)

Gebouw: VME Leopold de Vriesstraat 60 (0693.905.633) 01-09-2023 tot 31-08-2024

Verdeelsleutel	Rekening	Bedrag	Overdracht	Document	Periode	Groep	Omschrijving
Totaal voor rekening 61043		21,91					
61050	Schoonmaak gebouw volgens contract	130,58		AAN 5	202309	Eigenaar	09/2023 (Actoplus bvba)
61050	Schoonmaak gebouw volgens contract	130,58		AAN 6	202311	Eigenaar	10/2023 (Actoplus bvba)
61050	Schoonmaak gebouw volgens contract	133,20		AAN 11	202311	Eigenaar	11/2023 (Actoplus bvba)
61050	Schoonmaak gebouw volgens contract	66,60		AAN 15	202401	Eigenaar	12/2023 (Actoplus bvba)
61050	Schoonmaak gebouw volgens contract	133,20		AAN 20	202402	Eigenaar	02/2024 (Actoplus bvba)
61050	Schoonmaak gebouw volgens contract	133,20		AAN 22	202403	Eigenaar	02/2024 (Actoplus bvba)
61050	Schoonmaak gebouw volgens contract	133,20		AAN 31	202404	Eigenaar	03/2024 (Actoplus bvba)
61050	Schoonmaak gebouw volgens contract	133,20		AAN 34	202404	Eigenaar	04/2024 (Actoplus bvba)
61050	Schoonmaak gebouw volgens contract	203,79		AAN 40	202405	Eigenaar	05/2024 (Actoplus bvba)
61050	Schoonmaak gebouw volgens contract	135,86		AAN 47	202406	Eigenaar	06/2024 (Actoplus bvba)
61050	Schoonmaak gebouw volgens contract	67,93		AAN 49	202407	Eigenaar	07/2024 (Actoplus bvba)
61050	Schoonmaak gebouw volgens contract	67,93		AAN 53	202408	Eigenaar	08/2024 (Actoplus bvba)
Totaal voor rekening 61050		1.469,27					
61060	Onderhoud tuinen en directe omgeving volgens contract	774,40		AAN 12	202312	Eigenaar	Opkuis voortuin (GD Greenconcept)
61060	Onderhoud tuinen en directe omgeving volgens contract	165,77		AAN 29	202403	Eigenaar	Tuinonderhoud 12/03/2024 (GD Greenconcept)
61060	Onderhoud tuinen en directe omgeving volgens contract	165,77		AAN 38	202405	Eigenaar	05/2024 (GD Greenconcept)
61060	Onderhoud tuinen en directe omgeving volgens contract	165,77		AAN 46	202407	Eigenaar	07/2024 (GD Greenconcept)
Totaal voor rekening 61060		1.271,71					
61064	Overig onderhoud parkings, wegen en directe omgeving	106,61		AAN 3	202309	Eigenaar	01/07/2023 - 30/09/2023 opvolgen renovatiewerken: dossier opritten (Patribel Vastgoed)
61064	Overig onderhoud parkings, wegen en directe omgeving	8.628,40		AAN 8	202311	Eigenaar	Grondwerken plaatsen boordstenen/klinkers (Mees Carl)
61064	Overig onderhoud parkings, wegen en directe omgeving	36,51		AAN 17	202312	Eigenaar	01/10/2023 - 31/12/2023 opvolgen renovatiewerken: dossier inritten (Patribel Vastgoed)
Totaal voor rekening 61064		8.771,52					
61071	Onderhoud gevels	52,56		AAN 3	202309	Eigenaar	01/07/2023 - 30/09/2023 opvolgen renovatiewerken: dossier achtergevel (Patribel Vastgoed)
61071	Onderhoud gevels	305,22		AAN 17	202312	Eigenaar	01/10/2023 - 31/12/2023 opvolgen renovatiewerken: achtergevel (Patribel Vastgoed)

Gebouw: VME Leopold de Vriesstraat 60 (0693.905.633) 01-09-2023 tot 31-08-2024

Verdeelsleutel	Rekening	Bedrag	Overdracht	Document	Periode	Groep	Omschrijving
61071	Onderhoud gevels	202,47		AAN 21	202402	Eigenaar	01/2024 opvolgen renovatiewerken: achtergevel (Patribel Vastgoed)
61071	Onderhoud gevels	96,07		AAN 27	202403	Eigenaar	02/2024 opvolgen renovatiewerken: dossier gevels (Patribel Vastgoed)
61071	Onderhoud gevels	10.215,98		AAN 33	202403	Eigenaar	Renovatie gevel (Kijzer bvba)
61071	Onderhoud gevels	-10.215,98			202403	Eigenaar	Verrekening bijkomende opvraging
61071	Onderhoud gevels	169,96		AAN 35	202404	Eigenaar	03/2024 opvolgen renovatiewerken: achtergevel (Patribel Vastgoed)
61071	Onderhoud gevels	44,34		AAN 43	202406	Eigenaar	05/2024 opvolgen renovatiewerken: achtergevel (Patribel Vastgoed)
	Totaal voor rekening 61071	870,62					
61072	Onderhoud terrassen	672,57		AAN 50	202407	Eigenaar	Audit uitgevoerde werken (WB Technics BV)
	Totaal voor rekening 61072	672,57					
61210	Elektriciteit algemene delen	61,00		AAN 55	202309	Eigenaar	09/2024 (Engie Electrabel)
61210	Elektriciteit algemene delen	52,03		AAN 56	202309	Eigenaar	13/01/2023 - 22/08/2023 (Engie Electrabel)
61210	Elektriciteit algemene delen	61,00		AAN 13	202312	Eigenaar	10-12/2023 (Engie Electrabel)
61210	Elektriciteit algemene delen	-47,03		AAN 14	202401	Eigenaar	23/08/2023 - 31/12/2023 (Engie Electrabel)
61210	Elektriciteit algemene delen	32,44		AAN 23	202403	Eigenaar	01/01/2024 - 22/02/2024 (Engie Electrabel)
61210	Elektriciteit algemene delen	67,00		AAN 28	202403	Eigenaar	02-03/2024 (Engie Electrabel)
61210	Elektriciteit algemene delen	67,00		AAN 41	202406	Eigenaar	04-06/2024 (Engie Electrabel)
	Totaal voor rekening 61210	293,44					
61300	Ereloon syndicus (wettelijke taken)	174,73		AAN (22)24	202309	Eigenaar	07-09/2023 (Patribel Vastgoed)
61300	Ereloon syndicus (wettelijke taken)	178,61		AAN 4	202310	Eigenaar	10/2023 (Patribel Vastgoed)
61300	Ereloon syndicus (wettelijke taken)	178,61		AAN 7	202311	Eigenaar	11/2023 (Patribel Vastgoed)
61300	Ereloon syndicus (wettelijke taken)	178,61		AAN 9	202312	Eigenaar	12/2023 (Patribel Vastgoed)
61300	Ereloon syndicus (wettelijke taken)	180,76		AAN 16	202401	Eigenaar	01/2024 (Patribel Vastgoed)
61300	Ereloon syndicus (wettelijke taken)	180,76		AAN 19	202402	Eigenaar	02/2024 (Patribel Vastgoed)
61300	Ereloon syndicus (wettelijke taken)	180,76		AAN 25	202403	Eigenaar	03/2024 (Patribel Vastgoed)
61300	Ereloon syndicus (wettelijke taken)	180,76		AAN 32	202404	Eigenaar	04/2024 (Patribel Vastgoed)
61300	Ereloon syndicus (wettelijke taken)	180,76		AAN 36	202405	Eigenaar	05/2024 (Patribel Vastgoed)
61300	Ereloon syndicus (wettelijke taken)	180,76		AAN 42	202406	Eigenaar	06/2024 (Patribel Vastgoed)
61300	Ereloon syndicus (wettelijke taken)	180,76		AAN 45	202407	Eigenaar	07/2024 (Patribel Vastgoed)
61300	Ereloon syndicus (wettelijke taken)	180,76		AAN 51	202408	Eigenaar	08/2024 (Patribel Vastgoed)
	Totaal voor rekening 61300	2.156,64					
6140	Brandverzekering	945,75		AAN (22)28	202309	Eigenaar	18/09/2023 - 18/09/2024 (Baloise Belgium NV)
6140	Brandverzekering	0,00	988,61	AAN 52	202408	Eigenaar	18/09/2024 - 18/09/2025 (Baloise Belgium NV)

Gebouw: VME Leopold de Vriesstraat 60 (0693.905.633) 01-09-2023 tot 31-08-2024

Verdeelsleutel	Rekening	Bedrag	Overdracht	Document	Periode	Groep	Omschrijving
	Totaal voor rekening 6140	945,75	988,61				
6146	Rechtsbijstand	90,65		AAN 2	202309	Eigenaar	08/10/2023 - 08/10/2024 (DAS)
	Totaal voor rekening 6146	90,65					
6148	Verzekeringen: schadedossiers	138,74		AAN 3	202309	Eigenaar	01/07/2023 - 30/09/2023 opvolgen schadegevallen: vochtplekken (20211218) (Patribel Vastgoed)
6148	Verzekeringen: schadedossiers	33,58		AAN 17	202312	Eigenaar	01/10/2023 - 31/12/2023 opvolgen schadegevallen: vochtplekken (20211218) (Patribel Vastgoed)
6148	Verzekeringen: schadedossiers	103,46		AAN 43	202406	Eigenaar	05/2024 opvolgen schadegevallen: waterschade (20240412) (Patribel Vastgoed)
6148	Verzekeringen: schadedossiers	25,12		AAN 48	202407	Eigenaar	07/2024 opvolgen schadegevallen: waterschade (20240412) (Patribel Vastgoed)
	Totaal voor rekening 6148	300,90					
6160	Administratie-, druk- en portkosten	101,10		AAN 17	202312	Eigenaar	01/10/2023 - 31/12/2023 (Patribel Vastgoed)
6160	Administratie-, druk- en portkosten	41,22		AAN 21	202402	Eigenaar	01/2024 (Patribel Vastgoed)
6160	Administratie-, druk- en portkosten	5,14		AAN 27	202403	Eigenaar	02/2024 (Patribel Vastgoed)
6160	Administratie-, druk- en portkosten	10,88		AAN 35	202404	Eigenaar	03/2024 (Patribel Vastgoed)
6160	Administratie-, druk- en portkosten	25,84		AAN 44	202406	Eigenaar	06/2024 (Patribel Vastgoed)
6160	Administratie-, druk- en portkosten	25,92		AAN 48	202407	Eigenaar	07/2024 (Patribel Vastgoed)
	Totaal voor rekening 6160	210,10					
61660	Jaarlijkse forfaitaire bijdrage per eigenaar voor hosting en beveiliging app/website en GDPR-verplichtingen	175,26		AAN 17	202312	Eigenaar	01/01/2023 - 31/12/2023 (Patribel Vastgoed)
	Totaal voor rekening 61660	175,26					
61663	Ereloon syndicus (aanvullende taken)	295,57		AAN 44	202406	Eigenaar	Organiseren BAV 27/06/2024 (Patribel Vastgoed)
	Totaal voor rekening 61663	295,57					
61664	Wettelijke formaliteiten	123,54		AAN 3	202309	Eigenaar	Opvolgen + coördinatie keuring elektrische installaties (Patribel Vastgoed)
61664	Wettelijke formaliteiten	88,67		AAN 27	202403	Eigenaar	Vooronderzoek asbestattest gemene delen (Patribel Vastgoed)
	Totaal voor rekening 61664	212,21					
61666	Doorfacturatie software en licentiekosten	242,40		AAN 43	202406	Eigenaar	01/05/2024 - 30/04/2025 + correctie vorig boekjaar (Patribel Vastgoed)

Patribel Vastgoed Provinciesteenweg 606 2530 BOECHOUT							Onkosten en opbrengsten
Gebouw: VME Leopold de Vriesstraat 60 (0693.905.633) 01-09-2023 tot 31-08-2024							
Verdeelsleutel	Rekening	Bedrag	Overdracht	Document	Periode	Groep	Omschrijving
	Totaal voor rekening 61666	242,40					
650	Bankkosten en kosten van schulden	250,00			202312	Eigenaar	
650	Bankkosten en kosten van schulden	39,00			202312	Eigenaar	
	Totaal voor rekening 650	289,00					
	Totaal van verdeelsleutel 1000	27.215,73	988,61	(Eigenaar)			
Water							
61201	Water algemene delen	665,00		AAN 1	202309	Eigenaar	11/05/2023 - 10/09/2023 (Water-link)
61201	Water algemene delen	665,00		AAN 10	202312	Eigenaar	11/09/2023 - 10/12/2023 (Water-link)
61201	Water algemene delen	665,00		AAN 26	202403	Eigenaar	11/12/2023 - 10/03/2024 (Water-link)
61201	Water algemene delen	659,19		AAN 37	202405	Eigenaar	11/05/2023 - 12/05/2024 (Water-link)
	Totaal voor rekening 61201	2.654,19					
	Totaal voor metingtype water	2.654,19		(Eigenaar)			
Algemeen totaal		29.869,92	(988,61)				

Gebouw: VME Leopold de Vriesstraat 60 (0693.905.633)
01-09-2024 tot 31-08-2025

Rekening	Omschrijving rekening		Rekening	Omschrijving rekening	
410000	Opgevraagd voorschot reservekapitaal - Algemeen	87,50	440	Leveranciers	103,93
410100	Opgevraagd voorschot werkkapitaal - Algemeen	7.269,44	4890	Overgedragen reservekapitaal	58,84
416	Diverse vorderingen	-1.605,04	489000	Overgedragen reservekapitaal - Algemeen	3.429,08
490	Over te dragen kosten	1.036,87	4891	Overgedragen provisiekapitaal	-15,00
499	Wachtrekeningen	-1,29	489100	Overgedragen provisiekapitaal - Algemeen	45.853,43
550001	Kredietinstellingen - KBC spaarrekening	13.368,68	489300	Overgedragen eenmalig werkkapitaal - Algemeen	7.000,00
551001	Kredietinstellingen - KBC zichtrekening	36.274,12			
Totaal		56.430,28	Totaal		56.430,28



BIJZONDERE VOORWAARDEN Woning Select

VERZEKERINGNEMER

Datum opmaak : 01/08/2019 00:12 Polisnummer : 3807579

L. DE VRIESST 60 VME/PATRIBEL VASTG
Frankrijklei 128A
2000 Antwerpen

Klantnummer : ZH9884

BEMIDDELAAR

MASTERFLAT
Frankrijklei 78
2000 Antwerpen 1
info@masterflat.be

Bemiddelaarsnummer : 22469
FSMA-nummer : 100577A
Telefoon : 03 491 11 11
Fax : 03 491 11 12

DUUR

Aanvangsdatum polis 18/09/2015 00:00
Aanvangsdatum bijvoegsel 18/09/2019 00:00
Einddatum polis 18/09/2020 00:00
Hernieuwingsperiode Jaarlijks
Hoofdvervaldag 18/09

Uw polis wordt na de einddatum telkens stilzwijgend verlengd voor een jaar tenzij u of wij de polis opzeggen mits naleving van een opzeggingstermijn van ten minste 3 maanden. Dat betekent dat u uw aangetekende brief ten laatste op 17/06 op de post moet afgeven, uw deurwaardersexploot ten laatste op dezelfde dag moet laten betekenen of uw opzeggingsbrief ten laatste op dezelfde dag voor ontvangst moet laten aftekenen door ons.

RISICO-OMSCHRIJVING
Verzekerd adres

Leopold De Vriesstraat 60
2600 Berchem

Beschrijving van het risico

Type gebouw	Appartementsgebouw
Gebruik gebouw	Uitsluitend privé
Hoedanigheid verzekeringnemer	Eigenaar - bewoner

Constructie

Bouw- of renovatiejaar	1960
Buitenmuren en/of draagstructuur	Steen
Rieten dak	Nee
Vloeren: brandbare materialen	Neen
Aantal bovengrondse verdiepingen	3
Aantal appartementen	6

WAARDEBEPALING
Gebouw

Waarderingsstelsel gebouw	Gudrun Xpert
Referte waardebeoordeling gebouw	385097-07

Periodiciteit van de premiebetaling Jaarlijks

Datum opmaak : 01/08/2019 00:12 Polisnummer : 3807579

WAARBORGEN Periode vanaf 18/09/2019

	Verzekerd bedrag
Gebouw	995.108,12
Brand en andere verzekeringen	
Waterschade en schade door stookolie	
Storm, hagel, sneeuw- en ijsdruk	
Glasbreuk	
Burgerrechtelijke Aansprakelijkheid Gebouw	
Natuurrampen - Baloise	

JAARPREMIE

	Brutopremie
Gebouw	708,83
Totaal	708,83

Alle bedragen worden vermeld in euro. Jaarpremies zijn inclusief wettelijke taksen en onder voorbehoud van tariefwijziging of indexatie.

De geraamde, reeds in de nettohandelspremie vervatte, acquisitie- en administratiekosten bedragen:

Totaal van de waarborgen: 172,52 EUR + 47,96 EUR

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.

Basisindex	
Gebouw	ABEX 819

**ALGEMENE
VOORWAARDEN**

De bovenvermelde waarborgen worden verzekerd overeenkomstig de modaliteiten die u terugvindt in de Algemene Voorwaarden:

- 0096-8074A0000.04-01102019 - Administratieve Bepalingen
- 0096-2037B0000.10-01102018 - Woning Select

U vindt de Algemene Voorwaarden op www.baloise.be/algemenevoorwaarden of u vraagt ernaar bij uw bemiddelaar.

De verzekering Woning Select van Baloise Insurance is een veilige keuze voor uw woning. Surf naar www.baloise.be voor meer informatie of vraag ernaar bij uw bemiddelaar.



Datum opmaak : 01/08/2019 00:12 Polisnummer : 3807579

CLAUSULES

U hebt een building verzekerd

Met een building bedoelen wij een gebouw dat voldoet aan de volgende voorwaarden:

- In het gebouw wonen meerdere families.
- Het gebouw bestaat uit gemeenschappelijke ruimtes en
 - 5 of meer appartementen, of
 - 3 of meer verdiepingen boven de grond.
- Het gebouw is gemaakt van materialen die niet kunnen branden.
- In het gebouw mogen handelsactiviteiten zijn, bijvoorbeeld een winkel of een strijkatelier. Maar die handelsactiviteiten mogen in totaal niet meer dan 20 % van de totale oppervlakte van alle verdiepingen van het gebouw in beslag nemen.

Building / Kantoorgebouw

De verzekeringnemer verklaart dat het gebouw bij het afsluiten van de polis meer dan 5 jaar geleden werd opgeleverd en gedurende 3 jaar voor het afsluiten van de polis schadevrij was.

Verzekerd bedrag bepaald door erkend expert

Een door ons erkend expert heeft het bedrag bepaald waarvoor u het gebouw verzekert. U bent hiermee akkoord gegaan. Het verzekerde bedrag staat in de Bijzondere Voorwaarden. Het bedrag verandert met de ABEX-index.

- Hebt u schade aan het gebouw en is het verzekerde bedrag van het gebouw te laag? En is het bedrag van de schade lager dan het verzekerde bedrag? Dan betalen wij het hele bedrag van de schade.
- Is het bedrag van de schade hoger dan het verzekerde bedrag? Dan betalen wij maximaal de nieuwwaarde van het gebouw als u de eigenaar bent. Bent u huurder of gebruiker van het gebouw? Dan betalen wij maximaal de werkelijke waarde van het gebouw. Let op. Verbouwt u het gebouw nadat de expert het verzekerde bedrag heeft bepaald? En is de waarde van deze verbouwing 20 % van het verzekerde bedrag of meer? Dan betalen wij niet meer dan 120 % van het verzekerde bedrag als u schade hebt.

Let op.

- In een aantal situaties betalen wij niet het hele bedrag van de schade. Welke situaties dat zijn, leest u in de Algemene Voorwaarden.
- Wij verminderen het bedrag dat wij betalen met het bedrag van uw franchise. In de Algemene Voorwaarden leest u wat het bedrag van uw franchise is. Hebt u een ander bedrag met ons afgesproken? Dan vindt u het bedrag van uw franchise in deze Bijzondere Voorwaarden.

Verminderd commissiepercentage

De commissie is het bedrag dat de persoon krijgt bij wie u de verzekering neemt. Uw makelaar heeft de commissie verlaagd. Daardoor betaalt u een lagere premie.

Verandert u van makelaar, dan verliest u de verlaging van de premie.

Verplichte mededelingen

In onderstaande tekst verstaan wij onder 'u' de verzekeringnemer.

- U verklaart dat u alle gegevens waarvan u redelijkerwijs kunt aannemen dat zij bij onze beoordeling van het risico nodig of nuttig kunnen zijn, nauwkeurig hebt vermeld op dit document. U verbindt zich ertoe ons onmiddellijk op de hoogte te stellen van eventuele wijzigingen aan deze gegevens. Door betaling van de premie bevestigt u de juistheid van de verstrekte gegevens en aanvaardt u tevens de Algemene en Bijzondere Voorwaarden evenals de Administratieve bepalingen van uw polis.

Datum opmaak

: 01/08/2019 00:12

Polisnummer

: 3807579

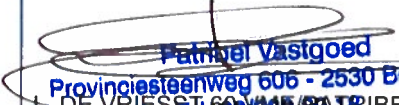
Verwerking persoonsgegevens

Als verzekeraar verwerken wij persoonsgegevens. Persoonsgegevens zijn gegevens over uw persoonlijke situatie bijv. uw leeftijd, adres, geboortedatum. Ons privacybeleid is aangepast aan de nieuwe gegevensbeschermingswetgeving. Het omschrijft o.a. uw rechten en uw plichten.

Raadpleeg zeker het actuele privacybeleid op onze website (<http://www.baloise.be/privacy>) of vraag een papieren versie.

Opgemaakt in 2 exemplaren in Antwerpen op 01/08/2019.

Voor akkoord
Verzekeringnemer


Patrick Vastgoed
Provinciesteenweg 606 - 2530 Boschout
L. DE VRIESST 603/245/PATRIBEL VASTG
beheer@patribel.be - www.patribel.be

Baloise Insurance


Henk Janssen
CEO

Energieprestatiecertificaat

Gemeenschappelijke delen



Leopold De Vriesstraat 60, 2600 Antwerpen

certificaatnummer: 20230119-0002784711-GD-1

Daken

$U = 0,27 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$

Doelstelling: $0,24 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$

Muren

$U = 2,32 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$

Doelstelling: $0,24 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$

Vensters (beglazing en profiel)

$U = 4,14 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$

Doelstelling: $1,5 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$

Beglazing

$U = 4,53 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$

Doelstelling: $1 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$

Vloeren

$U = 1,36 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$

Doelstelling: $0,24 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$



Verwarming

Geen collectieve installatie aanwezig



Sanitair warm water

Geen 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: 19-01-2023

Handtekening:

Roger Meysman

Digitaal ondertekend
door Roger Meysman
(Signature)

ROGER LODEWIJK MEYSMAN

EP06206

Dit certificaat is geldig tot en met 19 januari 2033.

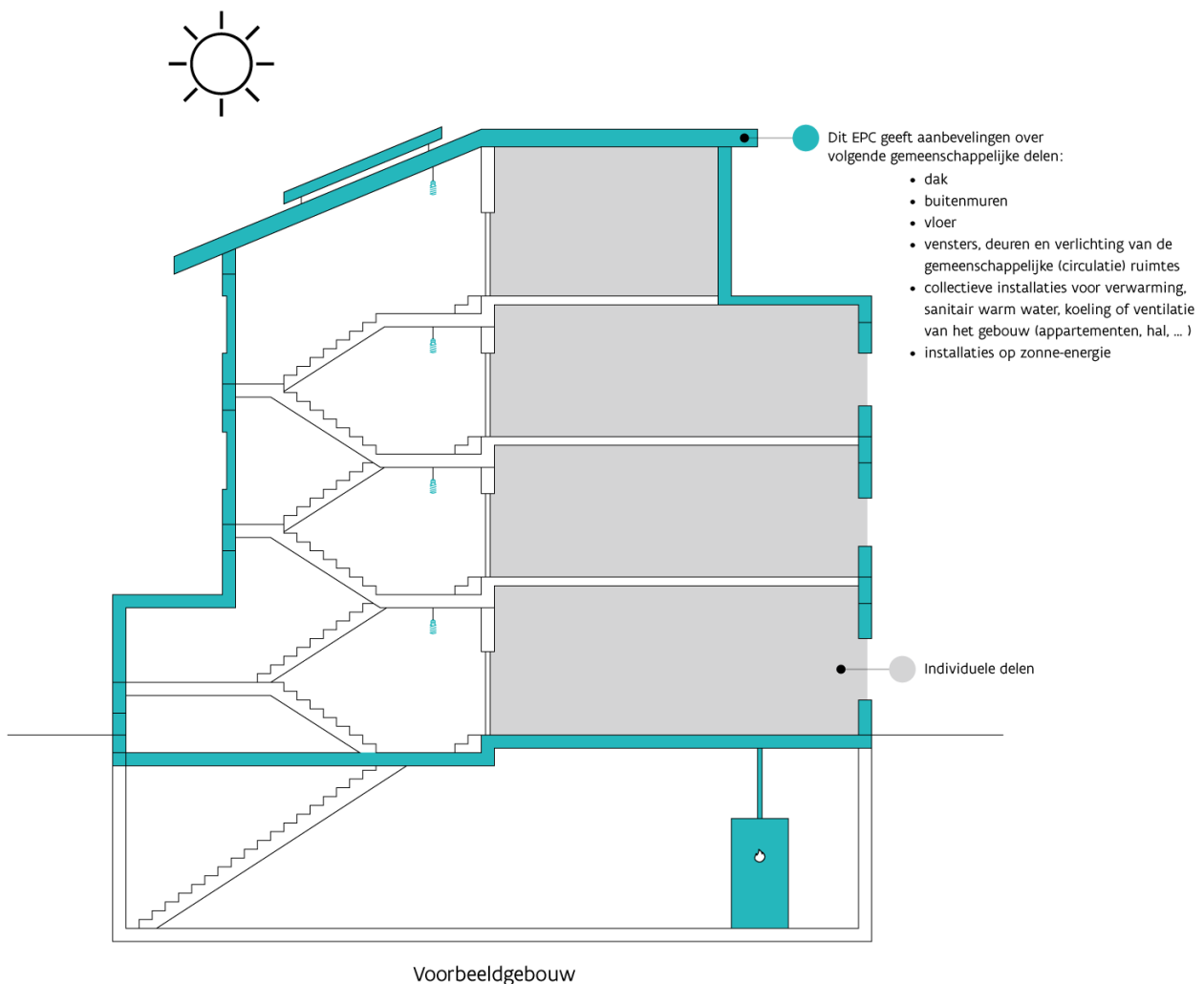
Wat bevat dit EPC?

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 ★
	Plat dak 3,3 m ² van het platte dak is vermoedelijk niet geïsoleerd.	Isoleer het platte dak.	
	Vensters 4,5 m ² van de vensters in de gemeenschappelijke ruimtes heeft enkele beglazing. Dat is niet energiezuinig. Ook de raamprofielen zijn thermisch weinig performant.	Vervang de vensters door nieuwe vensters met hoogrendementsbeglazing en energieperformante raamprofielen.	
	Muur 393 m ² van de muren is niet geïsoleerd.	Plaats isolatie.	
	Vloer boven kelder of buiten 202 m ² van de vloer is vermoedelijk niet geïsoleerd.	Plaats isolatie.	
	Dakvensters en koepels 3,3 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.
	Proficiat! 196 m ² van het platte dak voldoet al aan de energiedoelstelling.	
	Proficiat! De gemeenschappelijke ruimtes worden verlicht door efficiënte LED-verlichting.	

 Energetisch helemaal niet in orde

 Energetisch niet in orde

 Zonne-energie

 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 niet over een collectieve installatie voor sanitair warm water. Indien er een collectieve installatie zou geplaatst worden, overweeg dan de plaatsing van een zonneboiler of een warmtepompboiler. 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.vlaanderen.be/epc.
- Meer informatie over uw gebouw vindt u op uw persoonlijke woningpas. Surf naar woningpas.vlaanderen.be om uw woningpas te bekijken.

Gegevens energiedeskundige:

ROGER LODEWIJK MEYSMAN
2220 Heist-op-den-Berg
EP06206

Premies

Informatie over energiewinsten, subsidies of andere financiële voordelen vindt u op www.vlaanderen.be/bouwen-en-verbouwen/premies.

Energieprestatiecertificaat (EPC) in detail

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

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

Inhoudstafel

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

10 goede redenen om nu al grondig te renoveren

De eerste stap naar een gebouw met een goede energieprestatie is goed isoleren, de hele bouwschil. Start vandaag nog, met een goede planning en deskundig advies, zodat ook latere renovatiestappen haalbaar blijven. Een goed geïsoleerd gebouw staat klaar voor de toekomst: u kunt er op lage temperatuur verwarmen, met een warmtepomp of aansluiten op een warmtenet. Een grondig energetisch gerenoveerd 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, binnenaafwerking tijdelijk verwijderen ...).

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

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

Algemene gegevens

Gebouw id / Gebouweenheid id	19007215 / 19009072
Datum plaatsbezoek	19/01/2023
Referentiejaar bouw	1953
Beschermd volume (m ³)	1.926
Ruimten niet opgenomen in het beschermd volume	Kelders + garages
Infiltratiedebiet (m ³ /(m ² h))	Onbekend
Gemiddelde U-waarde gebouwschil (W/(m ² K))	1,59

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

3,3 m² van het platte dak is vermoedelijk niet geïsoleerd. Isoleer het platte dak.



Proficiat! 196 m² van het platte dak voldoet al aan de energiedoelstelling.

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

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

Technische fiche daken

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

Beschrijving	Oriëntatie	Netto-oppervlakte (m ²)	U-waarde bekend (W/(m ² K))	R-waarde bekend (m ² K/W)	Isolatie	Ref.jaar renovatie	R-waarde isolatie bekend (m ² K/W)	Luchtlaag	Daktype	Berekende U-waarde (W/(m ² K))
Plat dak										
• BUITENSCHIL	-	196	-	-	140mm EPS ($\lambda = 0,031$ W/(mK)) zonder regelwerk onder dakafdichting	-	4,52	afwezig	a	0,21
• BUITENSCHIL terras 1ste verdiep	-	3,3	-	-	isolatie onbekend	-	-	afwezig	a	4,00
Plafond onder verwarmde ruimte										
Tussen plafond AVR	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	-	afwezig	a	2,86

Legende

a dak niet in riet of cellenbeton

Vensters en deuren



Vensters

4,5 m² van de vensters in de gemeenschappelijke ruimtes heeft enkele beglazing. Dat is niet energiezuinig. Ook de raamprofielen zijn thermisch weinig performant.

Vervang de vensters door nieuwe vensters met hoogrendementsbeglazing en energieperformante raamprofielen.



Dakvensters en koepels

3,3 m² van de dakvlakvensters of koepels in de gemeenschappelijke ruimtes heeft dubbele beglazing. Dat is weinig energiezuinig. Ook de profielen zijn thermisch weinig performant.

Plaats nieuwe dakvlakvensters of koepels met hoogrendementsbeglazing en energieperformante raamprofielen.

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

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

Technische fiche van de vensters

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

Beschrijving	Oriëntatie	Helling	Oppervlakte (m ²)	U-waarde bekend (W/(m ² K))	Beglazing	Buitenzonwering	Profiel	Berekende U-waarde (W/(m ² K))
In voorgevel								
• Inkomdeur Hall	ZW	verticaal	2,3	-	enkel glas	-	hout	5,08
• Raam bover inkomdeur	ZW	verticaal	1,1	-	enkel glas	-	hout	5,08
• Raam naast inkomdeur	ZW	verticaal	1,1	-	enkel glas	-	hout	5,08
Privatief glas	ZW	verticaal	40	-		-	-	-
In rechtergevel								
Privatief glas	ZO	verticaal	40	-		-	-	-
In plat dak								
• Dakraam trappenhal	-	horizontaal	3,3	-	dubbel glas ?	-	hout	2,86

Legende glastypes

enkel glas Enkelvoudige beglazing

dubbel glas ? Gewone dubbele beglazing of hoogrendementsbeglazing

Legende profieltypes

hout Houten profiel

Muren



Muur

393 m² van de muren is niet geïsoleerd.

Plaats isolatie.

Bij de isolatie van de muren kunt u het best streven naar een U-waarde van maximaal 0,24 W/(m²K). Dat komt overeen met een isolatielaag van ongeveer 14 cm minerale wol, EPS of XPS ($\lambda_d = 0,035$ W/(mK)) of 10 cm PUR of PIR ($\lambda_d = 0,023$ W/(mK)). Als u de isolatie tussen regelwerk plaatst, breng dan minstens 6 cm extra isolatie aan.

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

Technische fiche van de muren

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

Beschrijving	Oriëntatie	Netto-oppervlakte (m ²)	Diepte onder maaiveld (m)	U-waarde bekend (W/(m ² K))	R-waarde bekend (m ² K/W)	Isolatie	Ref.jaar renovatie	Luchtlaag	Muurtype	Berekende U-waarde (W/(m ² K))
Buitenmuur										
Voorgevel										
• BUITENSCHIL GEVEL	ZW	114	-	-	-	isolatie afwezig	-	afwezig	a	2,33
Achtergevel										
• BUITENSCHIL GEVEL	NO	78	-	-	-	isolatie afwezig	-	afwezig	a	2,33
Rechtergevel										
• BUITENSCHIL GEVEL	ZO	117	-	-	-	isolatie afwezig	-	afwezig	a	2,33
Linkergevel										
• BUITENSCHIL GEVEL	NW	80	-	-	-	isolatie afwezig	-	afwezig	a	2,33
Muur in contact met onverwarmde ruimte										
Achtergevel										
• BUITENSCHIL naar kelder	NO	1,4	-	-	-	isolatie afwezig	-	afwezig	a	1,92
Rechtergevel										
• BUITENSCHIL naar kelder	ZO	1,3	-	-	-	isolatie afwezig	-	afwezig	a	1,92
Linkergevel										
• BUITENSCHIL naar kelder	NW	1,3	-	-	-	isolatie afwezig	-	afwezig	a	1,92
Muur in contact met verwarmde ruimte										
Voorgevel										
Tussenwand AVR	ZW	-	-	-	-	isolatie afwezig	-	afwezig	a	1,92
Achtergevel										
BUITENSCHIL BUREN AVR	NO	-	-	-	-	isolatie afwezig	-	afwezig	a	1,92
Tussenwand AVR	NO	-	-	-	-	isolatie afwezig	-	afwezig	a	1,92
Rechtergevel										
Tussenwand AVR	ZO	-	-	-	-	isolatie afwezig	-	afwezig	a	1,92
Linkergevel										
BUITENSCHIL BUREN AVR	NW	-	-	-	-	isolatie afwezig	-	afwezig	a	1,92
Tussenwand AVR	NW	-	-	-	-	isolatie afwezig	-	afwezig	a	1,92

Legende

a muur niet in isolerende snelbouwsteen of cellenbeton

Vloeren



Vloer boven kelder of buiten

202 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 (m²)	Diepte onder maaiveld (m)	Perimeter (m)	U-waarde bekend (W/(m²K))	R-waarde bekend (m²K/W)	Isolatie	Ref.jaar renovatie	Vloerverwarming	Luchtdaag	Vloertype	Berekende U-waarde (W/(m²K))
Vloer boven (kruip)kelder											
• BUITENSCHIL naar kelder	202	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	-	afwezig	a	1,36
Vloer boven verwarmde ruimte											
Tussenvloer AVR	-	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	-	afwezig	a	2,04

Legende

a vloer niet in cellenbeton

Verlichting



Proficiat! De gemeenschappelijke ruimtes worden verlicht door efficiënte LED-verlichting.

Technische fiche van de verlichtingsinstallaties

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

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

Installaties voor zonne-energie



Zonneboiler

Er is geen zonneboiler aanwezig.

Onderzoek de mogelijkheid om een zonneboiler te plaatsen. Raadpleeg hiervoor de zonnekaart of vraag raad aan een vakman.

Zonnepanelen

Er zijn geen zonnepanelen aanwezig.

Onderzoek de mogelijkheid om zonnepanelen te plaatsen. Raadpleeg hiervoor de zonnekaart of vraag raad aan een vakman.

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

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

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

Technische fiche van de installaties op zonne-energie

Geen installaties op zonne-energie aanwezig.

Overige installaties (collectief)

Sanitair warm water



Het gebouw beschikt niet over een collectieve installatie voor sanitair warm water. Indien er een collectieve installatie zou geplaatst worden, overweeg dan de plaatsing van een zonneboiler of een warmtepompboiler. Zo wordt energie bespaard.

Installatie voor sanitair warm water	afwezig
--------------------------------------	---------

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, ...

Het jaar negentienhonderd drie en tachtig.
De dertiende januari.

Voor ons, Meester Eric Van Hauwermeiren, notaris met standplaats te Antwerpen.

Zijn verschenen:

- 1 - De heer Jan Prosper Verhoeven, gepensioneerd, geboren te Tisselt op vijf april negentienhonderd zeventien en zijn echtgenote, mevrouw Maria Franciska Borms, zonder beroep, geboren te Breendonk op vijftien april negentienhonderd zeventien, samen wonende te Willebroek, Steenweg op Tisselt, 105. Gehuwd onder het wettelijk stelsel, zonder huwelijkskontrakt, welk stelsel niet gewijzigd werd.

Welke verschijners, voorafgaandelijk het onroerend statuut, voorwerp van onderhavige basisakte, ons verklaard hebben hetgeen volgt:

- 1) Dat zij eigenaar zijn van het hierna beschreven onroerend goed, te weten:

Gemeente Berchem.

- Een eigendom op en met grond en aanhorigheden gelegen te Berchem, aan de hoek van de Leopold De Vriesstraat en de Troyentenhoflaan en genummerd Leopold De Vriesstraat, 60, volgens titel de grond gekend:-voor de Leopold De Vriesstraat, wijk C, deel van nummers 236/K en 243/a, voor een grootte in de titel vermeld van tweehonderd vijf en tachtig vierkante meter drie en twintig vierkante decimeter;

- voor de Troyentenhoflaan, wijk C, deel van nummers 236/K en 243/a, voor een grootte in de titel vermeld van honderd negen en veertig vierkante meter drie vierkante decimeter.

- Thans ten kadaster gekend wijk C, nummer 243/N/3, voor een oppervlakte van vierhonderd drie en dertig vierkante meter.

Palende of gepaald hebbende:

Wijk C, nummer 243/q/2 - Leopold De Vriesstraat, 58 - Van Huffelen-Herezeg Albert Moris Nicolaas, Prins Albertlei, 27, Berchem;

wijk C, nummer 243/R/2 - Troyentenhoflaan, 15 - Boogaers-Snels Robertus Franciscus Constantinus Maria, Antwerpsesteenweg, 21 Turnhout.

Eigendomsaanhaling.

- Voorschreven eigendom hoort de verschijners in deze toe te weten:

- De gebouwen om deze voor eigen rekening te hebben opgericht op de grond door hen verkregen bij akte van aankoop verleden voor notaris Joseph Janssens te Willebroek in dato van achttien september negentienhonderd drie en vijftig, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen op veertien oktober daarna, deel 2163, nummer 22, aankoop van de heer Petrus Elisa Antonius Herbosch, bestuurder van maatschappij, echtgenoot van mevrouw Joanna Louisa Sophia Ceurremans, zonder beroep, te Antwerpen.

De heer Herbosch voornoemd was eigenaar van zelfde grond



Basisakte

13 januari 1983

Z 57923

12

eerste blad

S.V.

Handwritten signature or mark.

7 B

om hem aangekocht te hebben van mevrouw Adeline Marie Rosalie Caroline Le Jeune, zonder beroep, weduwe van de heer Louis Marie Joseph Antoine Hyacinthe Beeckman de Westmeerbeek, te Berchem, blijkens akte verleden voor notaris Frédéric Van Cutsem te Antwerpen in dato van zes oktober negentienhonderd twee en veertig, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen op negentien november daarna, deel 1131, nummer 9.

2) Dat zij, met het oog op de horizontale verdeling der gebouwen besloten hebben het eigendom (grond en gebouwen) te onderwerpen aan het regime van medeëigendom en derhalve hebben de komparanten de ondergetekende notaris aangezocht authentieke akte te verlenen van het voornemen voormelde goederen te stellen onder het stelsel van het horizontale eigendomsrecht, overeenkomstig artikel 577 bis van het burgerlijk wetboek.

Diensvolgens verklaren zij te doen akteren en vast te stellen de juridische verdeling van het eigendom in verschillende privatieve loten.

De komparanten overhandigen vervolgens aan ondergetekende notaris het oorspronkelijk plan opgesteld door de architecten Defever en Beniest te Berchem, in dato van zes juli negentienhonderd drie en vijftig, hetwelk aan deze akte zal gehecht blijven na ondertekening door de komparanten en ondergetekende notaris, om met deze één geheel uit te maken.

Voor het algemeen reglement van medeëigendom, houdende het "Eigendomsstatuut" en het "Reglement van Inwendige Orde" wordt verwezen naar het algemeen reglement van medeëigendom dat gehecht is gebleven aan de basisakte verleden voor notaris Eric Van Hauwermeiren te Antwerpen op zes oktober negentienhonderd zes en zeventig, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen op twee en twintig oktober daarna, deel 6644, nummer 8.

Alle bedingen, bepalingen en voorwaarden hiervan zullen van kracht zijn als waren zij in onderhavige basisakte vervat geweest.

De bepalingen ervan, die strijdig zouden zijn met onderhavige basisakte dienen als niet-geschreven te worden beschouwd.

De bijlagen samen met onderhavige akte maken één geheel uit en vormen samen de basisakte van voorschreven gebouw onder Berchem, Leopold De Vriesstraat, 60, hoek Leopold De Vriesstraat-Troyentenhoflaan; zij vervollledigen elkaar derwijze dat zij dienen gelezen en geïnterpreteerd te worden in onderling verband.

DEEL I.

Rechtsstatuut van het eigendom.

Inleiding: Juridische verdeling van het gebouw.

1) Beschreven goederen bestaan enerzijds uit gemeenschappelijke delen die in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid

toebehoren aan al de medeëigenaars, en anderzijds uit privaatieve delen die uitsluitend eigendom zijn van één eigenaar. De gemeenschappelijke delen, waaronder de grond, worden aan de privaatieve lokalen verbonden zoals vastgesteld in DEEL II. Aan de kelders onderaards worden geen afzonderlijke eenheden in de gemeenschappelijke delen verbonden. Zij worden samen met de appartementen verkocht en zijn bestemd om deel uit te maken van de privaatieve loten en hebben dus geen afzonderlijk juridisch bestaan.

Tussen eigenaars is de overdracht van privaatieve kelders toegelaten.

Tengevolge van deze verdeling bekommt ieder der verschillende privaatieve loten met inbegrip van de eventueel eraan verbonden kelders, een afzonderlijk juridisch bestaan, derwijze dat vanaf heden over ieder der privaatieve loten afzonderlijk kan beschikt worden, hetzij ten bezwarende titel, hetzij ten kosteloze titel, en dat ook vanaf heden ieder van hen afzonderlijk kan bezwaard worden met zakelijke rechten.

2) Ieder der loten met of zonder één of meer kelders bestaan uit:

- a) privaatieve delen die uitsluitende eigendom zijn van de eigenaars dezer privaatieve delen;
- b) een bepaald aantal gemeenschappelijke delen van het ganse eigendom, welke gemeenschappelijke delen in medeëigendom en gedwongen onverdeeltheid toebehoren aan al de medeëigenaars van het gebouw.

Artikel 1. Basisakte - Reglement van medeëigendom.

a). Onderhavige basisakte met het plan en het algemeen reglement van medeëigendom houdende "het eigendomsstatuut" en het "Reglement van inwendige orde" samen met de verkoopsovereenkomst en de authentieke verkoopakte maken de wet uit voor de partijen.

b) Ingeval van tegenstrijdigheid of onverenigbaarheid tussen een beding van de hiervoren vermelde dokumenten dan zal het beding van de onderhandse verkoopsovereenkomst of van de authentieke verkoopakte toepassing vinden.

c) Er wordt niettemin uitdrukkelijk overeengekomen dat ieder beding van alle dokumenten, van de onderhandse verkoopsovereenkomst of van de authentieke verkoopakte, dat strijdig mocht zijn met enige wetsbepaling, als onbeschreven zal beschouwd worden.

Artikel 2. Erfdienstbaarheden.

a) De privaatieve loten met hun aantal eenheden in de gemene delen (konstrukties en grond) worden verkocht aan de koper met alle heersende en lijdende, gekende en ongekende, voortdurende en niet voortdurende, zichtbare en onzichtbare erfdienstbaarheden die gezegde loten kunnen bevoor- of benadelen en het staat de verkrijgers vrij de ene te laten gelden en zich tegen de andere te verzetten, doch dit alles op hun bijzondere kosten en risico's zonder enige tussenkomst vanwege

le komparanten noch verhaal tegen hen, in zoverre zij zelf een eigenaar of eigenaars zijn van delen van het eigendom.

) In de akte, aangehaald in de eigendomsaanhaling, is er ondermeer het volgende uitdrukkelijk vermeld:

akte notaris Joseph Janssens te Willebroek dedato achttien september negentienhonderd drie en vijftig)

In vorenberoepen akte verleden voor notaris Van Cutsem de zesde Oktober negentienhonderd twee en veertig, leest men ondermeer letterlijk wat volgt:

La présente vente a lieu aux conditions générales du cahier des charges pour les ventes des parcelles de terrain à bâtir, dépendant de la propriété "Troyentenhof" à Berchem, dressé en date du neuf décembre mil neuf cent trente-cinq, par le notaire Paul Van Cutsem, notre prédécesseur, et annexé à un acte reçu le même jour par le dit notaire, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Anvers, le vingt décembre mil neuf cent trente-cinq, volume 504, n° 3, dont lecture fut donné aux parties.

En cas de construction:

a) les bâtiments à ériger auront une hauteur maxima au dessus du sol, à savoir: pour la parcelle prédécrite sous littéra A de douze mètres; par la parcelle prédécrite sous littéra B, de quinze mètres.

b) par dérogation à l'article 6 des "conditions générales" il est stipulé que les plans visés au prédit article ne devront pas être soumis à la "Compagnie Immobilière de Belgique" mais bien à la venderesse, à savoir en l'étude du notaire Frédéric Van Cutsem, rue du Palais, 22, à Anvers.

c) la clôture actuelle devra être remise en bon état et aux frais de l'acquéreur à la venderesse; charge estimée vingt francs.

d) par dérogation à l'article 3 des "conditions générales" les parties conviennent expressément par les présentes, qu'il n'existera pas d'obligation d'ériger dans un délai déterminé des bâtiments sur les parcelles présentement vendues.

Ten titel van inlichting worden alhier de bedingen overgenomen waarheen verwezen wordt in voormelde akte verleden voor notaris Van Cutsem, de zesde Oktober negentienhonderd twee en veertig.

Algemene Verkoopsvoorwaarden van de percelen bouwgrond afhangende van het eigendom "Troyentenhof" te Berchem.

ARTIKEL I.

De percelen worden verkocht onder de vrijwaring als naar recht, voor vrij en onbelast van alle voorrechten hypotheekrechten en vorderingen tot verbreking vrij van het recht van bestemming van den huisvader, met alle rechten en dienstbaarheden, heerschende en lijdende, zicht en onzichtbare, voortdurende en niet voortdurende, waarmede zij



derde blad

S-V.
L B

- " zouden kunnen bevoor- of benadeeld wezen; vrij aan de kopers
" de enen uit te oefenen en te doen gelden en zich tegen de
" andere te verzetten en te verweren, doch alles op eigen ge-
" vaar en risico, zonder tusschenkomst van de verkoopster.
" ARTIKEL 2.
" De gronden worden verkocht in den staat en de gelegenheid
" waarin zij zich thans bevinden, zonder dat de koopers enige
" klacht of vordering zullen kunnen doen gelden uit hoofde
" van den bodemaard, van zijn niet waterpassen toestand, van
" de materialen die er zich zouden kunnen in bevinden of uit
" welken anderen hoofde ook.
" ARTIKEL 3.
" De kopers verbinden zich op het verkochte perceel te doen
" oprichten, van de rooilijnen af door de bevoegde overheid
" vastgesteld, een woonhuis, en wel naar de volgende richt-
" lijnen.
" a) in het algemeen zullen de kopers zich in alle delen moe-
" ten gedragen naar de reglementen der bevoegde overheid,
" zo tot het bekomen der bouwvergunning als voor het bouw-
" werk zelf, voor de afsluiting en de rooiing van den hof enz
" voort, zonder ooit de tusschenkomst noch de vrijwaring van
" de verkoopster te kunnen invoeren. Deze opsomming is niet
" beperkend, doch strekt slechts tot voorbeeld.
" b) De buitenmuren moeten uit zichtbare materialen opgetrok-
" ken worden, alle bepleistering wordt uitdrukkelijk verboden.
" c) met de bouwwerken moet binnen de drie maand na onderte-
" kening der authentieke verkoopacte aangevangen worden en
" verder normaal doorgaan.
" d) het huis zal ten minste omvatten: een verdieping en een
" dak in mansardetrant.
" ARTIKEL 4.
" De bijzondere voorwaarden van dit lastenkohier zullen alleen
" toepasselijk zijn in zoverre zij niet strijdig zijn met de
" reglementen van de bevoegde overheid op dit stuk, ofwel bij
" ontstentenis dezer.
" ARTIKEL 5.
" De kopers zullen gehouden zijn den waterafvoer over eigen
" erve te laten geschieden. Zij zullen generlei verhaal hebben
" tegen de verkoopster uit hoofde van mandeeligheid, tenzij
" de verkoopster zelve naast den verkochten grond zou bouwen.
" In geen geval zal het de kopers toegelaten zijn aarde of ma-
" terialen op nevensliggende gronden te storten.
" Aan verkoopster blijft het recht voorbehouden een nieuwe op-
" meting te laten gebeuren om vast te stellen of de oprichter
" der gebouwen de afbakening der gronden niet heeft overschre-
" den. Dit recht zal te geenens tijde tegen verkoopster kunnen
" ingeroepen worden.
" ARTIKEL 6.
" Plannen en tekeningen van gevels en afsluitingen, wat de
" aesthetische vereischten betreft, alsmede de gebruikte mate-

rialen zullen vóór en al eer enig bouwwerk mogen worden begonnen, aan de goedkeuring der in opdracht van verkoopster handelende Compagnie Immobilière de Belgique te Brussel worden onderworpen, en dit in dubbel exemplaar.

ARTIKEL 7.

Door het feit zelf van elken verkoop, wordt er, voor eene duurtijd van dertig jaar, na ondertekening der authentieke verkoopacte, ten laste van elk verkocht perceel en in het voordeel van het overblijvende gedeelte van het eigendom van verkoopster, het "Troyentenhof" en van ieder der delen daarvan, gevestigd ener zakelijke erfdienstbaarheid bestaande in het verbod om op de verkochte gronden op te richten: winkel- en koffiehuisen, hotels, spijshuizen, tabak- en sigarenwinkels, danszalen, schouwburgen, cinema's, ontuchthuizen, godshuizen, gasthuizen, klinieken, fabrieken, noch in het algemeen gevaarlijke of ongezonde inrichtingen waartoe machtiging der bevoegde overheid noodig is. Eenige afwijking van vorenstaand beding zal slechts geldig zijn na ene schriftelijke vergunning uitgaande van de verkoopster wie het alleen recht daartoe is voorbehouden. Eigenaren van lijdende erve zullen geene klachten kunnen uitbrengen wegens verleende vergunningen.

ARTIKEL 8.

Zijn uit elken verkoop gesloten: boomen en planten zich op elk verkocht perceel bevindende, en verkoopster behoudt zich alle rechten voor op welkdanige schatten of voorwerpen van aarde die in den bodem van elk verkocht perceel zouden gevonden worden binnen de dertig jaren na ondertekening der authentieke acte van verkoop.

ARTIKEL 9.

De koopers zullen den eigendom en het genot hebben van het verkocht perceel en er alle lasten en taksen van betalen vanaf den dag van ondertekening der authentieke verkoopacte.

ARTIKEL 10.

Alle bovenstaande voorwaarden zijn streng toepasselijk wegens alle inbreuk zal de verkoopster het recht hebben bij wijze van boete, ene vergoeding te eischen gelijk aan tien ten honderd van den verkoopprijs, benevens de schadevergoeding die haar zou kunnen toekomen, zonder nadeel aan hare andere rechten, en wel namelijk, de herstelling der plaatsen te eischen overeenkomstig bovenstaande bepalingen."

) Bij schrijven dedato één en twintig december negentienonderd twee en tachtig heeft de Gemeente Berchem het volgende meegedeeld:

In antwoord op uw schrijven d.d. 7.12.1982 kunnen wij U melden dat het eigendom Leopold De Vriesstraat 60 te Berchem, op dit ogenblik niet valt in een goedgekeurd ont-eigeningsplan.

" De rooilijn is de bestaande en er zijn ons geen bijzondere
" dienstbaarheden bekend."

d) De afloopbuizen en leidingen van elektriciteit, water en gas of andere distributiediensten, de eventuele verluchtingen en in het algemeen om het even welke kanalisaties lopen moge-
lijk door de gemeenschappelijke delen, door de appartementen, de privatieve kelders, de garages; door om het even welke privatieve loten. Hetzelfde geldt voor alle ondergrondse leidingen hoegenaamd; en de eventueel daarbijhorende toezichtstelsels; die technisch nodig of noodzakelijk zijn.

- De eigenaars of gebruikers van gezegde loten zullen uit dien hoofde geen aanspraak kunnen maken op enige vergoeding en zullen ten allen tijde toegang moeten verlenen om alle herstellings-onderhouds-en vervangingswerken te laten uitvoeren aan deze leidingen en kanalisaties.

e) Gelet op de eventuele voorschriften uitgaande van de publieke overheden kunnen de kelders en gemeenschappelijke doorgangen, aangeduid op het aangehechte plan, dienst doen als schuilkelder in het gebouw en zij zullen derhalve als dusdanig kunnen gebruikt worden onder de voorwaarden en in de omstandigheden bepaald door de publieke overheden.

Deze kelders en doorgangen zullen in dat geval bezwaard zijn met deze erfdiensbaarheid, zonder dat enige vergoeding verschuldigd is aan de verkrijgers; eigenaars van deze kelders, en zonder enig verhaal tegen de komparanten in deze.

Artikel 3. Privatieve zaken.

Maken het voorwerp uit van privatieve eigendom, de gedeelten van het gebouw die ten uitsluitende gebruik van één medeëigenaar staan.

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

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

de blad

S. v.
Z. B.

de meters ten gebruike van één lot.
zijn eveneens privatief de toebehoren ten gebruike van de
loten welke zich buiten bedoelde loten bevinden en met name:
de bel aan de toegangsdeuren;
de brievenbussen in de gemeenschappelijke toegangshal, be-
halve de gedeelten van deze elementen welke voor gemeenschap-
elijk gebruik zouden bestemd zijn.

Artikel 4. Gemeenschappelijke zaken.

Zijn gemeenschappelijke delen van het gebouw, deze gedeelten
die bestemd zijn ten gebruike van verschillende loten of som-
mige ervan, de delen hierna opgesomd, zonder dat deze opsom-
ming nochtans een beperkend karakter heeft en voor zover de
vermelde delen erin voorkomen:

het niet bebouwde en bebouwde terrein, de funderingen en de
ware muren;

het betonnen raamwerk van het gebouw en de vloerplaten;

de bekledingen en het decoratiewerk van de gevels;

de noodladder of trappen;

de toegangen tot het gebouw met inbegrip van de deuren of
afscheidings van deze toegangen;

de schoorsteenkokers en kappen;

de balklagen;

de daken van het gebouw of de aanhorigheden met bedekking
hiervan en de waterafvoerpijpen;

het algemeen rioleringsnet, de putten en leidingen voor
gas, water, elektriciteit, telefoon, radio en televisie;

de trapkasten;

de radio-en televisieantenne;

de plaatsen voor meters;

de parlofoons, de deuropeners en bellen bij de gemeen-
schappelijke ingang in het gedeelte hiervan dat voor gemeen-
schappelijk gebruik bestemd is;

alle gedeelten van het gebouw ter beschutting of bedie-
ning van de installaties van het gebouw welke niet ten uit-
sluitende gebruike van één enkel privatief staan;

de voortuin, het poortje met de doorgang en de trappen
naar de voordeur.

Interpretatieregel: ingeval van twijfel worden als gemeen-
schappelijk beschouwd, alle delen en/of installaties die
niet uitsluitend ten dienste staan van één enkel privatief
element.

DEEL II.

Beschrijving en tabel der privatieve en gemeenschappelijke
delen.

Hoofdstuk I.

Beschrijving der goederen met beschrijving der privatieve
en gemeenschappelijke delen:

In het algemeen dient te worden aangenomen dat van het vol-
ledige gebouw, zonder enige beperking noch uitzondering,
als gemeenschappelijke delen gelden: de grond, de volledige



- ruwbouw, alsmede alle lokalen en instellingen, elementen en delen, bestemd voor het algemeen gebruik en dienende tot het gemeenschappelijk nut van alle medeëigenaars van het gebouw. Het eigendom te Berchem, hoek Leopold De Vriesstraat-Troyentenhoflaan, genummerd Leopold De Vriesstraat, 60, mag aanzien worden als bestaande uit:

- een kelderverdieping met garages, proviandkelders, kelders voor individuele verwarming, zo gemerkte kolenkelders en kelders voor meters;
- een gelijkvloers, een eerste en een tweede verdieping met elk twee appartementen en gemeenschappelijke en beperkte gemeenschappelijke delen.

A. Keldering.

1. Gemene delen.

Twee kelders op het plan gemerkt "meters" voor water-gas en electriciteitsmeters, de trap met toebehoorten en de trapplaats, de septische put met toebehoorten, de keldervensters. Verder: aflopen, leidingen en in het algemeen alle elementen en delen welke bestemd zijn voor algemeen gebruik van al de privatieve lokalen van dit kompleks of dienstig tot gemeenschappelijk nut van al de privatieve lokalen.

2. Privatieve delen.

- Vier garages respectievelijk gemerkt "garage 1", "garage 2" "garage 3" en "garage 4";

- zes proviandkelders op het plan gemerkt van "1" tot en met "6";

- zes kelders voor verwarming op het plan gemerkt van "1" tot en met "6";

- zes kolenkelders op het plan gemerkt van "1" tot en met "6". Deze kelders zijn bestemd om elk verbonden te worden aan een appartement.

De notariële akte van de verkoop van een appartement zal het cijfer vermelden van de onderscheidelijke kelders in die verkoop begrepen.

3. Beperkte gemene delen.

De op- en afritten gelegen aan de straatkanten gaande van het gelijkvloers naar de keldering en dienstdoende voor de garages 1 en 2 aan de Troyentenhoflaan en voor de garages 3 en 4 aan de Leopold De Vriesstraat, zijn ten uitsluitende nut, las en onderhoud aan de Troyentenhoflaan voor garages 1 en 2 en aan de Leopold De Vriesstraat, voor de garages 3 en 4.

Gelijkvloers.

A. Gemene delen.

a) Gemene delen met uitsluitend genot:

De tuin achter het eigendom, waarvan het genot nochtans uitsluitend wordt toegekend aan de appartementen van het gelijkvloers en ook het onderhoud en de herstellingen ten laste zijn van deze appartementen en dit zoals afgelijnd op het aan gehecht plan.

Er wordt nochtans een erfdienstbaarheid gevestigd ten voorde-

viijfde blad

P. V.
g B

5

5

Handwritten signature or mark.

Handwritten mark, possibly a large 'L' or 'I'.

e van de eigenaars van de andere privatieve loten van licht- en luchtscheppingen (ramen en gevels).

g) Gemene delen voor gans het gebouw.

De straatpoort, de straatafsluitingen, de gang en trappen naar de inkomdeur en de voortuin. De inkomhal en trapplaats, de trappen, bordissen en in het algemeen alle andere elementen en delen bestemd voor het algemeen gebruik van de appartementen of dienstig tot gemeenschappelijk nut ervan.

h. Privatieve delen.

1) Het appartement nummer 1 gelegen op het gelijkvloers, met woonkamer aan de Troyentenhoflaan, en begrijpende: hal, terras, W.C. en bergkast, keuken, woonkamer, sas, slaapkamer, badkamer, slaapkamer, trap naar de tuin, zoals dit op het aangehecht plan in rood omlijnd is;

2) Het appartement nummer 3 gelegen op het gelijkvloers, met woonkamer aan de Leopold De Vriesstraat, en begrijpende: hal, W.C., bergkast, woonkamer, sas, keuken, badkamer en slaapkamer, trap naar de tuin, zoals dit op het aangehecht plan in groen omlijnd is.

Terste verdieping en tweede verdieping.

h. Gemene delen.

Trapplaats en trappen, bordissen en in het algemeen alle andere elementen en delen bestemd voor het algemeen gebruik van de appartementen of dienstig tot gemeenschappelijk nut ervan.

h. Privatieve delen.

1) Het appartement nummer 2 gelegen op de eerste verdieping en het appartement nummer 6 gelegen op de tweede verdieping, met woonkamer aan de Troyentenhoflaan, en begrijpende: hal, terras, W.C., bergkast, keuken, woonkamer, sas, slaapkamer, badkamer en slaapkamer met terras, zoals deze op het aangehechte plan in blauw zijn omlijnd.

2) Het appartement nummer 4 gelegen op de eerste verdieping en het appartement nummer 5 gelegen op de tweede verdieping, met woonkamer aan de Leopold De Vriesstraat, en begrijpende: hal, W.C., bergkast, keuken, woonkamer, sas, slaapkamer, badkamer en slaapkamer met terras, zoals deze op het aangehechte plan in geel zijn omlijnd.

Hoofdstuk II.

Afstelling der quotiteiten, van ieder appartement of garage.

De grond en de gemene delen worden aan de privatieve lokalen verbonden in de volgende verhouding.

garage 1: vijf en twintig/duizendsten	25/1.000 -
garage 2: vijf en twintig/duizendsten	25/1.000
garage 3: vijf en twintig/duizendsten	25/1.000
garage 4: vijf en twintig/duizendsten	25/1.000
appartement 1: honderd vijf en vijftig/duizendsten	155/1.000 -
appartement 2: honderd vijf en vijftig/duizendsten	155/1.000 -

- appartement 3: honderd vijf en twintig/duizendsten 125/1.000
 - appartement 4: honderd vijf en vijftig/duizendsten 155/1.000
 - appartement 5: honderd vijf en vijftig/duizendsten 155/1.000
 - appartement 6: honderd vijf en vijftig/duizendsten 155/1.000
 Totaal: duizend/duizendsten. 1.000/1.000

AANVULLINGEN OF AFWIJKINGEN AAN HET ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.

Artikel 26. Er wordt bepaald dat er voor de in artikel 26b) voorziene gevallen de helft der aandelen moeten aanwezig of vertegenwoordigd zijn en dat het voorstel met twee/derde der aanwezige stemmen zal goedgekeurd worden.

Dat voor artikel 26d) de helft der aandelen moet aanwezig of vertegenwoordigd zijn en dat de vergadering met de helft der aanwezige stemmen geldig zal kunnen beraadslagen en beslissen.

Artikel 30bis: Na het artikel 30 en vóór artikel 31 wordt artikel 30bis ingelast dat zal luiden:

" De syndicus is er toe gehouden in de uitvoering van zijn taak en telkens als hem wordt opgedragen een kontrakt af te sluiten met het oog op de herstelling, de verbetering, de verandering, de inrichting of de reiniging van gemeenschappelijke zaken of voor rekening van verscheidene individuele eigenaars, de opdracht enkel toe te vertrouwen aan een aannemer die voor dat werk geregistreerd is. Bovendien is hij ertoe gehouden na het verlenen van de opdracht in geval van schraping van de registratie van de aannemer de nodige inhoudingen en stortingen te doen voor rekening van de eigenaars. Bij niet-naleving van deze verplichtingen is de syndicus aansprakelijk voor de schade die hieruit voortvloeit voor de eigenaars."

Zoals het voorkomt in het kohier waarvan sprake hiervoor en waarvan de clausules deel uitmaken van onderhavige akte.

Kosten.

Alle onkosten, rechten en erelonen dezer zijn voor rekening van elke koper van een privaatief lot.

Woonstkeuze.

Tot uitvoering dezer verklaren de verschijners in deze, domicilie te kiezen in hun woning.

Waarvan akte.

Verleden te Antwerpen, datum als boven.

Na voorlezing dezer hebben de partijen en wij, notaris, getekend.

Verk

Louise Booms

Aannemer

Geregistreerd het bladen geen renvoelen
 te Antwerpen, derde kantoor der registratie
 op. 19 30

boek 373 blad 97 val 14

Ontvangen: Gine Bouwmeester
 De ontvanger
M. de B.

Maria OP DE BEECK



ALGEMEEN REGLEMENT
VAN
MEDE - EIGENDOM

STUDIE VAN
NOTARIS
ERIC VAN HAUWERMEIREN
AMERIKALEI 18 2000 ANTWERPEN

ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

voor een appartementsgebouw dat ingevolge basisakte en op grond van art. 577/bis van het Burgerlijk Wetboek geplaatst werd onder het stelsel van de onroerende mede-eigendom.

ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1.- Alle bepalingen van onderhavig kohier zijn van toepassing mits de gebeurlijke wijzigingen en aanvullingen daaraan toegebracht in de basisakte, die naar dit kohier verwijst en op dewelke het betrekking heeft.

Artikel 2.- Dit algemeen reglement is over te schrijven op de bevoegde hypotheekkantoren; het is bindend voor alle tegenwoordige en toekomstige eigenaars, alsook voor allen die gelijk welk deel in het eigendom zullen bezitten, van welke aard dit recht ook weze.

Derhalve zal onderhavig algemeen reglement met al zijn tegenwoordige en toekomstige wijzigingen en aanvullingen volledig in elke overdragende of verklarende akte van eigendom, vruchtgebruik of genot moeten overgeschreven worden, ofwel zullen die akten de bepaling moeten bevatten dat betrokken partijen er volledig kennis van hebben, en dat ze, door het enkel feit eigenaar (bewonend of niet) of titeldrager van enig recht op het eigendom of een deel ervan te zijn, gesubrogeerd worden in al de rechten en verplichtingen die uit dit reglement voortspuiten of in de toekomst kunnen voortspuiten.

Artikel 3.- 1° Op grond van artikel 577/bis van het Burgerlijk Wetboek (wet van 8 juli 1924) wordt het statuut van het eigendom waarop onderhavig kohier zich betreft, statuut dat de verdeling van dit eigendom, bewaring, onderhoud, beheer en desgevallend de heropbouw ervan regelt, vastgesteld onder littera A hierna.

Deze bepalingen en de erfdiensbaarheden, die er uit kunnen voortspuiten, vormen het zakelijk statuut van het eigendom voor al de mede-eigenaars er van en/of voor al degenen die op het eigendom zakelijke rechten, tegenwoordige of toekomstige, zouden kunnen doen gelden; ze zijn bijgevolg onveranderlijk, behoudens wijziging volgens de modaliteiten er in bepaald;

Dit statuut zal tegenover derden tegenstelbaar zijn door de overschrijving ervan, zoals hoger reeds is gezegd, op de bevoegde hypotheekkantoren.

2° Daarenboven bedingt huidig algemeen reglement, om de wet te vormen tussen de eigenaars der verschillende appartementen-

ten onderling, een reglement van innerlijke orde (onder littera B), betreffende het genot van het eigendom.
Dit reglement van innerlijke orde maakt geen zakelijk statuut uit en zal vatbaar zijn voor wijzigingen onder de voorwaarden die het vermeldt.

Die wijzigingen zullen niet onderworpen zijn aan overschrijving, maar moeten aan de opvolgers opgelegd worden door afstanddoeners van het eigendoms- of genotsrecht van een gedeelte van het eigendom.

Artikel 4.- Ingeval van onenigheid zullen de moeilijkheden in verband met het algemeen reglement van mede-eigendom of de mede-eigendom in het algemeen, voorgelegd worden aan het oordeel van de vrederechter van de ligging van het appartementsgebouw.

Mogelijke benadelingen, van welke aard ook, zullen eveneens aan de bevoegde vrederechter of rechtbank kunnen onderworpen worden.

Voor alle gedingen, betwistingen, moeilijkheden en rechtsplegingen voortspuitend uit onderhavig algemeen reglement van mede-eigendom, zullen alleen de rechtbanken van Antwerpen bevoegd zijn.

Artikel 5.- In elke overeenkomst of kontrakt betreffende een deel van het eigendom zullen partijen woonstkeuze moeten doen in de Antwerpse agglomeratie; bij gebrek aan woonstkeuze zal deze worden aanzien als van rechtswege gedaan te zijn in het eigendom zelf.

Artikel 6.- Het reël statuut van het eigendom onder A, vormt samen met het reglement van innerlijke orde onder B, en de voorafgaande artikelen het algemeen reglement van mede-eigendom.

A.EIGENDOMSSTATUUT.

I. INLEIDING

Artikel 7.- Het eigendom bestaat uit privaatieve zaken of delen en uit gemene zaken of delen, zoals in de basisakte uitvoerig werd vastgelegd.

De gemene delen worden verdeeld in aandelen uitgedrukt in duizendsten, aan elk der privaatieve delen toebedeeld zoals dit eveneens in de basisakte uitvoerig werd opgenomen.

Er wordt uitdrukkelijk bedongen, dat deze aandelen door al len vast en onveranderlijk aanvaard moeten worden, welke wijzigingen er ook aan de privaatieve delen door verbetering, verfraaiing of anderszins worden aangebracht.

De verdeling der aandelen kan slechts gewijzigd worden overeenkomstig de beschikkingen van onderhavig statuut, en

bij authentieke akte, over te schrijven op het bevoegde hypotheekkantoor.

Artikel 8.- De gemene delen zullen niet kunnen vervreemd worden, noch belast met zakelijke rechten of inbeslagnemingen tenzij samen met de privative delen waarvan ze bijhorende uitmaken, en slechts voor de aandelen aan elk der privative delen toegekend, zoals in de basisakte uitgemakt. Het grondpand of elk ander wezenlijk recht op een privatief deel of appartement gevestigd, bezwaart insgelijks en van rechtswege de breuk der gemene delen, die er van afhangen, of er aan toegekend zijn.

Artikel 9.- Ieder privatief deel behelst in privative eigendom de samenstellende delen er van, namelijk: de plankenvloer of chape, het parket of vloerbekleedsel aansluitend aan de onderbeploering of het wefisel die gemeen zijn, de nietdragende binnenafsluitingen der appartementen en lokalen, de deuren, vensters, rolluiken en leuningen, alle binnengeleidingen der appartementen en lokalen, voor zover deze niet voor gemeen gebruik of ten behoeve van de mede-eigenaars bestemd zijn, de gezondheidstoestellen voor bijzonder doel en gebruik, de glazen delen van deuren en vensters, de bezettingen van zoldering en muren en in het algemeen alles wat zich binnen de privative delen bevindt en alles wat tot de uitsluitende dienst of gebruik der respektievelijke eigenaars of bewoners dient of bestemd of geschild is er toe te dienen, zelfs alles wat zich buiten de privative plaatsen zou bevinden, doch tot de uitsluitende dienst of gebruik van de privative eigenaars zou dienen of daartoe bestemd, of geschikt zou zijn zoals meters, buizen, leidingen, enzomeer. Deze opsomming is verklarend doch niet beperkend.

Artikel 10.- Ieder eigenaar heeft het recht, wat betreft de vertrekken die hem uitsluitend toebehoren, er van te genieten en er over te beschikken, behoudens hetgeen hierna bedoeld is, en op voorwaarde de mede-eigenaars in hun rechten niet te schaden, noch iets te verrichten dat de sterkte van het gebouw in gevaar zou kunnen brengen.

Ieder mag zijn privatief deel met de gemene zaken, die er aan toebehoren, verkopen, overdragen, afstaan, verpanden, alles zonder pleegvormen dan deze die in het algemeen voor zulke daden door de wet zijn voorzien.

Buiten garageboxen en autostaanplaatsen zullen afzonderlijke lokalen en delen in het gebouw nooit aan derden kunnen vervreemd worden, doch alleen aan een mede-eigenaar.

Artikel 11.- Eenieder mag de innerlijke verdeling van zijn appartement of van zijn privative delen naar goeddunken

wijzigen, dit alles echter op eigen verantwoordelijkheid wat betreft schade, verzakkingen of ieder ander ongeval; nadeel of stoornis die er het gevolg van zouden kunnen zijn, zo ten opzichte van de gemene delen als ten overstaan van privative delen van andere eigenaars.

Het is de eigenaars verboden, zelfs in de besloten ruimte van hun privative lokalen, enige wijziging aan te brengen aan de gemene delen, behoudens wat hierna wordt gezegd. Verbouwingen aan de gemene delen zullen slechts mogen uitgevoerd worden, mits inachtnaam van de beschikkingen van onderhavig statuut.

Het is de aannemer steeds toegelaten een appartement te voegen bij het aanpalend appartement op hetzelfde niveau. Indien twee appartementen samengevoegd worden, zullen de aandelen verbonden aan deze appartementen samengevoegd worden. De gemene lasten en plichten verbonden aan deze twee appartementen zullen worden samengevoegd en gedragen door het aldus nieuw gecreëerd appartement.

Artikel 12.- Wat de stijl en de harmonie van het gebouw aangaat, zelfs als het privative delen betreft mag er niets gewijzigd worden, tenzij mits gemeen akkoord verleend door alle mede-eigenaars.

Dit zal het geval zijn voor alle delen die van buiten en/of van uit gemene lokalen en plaatsen zichtbaar zijn met inbegrip van de schildering.

De eigenaars zullen luiken, rolluiken, zonnetenten of andere beschermingsmiddelen mogen aanbrengen. Model en kleur zullen echter vooraf moeten goedgekeurd worden door de algemene vergadering.

Artikel 13.- De mede-eigenaars zullen radio- en televisietoestellen mogen aanwenden, dienaangaande de nodige ontvangstantennes op het dak opstellen en de leidingen mogen leggen naar hun privative lokalen, langs de meest rationele en meest onopvallende weg.

De ontvangstantennes zullen van een algemeen gangbaar model moeten zijn.

Ingeval hiervan afgeweken wordt zullen de andere mede-eigenaars hun toestemming moeten verlenen of zal de gewone meerderheid van de algemene vergadering moeten verkregen worden. Indien er echter een algemene ontvangstantenne voorzien is zullen de toestellen daarop moeten worden aangesloten en mogen er geen individuele antennes worden opgericht, tenzij mits toestemming van de andere mede-eigenaars of bij gewone meerderheid van de algemene vergadering.

De mede-eigenaars mogen tevens aangesloten worden op het telefoon-radio- en/of teledistributienet, mits de leidingen te laten leggen op de meest rationele en meest onopvallende

weg, zonder dat nochtans de verplichting kan worden opgelegd de werkwijze in zwang bij de Regie van Telegraaf en Telefoon, bij de dienst der Radiodistributie of bij de dienst der Teledistributie, te wijzigen.

De ontvangstantennes, antenneleidingen, leidingen van telefoon, radiodistributie en teledistributie, ten uitsluitend behoefte van een der mede-eigenaars of van het hem toebehorende privaatief deel, vormen een onderdeel van diens privaatieve eigendom.

Alle beschadiging of stoornis veroorzaakt aan gemene of privaatieve delen door deze antennes en leidingen valt ten uitsluitende last van de eigenaars tot wiens privaatief erf ze behoren.

II. BEHEER

Artikel 14. - Voor zover het gemene zaken of belangen betreft zijn de mede-eigenaars gezamenlijk oppermachtige meesters inzake beheer en regeling van het eigendom in zijn geheel. Dit meesterschap wordt door toepassing van onderstaande regels uitgeoefend.

Artikel 15. - Buiten het "Register der algemene vergaderingen" waarvan sprake onder artikel 23 en het "Register van inwendige orde" waarvan sprake onder artikel 45, zullen aan het beheer van het eigendom volgende boeken verbonden zijn:

- a) het grootboek waarin alle inkomsten en uitgaven zullen ingeschreven worden.
- b) het rekeningenboek der eigenaars waarin elk krediet en debiet zal ingeschreven worden.
- c) het rekeningen- en documentenboek waarin alle rekenplichtige documenten zullen bewaard worden.

§ 1.- Vergadering der eigenaars.

Artikel 16. - De algemene vergadering der eigenaars grijpt plaats één maal 's jaars in de Antwerpse agglomeratie, op nader aan te duiden plaats, dag en uur.

Buiten gezegde verplichte vergadering kunnen de eigenaars door de zorgen van de syndicus in buitengewone algemene vergadering bijeengeroepen worden telkens het noodzakelijk mocht blijken. In gebouwen waar geen syndicus aangesteld werd, door iedere mede-eigenaar.

Artikel 17. - De bijeenroepingen geschieden bij aangetekend schrijven minstens tien dagen en hoogstens drie weken op voorhand. De bijeenroeping is ook geldig indien ze geschiedt door overhandiging aan de betrokken persoon, tegen ontvangstbewijs.

De dagorde wordt bepaald door degene die bijeenroept. Alle punten der dagorde zullen klaar en duidelijk moeten aange-

stipt zijn.

De beraadslaging mag slechts gehouden worden over de punten in de dagorde aangeduid; toch staat het de vergadering vrij naar goeddunken te beraadslagen over zulke zaken die ze verkiest, doch geen enkel der aldus besproken of besliste punten zal bindende kracht hebben. Elkeen heeft het recht een punt op de dagorde te laten inschrijven, dat echter ten g-paste tijde zal moeten medegedeeld worden zodanig het kan worden vermeld.

Artikel 18. - De algemene vergadering is uit alle mede-eigenaars samengesteld, wat ook het quotum weze dat zij in het eigendom bezitten.

Indien een mede-eigenaar zich laat vertegenwoordigen, zal dit moeten geschieden door middel van een geschreven, geda-tuerde en ondertekende volmacht van degene die hij vertegenwoordigt, waarbij hem het recht zal worden verleend namens deze laatste aan de vergadering deel te nemen en te stemmen. De volmacht zal aan het verslagschrift van de algemene vergadering gehecht blijven. De volmacht zal bovendien uitdrukkelijk moeten vermelden of ze algemeen is, of ze slechts zekere punten van de dagorde betreft, die ze in dat laatste geval zal moeten bepalen.

Indien de volmacht betrekking heeft op een verrichting die moet worden overgeschreven op het hypotheekkantoor, zal ze notarieel moeten zijn.

Geen enkel buitenstaander zal tot de vergadering worden toegelaten, tenzij net gaat om een drager van een geldige volmacht van een mede-eigenaar.

Nochtans zal het de deelnemers toegelaten zijn zich te laten vergezellen door een raadsman. De echtgenoot mag tevens zijn vrouw mede-eigenares vergezellen en omgekeerd.

Artikel 19. - Wanneer tergevolge van het openvallen van een nalatenschap of wegens een andere wettige oorzaak, het eigendomsrecht van een deel van het eigendom aan onverdeelde eigenaars, zij wezen meerder-of minderjarig (deze laatste vertegenwoordigd als naar recht) of aan vruchtgebruiker en naakte eigenaar zou overgaan, zullen al deze gerechtigden moeten bijeengeroepen worden en zullen zij het recht hebben aan de vergaderingen deel te nemen doch slechts met raadgeplende stem; zij zullen één hunner moeten kiezen en aanduiden om hen te vertegenwoordigen, die dan beraadslagende stem en stemrecht zal bezitten, en die voor de gemeenschap zal stemmen.

De volmacht welke zo aan deze laatste zal gegeven worden, of het verslagschrift van zijn kiezing, zullen aan het verslagschrift der algemene vergadering moeten gehecht blijven.

Artikel 20. - Om geldig te zijn moeten de beraadslagingen ge-

nomen worden door een vergadering, welke meer dan de helft van het quotum met beraadslagen de stem verenigt. Indien op een algemene vergadering deze voorwaarde niet is vervuld zal daarvan verslag worden opgemaakt; een nieuwe vergadering zal bijeengeroepen worden, met dezelfde dagorde en mits inachtnaam van de beschikkingen van artikel 17; de nieuwe bijeenroepingen zullen uitdrukkelijk moeten vermelden dat ze, in uitvoering van artikel 20 betrekking hebben op een tweede algemene vergadering omdat de eerste niet geldig was samengesteld.

Deze tweede algemene vergadering zal geldig kunnen beraadslagen, hoe haar samenstelling ook moge wezen, en haar beslissingen zijn bindend voor iedereen. Indien de dagorde een wijziging aan de basisakte of aan het eigendomsstatuut behelst, zal ook moeten rekening gehouden worden met artikel 26.

§ 2. - Stemming.

Artikel 21. - De mede-eigenaars beschikken elk over zoveel stemmen als het aantal duizendsten in de gemene delen dat zij vertegenwoordigen.

Nochtans zal de majoritaire mede-eigenaar niet over een groter aantal stemmen beschikken dan de som der andere te genwoordige of vertegenwoordigde stemmen.

Artikel 22. - De beslissingen van de algemene vergadering, om geldig te zijn, worden genomen meerderheid tegen minderheid, behoudens in de gevallen waar uitdrukkelijk een speciale meerderheid wordt opgelegd.

Ingeval van staking van stemmen wordt het voorstel in be raad gehouden tot de eers-volgende algemene vergadering. Voor de berekening van de meerderheid wordt er geen rekening gehouden noch met de onthoudingen noch met de blanco of ongeldige stemmen.

Artikel 23. - De beraadslagen der algemene vergadering zullen door verslagschriften vastgesteld worden, ingeschreven in een speciaal daartoe bestemd register, en ondertekend worden door alle stemgerechtigden en volmachtdragers, die het verlangen.

Gezegd register zal steeds door de eigenaars mogen ingezien worden.

Uittreksels uit de verslagen der geldig gehouden beraadslagen worden afgeleverd en geldig ondertekend door degene die met de bewaring van het betreffende register is belast.

Artikel 24. - De algemene vergadering is oppermachtig wat betreft het algemeen beheer en de regelingen inzake de gemene delen. Zij neemt alle beslissingen die noodzakelijk zouden blijken voor de instandhouding en het onderhoud van

het eigendom.

Ze controleert allen, die zij met het geheel of een gedeelte van het beheer zou hebben gelast, verleent daarvan ontlasting, kent hun vergoeding toe, bepaalt de kredieten, onderzocht de uitgaven, in één woord, neemt alle beslissingen in het raam van dit reglement en voert haar wil uit volgens deze algemene bepalingen.

Artikel 25. - De beslissingen door de geldig samengestelde vergadering getroffen, betreffende punten die op de dagorde voorkwamen, zijn bindend voor al de mede-eigenaars.

Artikel 26. - a) Ingeval een voorgenomen algemene vergadering een wijziging of aanvulling van de basisakte of van het eigendomsstatuut op de dagorde heeft staan, zal dit in de bijeenroepingen speciaal moeten worden aangeduid met de vermelding "voorgestelde wijziging of aanvulling aan de basisakte respectievelijk het eigendomsstatuut".

b) om over zulk een wijziging of aanvulling geldig te kunnen beraadslagen en beslissen, moet de algemene vergadering een samenstelling bezitten en moet de stemming een meerderheid opleveren, zoals bepaald in de basisakte, waarvan onderhavig reglement deel uitmaakt.

c) is aan de samenstelling niet voldaan, dan is artikel 20 van toepassing mits de bijkomende voorwaarde dat de vermelding voorzien door lid a) van onderhavig artikel in de bijeenroepingen voorzien moet worden;

d) de tweede algemene vergadering zal geldig kunnen beraadslagen en beslissen hoe haar samenstelling ook weze, mits een meerderheid zoals opgelegd door de basisakte.

§ 3. Syndicus - Voorzitter

Artikel 27. - De algemene vergadering draagt haar machten over op de syndicus. De syndicus zal worden aangeduid door de algemene vergadering bij gewone meerderheid van stemmen. Hij zal mede-eigenaar of buitenstaander mogen zijn.

Bij ontstentenis van benoeming door de algemene vergadering zal de syndicus op verzoek van één der eigenaars door de rechtbank kunnen benoemd worden.

De benoeming van de syndicus, hetzij op initiatief van de constructeur, hetzij door gelijk welk ander akkoord van de partijen, moet bekrachtigd worden door de eerste algemene vergadering.

De algemene vergadering kan de syndicus afzetten op gelijk welk ogenblik, zonder rechtvaardiging, eveneens bij gewone meerderheid van stemmen.

Op dezelfde wijze bepaalt de algemene vergadering zijn ver goëding, de duur van zijn mandaat, en geeft hem ontnastng van zijn beheer.

Artikel 28. - Door het feit dat ze een syndicus benoemt draagt de algemene vergadering aan hem over: de uitvoering van haar beslissingen, en het beheer en het bestuur van het eigendom.

Ze is tevens bekwaam, bij gewone meerderheid van stemmen, zijn bevoegdheid, in onderhavig reglement vastgesteld, uit te breiden of te beperken.

Anderzijds is de syndicus verantwoording verschuldigd aan de algemene vergadering, die zijn optreden controleert. Voorafgaandelijk aan alle belangrijke beslissingen, zal hij de ondervoorzitter moeten raadplegen, indien er iemand in deze functie werd voorzien. Hij zal daarvan echter geen bevelen moeten leveren, noch aan de mede-eigenaars, noch aan derden, noch aan de overheid.

Artikel 29. - De syndicus is automatisch voorzitter van de algemene vergaderingen.

Hij vertegenwoordigt alleen en tegenover wie ook de algemeenschap der eigenaars en dit als enige gevolmachtigde. Hij alleen geeft alle bevelen voor wat de gemene delen van het eigendom betreft.

Hij ontvangt de klachten der eigenaars, hij doet alle nodige bestellingen, is titeldrager der rekening van het eigendom, ontvangt de betalingen en regelt de uitgaven, roept de vergaderingen bijeen, laat de werken uitvoeren, zorgt voor de invordering der gemeenschappelijke lasten enz. in één woord: hij doet alle verrichtingen die het gemene belang betreffen.

Hij vertegenwoordigt het eigendom tegenover derden, als eisner en als verweerder.

Hij is tevens belast met het administratief werk.

Hij schrijft het "Register der algemene vergaderingen" en het "Register van inwendige orde" in, en houdt tevens de andere voorgescreven boeken en dokumenten in orde.

Hij doet alle betalingen van de gemeenschap, en vordert de daartoe genodigde gelden in, hij ontvangt de gelden die aan de gemeenschap toekomen, hij rekent af met de mede-eigenaars en andere betrokkenen en houdt de betreffende rekeningen bij.

Hij is gelast met de bewaking van alle registers, boeken, dokumenten en rekeningen.

Hij levert uittreksels af uit de registers van algemene vergaderingen en van inwendige orde, en uit alle andere boeken en dokumenten; deze uittreksels worden door hem alleen geldig ondertekend.

Jaarlijks maakt hij een staat op van het gebouw en bijhoregheden, die hij voorlegt aan de eerstkomende algemene vergadering.

Hij regelt het afsluiten van de verzekeringen, het betalen

van de premien, en alle zaken die daarmee rechtstreeks of onrechtstreeks te maken hebben.

Bij alles wat hij doet zal hij optreden met het algemeen belang voor ogen en als een "goed huisvader".

Artikel 30. - Alle voorziene kosten zullen door de Syndicus vooraf worden geraamd, en de mede-eigenaars zullen hem hun aandeel daarin onmiddellijk storten, overeenkomstig het aantal duizendsten dat zij in de gemene delen bezitten. Nadat de werkelijke kosten gekend zijn, zullen zij het tekort terstond bijstorten of het tevel terug ontvanger.

De Syndicus moet steeds vanwege de mede-eigenaars tijdig in het bezit worden gesteld van de nodige gelden, zodat de te verrichten betalingen geen enkele vertraging ondergaan. Hij kan tevens de beschikking verlangen over een aangepaste provisie, die hem in staat stelt het hoofd te bieden aan de kosten van dagelijks beheer.

Artikel 31. - De Syndicus zal de in gebreke blijvende eigenaars in rechte kunnen vervolgen namens al de andere mede-eigenaars.

Hij bezit daartoe, door het louter feit van zijn aanstelling een contractuele volmacht.

§ 4. Ondervoorzitter

Artikel 32. - Indien dit door de eerste algemene vergadering wordt opgelegd, zal er een Ondervoorzitter voor het eigendom worden benoemd. Dit geschiedt onder de modaliteiten bepaald door artikel 27 ^{1e} al. hiervóór.

Artikel 33. - De functie van de Ondervoorzitter bestaat er in de Syndicus met zijn raad bij te staan, telkens wanneer deze hem erom verzoekt.

Daarenboven zal hij de Syndicus automatisch in al diens functies vervangen, diens machten uitoefenen en diens verplichtingen overnemen, telkens dat de Syndicus afwezig is of in de onmogelijkheid verkeert zijn ambt waar te nemen. De algemene vergadering, bij eenvoudige meerderheid van stemmen kan zijn bevoegdheid uitbreiden of beperken.

III. - GEMENE LASTEN

Artikel 34. - Al de gemene lasten, van onderhoud en herstellingen der gemene zaken in dit statuut vermeld, de lasten voortkomende van gemene behoeften, zullen door de mede-eigenaars gedragen en betaald worden in verhouding met hun aandelen in de gemene delen.

De verantwoordelijkheid betreffende het eigendom (artikel 1386 van het Burgerlijk Wetboek) en in algemene zin al de kosten en lasten van het eigendom zullen, onverdeeld worden in evenredigheid met de aandelen van elk eigenaar in di-

zendsten zoals vermeld in de basisakte, wel te verstaan indien het gemene delen betreft, en zonder nadeel van het verhaal dat de mede-eigenaars zouden kunnen uitoefenen tegen degene wiens persoonlijke verantwoordelijkheid zou kunnen ingeroepen worden, hij weze een derde persoon of een mede-eigenaar.

De dakterrassen: de eigenaars van de dakappartementen hebben het uitsluitend gebruik van het dakterras gelegen voor hun appartement.

Dit nut of gebruik slaat enkel op de bevoegde gedeelten van het dakterras.

Het onderhoud van deze bevloering en van de afsluitingen is ten laste van de eigenaars van voormelde dakappartementen.

Artikel 35. - Het aandeel verschuldigd door een mede-eigenaar in de gemene kosten zal door hem volledig en onmiddellijk moeten betaald worden.

Ingeval er voorschotten moeten betaald worden, zal iedere mede-eigenaar zijn aandeel daarin eveneens terstond betalen. Moest een mede-eigenaar dienaangaande in gebreke blijven, en moesten andere mede-eigenaars zijn aandeel hebben voorgeschoten, dan zullen zij een overeenkomstige vordering tegen hem bezitten. Zij zullen deze mogen innen door alle middelen van recht, en de betrokken mede-eigenaar zal bovendien een interest verschuldigd zijn van tien frank ten honderd vanaf de datum van betaling in zijn plaats, tot de dag der terugbetaling.

Bij herhaling zullen de mede-eigenaars gerechtelijke sancties tegen hem kunnen eisen, zelfs ontzetting uit zijn eigendom.

Indien het appartement van de in gebreke blijvende eigenaar verhuurd is, is de Syndicus gemachtigd de huurprijzen te ontvangen tot beloop van de verschuldigde sommen. Door de ondertekening van de akte van aankoop geeft de eigenaar hiertoe alle nodige volmachten.

IV. - ONDERHOUD - HERSTELLING - VERANDERINGSWERKEN

Artikel 36. - Veranderingswerken aan gemene zaken zullen slechts mogen uitgevoerd worden mits toestemming der algemene vergadering bij twee/derde der stemmen, eventueel onder toezicht van een bouwmeester of een ander bevoegd persoon.

De stijl en het algemeen uitzicht van de bouw zullen slechts mogen gewijzigd worden, mits eenparige toestemming van al de mede-eigenaars, zoals voorgeschreven door het betreffende artikel 12, hiervoor. Hierin zijn begrepen de hoofdingangsdeuren, de ingangsdeuren der appartementen, de vensterframes en vensters en alle gedeelten zichtbaar langs

buiten of van uit de gemene delen.

De herstellingen van uiterste hoogdringendheid, zoals deze van hevige lekken, waterleidingen, gasleidingen, elektriciteitsleidingen, buitenleidingen, goten enzovoort zullen van rechtswege en zonder bijzondere toelating van wie ook op eigen initiatief mogen uitgevoerd worden, hetzij door ieder der mede-eigenaars hetzij door de Voorzitter-Syndicus. Tot noodzakelijke herstellingen, die nochtans geen zeer dringend karakter vertonen, zal besloten worden door de algemene vergadering, bij gewone meerderheid van stemmen.

Artikel 37. - De eigenaars of gebruikers zullen langs hun appartementen of privatieve delen doorgang moeten verschaffen om alle herstellingen of onderhoudswerken aan de gemene delen te kunnen uitvoeren.

Buiten de dringende gevallen zal die toegang niet kunnen gevorderd worden tussen één juli en één en dertig augustus. De mede-eigenaars zullen zonder vergoeding, alle herstellingen aan gemene zaken moeten dragen en betalen die volgens de normale vastgestelde regels zullen besloten worden. Indien de mede-eigenaars en/of huurders en bewoners voor meerdere dagen zouden afwezig zijn, zullen zij hun tijdelijk adres moeten mededelen, of een sleutel van de ingangspersoon van hun appartement moeten beschikbaar stellen bij een persoon in het gebouw of de naaste omgeving daarvan, dit teneinde in geval van nood toegang tot hun appartement te verlenen, of tot de privatieve delen.

V. - VERZEKERINGEN

Artikel 38. - De verzekering van de privatieve delen (ter uitzondering van het mobiel) en van de gemene delen, zal voor al de eigenaars, bij dezelfde verzekeringsmaatschappij geschieden. De verzekering zal moeten dekken brand- en bliksemschade, ontloffingen, ongevallen, veroorzaakt door elektriciteit, verhaal door derden, risico van de centrale verwarming (indien deze voorhanden is) en haar brandstof en dit voor de bedragen door de algemene vergadering vast te stellen, bij gewone meerderheid van stemmen. De eerste verzekering zal onderschreven worden door de oprichter van het gebouw en zal door de kopers moeten overgenomen en voortgezet worden.

De mede-eigenaars zijn gehouden hun medewerking te verlenen indien dit noodzakelijk is, teneinde de verzekeringskontrakten af te sluiten en zij zullen daartoe alle akten tekenen; bij gebreke hieraan zullen de andere mede-eigenaars of de syndicus van rechtswege en zonder in morastelling geldig in hun plaats mogen tekenen.

Elke eigenaar zal recht hebben op een exemplaar der polissen.

Indien een bijpremie verschuldigd ware hoofdens het beroep door een eigenaar uitgeoefend, of hoofdens het personeel bij hem in dienst of meer algemeen hoofdens een oorzaak eigen aan één der eigenaars zal deze bijpremie door deze laatste alleen gedragen en betaald worden.

Artikel 39. - In geval van ramp zullen de schadevergoedingen in ontvangst genomen worden door de persoon of personen daartoe door de algemene vergadering aangeduid, en op last gezegde vergoedingen bij een bank of andere instelling in bewaring te geven, in de voorwaarden door dezelfde vergadering te bepalen.

De aanduiding zal geschieden bij gewone meerderheid van stemmen.

Artikel 40. - Het gebruik van die vergoedingen wordt vastgesteld als volgt:

a) indien de ramp slechts gedeeltelijk is, zal de vergoeding gebruikt worden tot het herstel der beschadigde delen. Indien de vergoeding onvoldoende blijkt tot herstel van het eigendom, zal het tekort door de eigenaars gezamenlijk moeten bijgebracht worden; indien door de herbouwing of herstelling het een of het ander appartement een meerwaarde zou verkrijgen, zullen de eigenaars van de andere appartementen, naar evenredigheid van hun aandelen, verhaal hebben tegen de eigenaars die van de meerwaarde genieten.

Indien de vergoeding hoger is dan de uitgaven tot herstel of herbouwing zal het overschot aan de eigenaars toekomen in verhouding van ieders deel in de algemene zaken.

b) Indien de ramp de bouw in zijn geheel zou vernietigen zal de vergoeding tot het herbouwen gebruikt worden tenzij de eigenaars er anders over beslissen, meerderheid tegen minderheid.

Indien de vergoeding hiertoe niet volstond, zal de opleg ten laste zijn van de eigenaars in verhouding hunner rechten van mede-eigendom en eisbaar binnen de drie maanden vanaf het tijdstip waarbij die opleg door de algemene vergadering zou vastgesteld geweest zijn; de wettige intrest zal van rechtswege lopen en zonder in-morastelling vanaf de dag voor de betaling van de bijdrage vastgesteld.

Artikel 41. - Doch voor het geval de algemene vergadering de heropbouw zou beslist hebben, zullen de mede-eigenaars die geen deel zouden genomen hebben aan de stemming of degenen die zouden tegengestemd hebben, verplicht zijn, op verzoek der andere mede-eigenaars hun rechten in het eigendom af te staan, binnen de maand van de beslissing der vergadering, aan de andere eigenaars, of indien deze ze niet allen wensten over te nemen, aan degene der eigenaars welke

zulks zouden vragen; doch steeds mits afhouding van het aandeel der afstanddoeners in de vergoeding te kunnen bate. De overdrachtsprijs ingeval hierover geen akkoord werd bereikt, zal vastgesteld worden door de bevoegde rechtbank.

Artikel 42. - De vastgestelde prijs zal betaald worden: één/derde kontant en het saldo per derde, ieder jaar, met wettige intrest te betalen terzelfdertijd als de kapitaalsdelen. Als het eigendom niet herbouwd wordt, zal de onverdeeldheid ophouden en de algemene delen zullen verdeeld of verkocht worden.

De verzekeringsvergoeding en de verkoopprijzen zullen tussen de eigenaars verdeeld worden in verhouding van ieders rechten en aandelen in het eigendom.

Artikel 43. - Voor het geval er door een der eigenaars aan zijn eigendom verfraaiingen werden toegebracht, zullen deze op zijn kosten dienen verzekerd te worden; dit zal op de algemene polis kunnen geschieden op last voor de betrokkenen er de bijpremie van te dragen en te betalen en zonder dat de andere eigenaars zullen moeten tussenkomen in de af te dragen premie.

De eigenaars die in strijd met het advies van de meerderheid der eigenaars zouden oordelen, dat de verzekeringssom onvoldoende is, zullen steeds het recht hebben voor eigen rekening een bijverzekering te nemen op voorwaarde er zelf de lasten en premien van te betalen. In beide gevallen zullen de betrokken eigenaars alleen recht hebben op de vergoedingen, welke ten gevolge van gezegde bijverzekeringen zouden toegekend worden en ze zullen er in alle vrijheid over mogen beschikken.

Artikel 44. - Onder de modaliteiten hiervoor voorzien zal er tevens een voldoende verzekering worden afgesloten:

a) tegen ongevallen, die arbeiders of andere personen gelast met de uitvoering van om het even welke werken in het gebouw, zowel in de privative lokalen als in de algemene plaatsen, kunnen overkomen;

b) in het algemeen tegen de ongevallen veroorzaakt aan ieder eigenaar, bewoner of aanwezige in het gebouw, alsmede de ongevallen aan gelijk welke derde of hun goederen, veroorzaakt op, in, voor of achter het gebouw, en waarvoor de onverdeeldheid verantwoordelijk zou zijn.

B. REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

Artikel 45. - Het reglement van inwendige orde is bindend voor al de eigenaars en hun rechthebbenden.

De wijzigingen zullen vermeld worden in de verslagschriften der algemene vergaderingen, en verzameld worden in een speciaal register "Register van Inwendige Orde".

Ingeval van vervreemding van een deel van het onroerend goed of van genotsoverdracht, zal de nieuwe belanghebbende verondersteld worden hiervan op de hoogte gebracht te zijn. Het "Register van Inwendige Orde" valt eveneens onder de toepassing van artikel 23 tweede lid hiervoor.

Artikel 46.- Uitzicht van het gebouw. - De eigenaars zullen er voor zorgen aan het eigendom een fraai uitzicht te geven, en dit in al zijn onderdelen.

De gemene gebruiksdelten, onder meer de toegang, de inkom, gangen, trapzaal, overlopen, toegang tot de kelders, of berggruimten, zullen steeds volstrekt vrije doorgang moeten verlenen.

Het is dan ook verboden in deze gedeelten gelijk welk voorwerp te plaatsen. Evenmin mag er iets worden opgehangen, noch aan de muren, noch elders.

Artikel 47.- De gebruikers van het gebouw zullen geen storende en geruchtmakende bezigheden mogen verrichten. In de gangen of op de overlopen zullen nooit huishoudelijke werken, zoals tapijtborstelen, beddenvverzorging, uitkloppen of reinigen van kleergoed, schoenpoetsen, boenen van meubels enzomeer, mogen uitgevoerd worden.

Artikel 48.- Moesten huisdieren, stoornis veroorzaken, zal de algemene vergadering der eigenaars, bij eenvoudige meerderheid van stemmen, de verwijdering van die dieren kunnen opleggen. Indien de eigenaar van het dier zich niet zou ontdoegen, zal de algemene vergadering hem de betaling van vijftig frank per dag kunnen opleggen, nadat hem deze beslissing zal betekend geweest zijn, het alles zonder afbreuk te doen aan de beslissing van de vergadering, te nemen met eenvoudige meerderheid van stemmen, en strekkend tot de verwijdering van ambtswege door de Vereniging voor Dierenbescherming.

Huisinstrumenten en luidsprekers zullen mogen bespeld en gebruikt worden binnen de perken van het welvoeglijke en volgens de mogelijke in voege zijnde politiereglementen, doch enkel tussen zeven en drie en twintig uur.

Indien er elektrische toestellen worden gebruikt, die in radio- of televisieposten storingen verwekken, zullen ze van het nodige worden voorzien om dit euvel te doen ophouden.

Artikel 49. - Het verhuizen van meubels zal slechts mogen geschieden langs de buitenkant van het gebouw, door middel van het speciaal daartoe bestemd ophijstoestel, indien dit voorhanden is, zoniet door middel van aan de schouwen bevestigde katrollen. Slechts indien de vakverhuizer oordeelt dat beide opgesomde mogelijkheden moeten worden uitgesloten,

mag de verhuizing langs de trapzaal geschieden.

In dit laatste geval zal er vooraf een onderzoek van de te gebruiken doorgangen worden uitgevoerd, derwijze dat alle beschadigingen voortkomend van de verhuizing zouden kunnen vastgesteld worden.

Alle beschadiging, zowel binnen-als buitenwaarts, veroorzaakt door de verhuizing, zal steeds onmiddellijk worden hersteld op kosten en ten laste van de verhuizende.

Artikel 50.- Het is de kinderen verboden in gangen, op trappen of overlopen, kortom in de gemene plaatsen te spelen en het is hun en alle andere personen evenzeer verboden er onnodig te vertoeven.

Artikel 51.- Bestemming der plaatsen. - Het gebouw is voor residentiële bewoning bestemd. De privatieve en gemene delen moeten worden bewoond en gebruikt als door een "goede huisvader".

De huurcelen zullen aan de huurder de verplichting opleggen zich op deze wijze te gedragen en zich te onderwerpen aan alle beschikkingen van onderhavig reglement. Het is toegelaten er een beroep in uit te oefenen dat echter niet hinderlijk noch schadelijk mag zijn en de hoofdbestemming van het gebouw niet in gevaar mag brengen. Het is verboden in het gebouw een dranksiijterij te houden of er show-dans- of vergaderplaatsen in te richten, ook niet in de vorm van een privé-club.

De voorziene garageboxen en/of autostaanplaatsen zijn bestemd voor het stallen van rijtuigen. Zij kunnen nochtans dienen als bergplaats.

Ieder appartement mag slechts worden betrokken door de leden van éénzelfde gezin, hun genodigden en hun personeel.

Aan het gebouw mogen geen reclamen, borden of opschriften worden aangebracht, tenzij mits goedkeuring van de algemene vergadering hij eenvoudige meerderheid van stemmen. Uitroddering wordt evenwel gemaakt voor de gewone plakbrieven en aankondigingen ingeval van verkoop of verhuuring.

Indien er in het gebouw winkels voorzien zijn moeten deze bestemd worden tot de uithating van een standingvolle handel, tot burelen, tot de uitoefening van een vrij beroep of zelfs tot bewoning.

Bij afwijking van hetgeen voorafgaat, zullen de bewoners van de winkels uithangborden, zelfs lichtgevende, mogen plaatsen aan de binnenzijde van de uitstralrāmen en/of op de gevel, voor zover zij blijven binnen de grenzen van hun zijwaartse muren en beneden de vloerplaat van het onmiddellijk hogergelegen privatief erf.

In geen geval mag een rechtstreekse lichtstraal de vensters bereiken gelegen boven of naast de uithangborden.

Artikel 52.- Het is verboden in het eigendom samenkomsten te beleggen of toe te laten, die aan de waarde, de rust of de roep ervan schade zouden kunnen berokkenen.

Artikel 53. - Gevaarlijke, ontvlambare, ongezonde of hinderlijke grondstoffen of andere zaken van dergelijke aard, zullen in het gebouw niet mogen bewaard worden. De bewoners zullen er eveneens voor zorgen dat nergens eetwaren of andere zaken in staat van bederf aanwezig zijn. De door de verzekeringspolissen toegelaten en gedekte hoeveelheden mazout, benzine of andere brandstof, zullen in het eigendom mogen bewaard worden. Ingeval van besmetting, ongedierte, muizen of ratten, zullen alle maatregelen moeten genomen worden om uitbreiding te beletten en de plaag uit te roeien.

Artikel 54.- Gas- en elektriciteitsgebruik: ieder appartement zal over een privaatmeter voor gas, elektriciteit enzomeer, beschikken.

De meterhuur, het verbruik en alle kosten die samenhangen met de privaatmeterleidingen en toebehoren, vallen ten laste van de betrokken mede-eigenaar.

Artikel 55.- Water: ingeval er voor ieder appartement en privaatief toebehoren een afzonderlijke watermeter moest bestaan of geplaatst worden, gelden dezelfde beschikkingen als in voorgaand artikel vastgesteld.

Indien dit niet het geval is zal de waterleverende maatschappij worden verzocht aan ieder mede-eigenaar een afzonderlijke rekening te sturen.

Bij gebreke aan afzonderlijke rekening zal de gemeenschap-pelijke rekening over de verschillende mede-eigenaars worden verdeeld in een verhouding vast te stellen door de algemene vergadering met een gewone meerderheid van stemmen.

Artikel 56.- Lift: is het gebouw voorzien van een lift dan wordt de toegang tot de machineruimte van de lift aan onbevoegden verboden. Slechts de Syndicus en de eventuele onderzitter hebben toegang voor het doen van vaststellingen. De voorschriften van algemene bekendheid, evenals deze gebeurlijk uitgehangen in de liftkooi, moeten strikt in acht genomen worden door alle gebruikers. De lift mag niet worden gebruikt voor verhuizingen, transport van meubelen, van zware en omvangrijke of gevaarlijke voorwerpen, tenzij mits speciale schriftelijke toelating van de Syndicus of diens plaatsvervanger.

De mede-eigenaars der verdiepingen kunnen, meerderheid tege-n minderheid, alle verdere beslissingen nemen wat betrefft de lift en haar gebruik.

Elk appartement bezit één stem. Bij staking van stemmen

wordt er verwezen naar wat huidig algemeen reglement bepaalt in artikel 22, 2e al.

Artikel 57.- Verwarming: is het gebouw voorzien van een collectieve centrale verwarming mag deze het ganse jaar door gebruikt worden op aanwijzingen van de Syndicus. Indien er warmwaterbedeling voorzien is, zal deze het ganse jaar door functioneren.

Het brandstofverbruik zal onder de verschillende eigenaars, der appartementen en winkels, worden afgerekend zoals gebruikelijk bij de aard van de te plaatsen installatie. Iedere eigenaar van een appartement en winkel zal de hem overhangende rekening onmiddellijk voldoen. Bij gebreke daarvan te voldoen binnen de tien dagen zullen er verwijzingen intreden op een tien procent 's jaars en zal de verwarming en warmwaterbedeling naar het ingebreke blijvend erf worden afgesneden, onafgezien van de andere vervolging in betaling.

Artikel 58.- Voorhofje: de beplantbare geceaelden van de eventueel bestaande voorhofjes zullen op gemene kosten der eigenaars van de appartementen steeds in een reïne en aantrekkelijk staat worden gebracht en onderhouden volgens richtlijn te geven door de algemene vergadering bij gewone meerderheid van stemmen. Zij moeten bijdragen tot het fraai uitzicht van het gebouw.

Artikel 59.- Hof en hofmuren: de gebruikers van de hof staan op eigen kosten, last en gevaar in voor de onderhoud ervan. Zij zullen de hof in een aantrekkelijke toestand moeten brengen en onderhouden. De hof zal nooit mogen gebruikt worden om er goederen of rommel te plaatsen. De schildering van de hofmuren, indien deze vereist is, valt eveneens voor rekening en ten laste van de gebruikers van de hof. Alle herstellingen, die geen huurherstellingen uitmaken, vallen ten laste van de eigenaars der privaatieve delen in verhouding met hun aandelen in de gemene delen.

Artikel 60.- Schoonmaak: behoudens andersluidende beslissing van de algemene vergadering bij eenvoudige meerderheid van stemmen zal de schoonmaak geschieden zoals hierna gezegd.

1. De bevoeling voor het gebouw zal wekelijks worden schoongemaakt door de eigenaars van de appartementen ieder om beurt. Ten gepaste tijde zal er tevens, en op dezelfde manier, worden gezorgd voor de schoonmaak van de keldertrap en de kelders.

2. Het portaal en de inkomhall zullen wekelijks worden schoongemaakt door de eigenaars van het appartement gelijkvloers en indien er geen appartement voorzien is op het ge-

- lijkvloers door de eigenaars van de appartementen op de verdiepingen, ieder om beurt.
3. De liftdeur gelijkvloers en de liftkooi zullen wettelijk worden schoongemaakt door de mede-eigenaars der verdiepingen ieder om beurt.
4. De eigenaars van appartementen op een verdieping zullen wettelijk, ieder om beurt, de overloop van hun verdieping schoonmaken, evenals de trap die er naar opstijgt en de liftdeur van hun verdieping.
5. Ieder eigenaar zal zelf moeten zorgen voor de gorgelde en grondige schoonmaak en voor het onderhoud van zijn vensterramer, ruiten, deuren en deurposten en andere privetieve delen, zowel van de appartementen als van de garage en kelder, zodat die steeds in een reïne en aantrekkelijke staat verkeren.
6. Indien een gemeen deel door toedoen van een mede-eigenaar belangrijk werd bevuild, zal hij het dadelijk moeten reinigen zonder met zijn beurt rekening te mogen houden en zonder daarom zijn eerstvolgende reglementaire beurt te mogen overslaan.

Vereniging van mede-eigenaars **‘Leopold de Vriesstraat 60’**

Leopold de Vriesstraat 60
B-2600 Berchem
KBO 0693.905.633

Gecoördineerde statuten ingevolge de wet van 2 juni 2010, gewijzigd en aangevuld bij wet van 15 mei 2012 en laatst gewijzigd bij wet van 18 juni 2018

Het jaar negentienhonderd drie en tachtig.

De dertiende januari.

Voor ons, Meester Eric Van Hauwermeiren, notaris met standplaats te Antwerpen.

Zijn verschenen:

De heer Jan Prosper Verhoeven, gepensioneerd, geboren te Tisselt op vijf april negentienhonderd zeventien en zijn echtgenote, mevrouw Maria Franciska Borms, zonder beroep, geboren te Breendonk op vijftien april negentienhonderd zeventien, samen wonende te Willebroek, Steenweg op Tisselt, 105.

Gehuwd onder het wettelijk stelsel, zonder huwelijkskontrakt, welk stelsel niet gewijzigd werd. Welke verschijners, voorafgaandelijk het onroerend statuut, voorwerp van onderhavige basisakte, ons verklaard hebben hetgeen volgt:

1) Dat zij eigenaar zijn van het hierna beschreven onroerend goed, te weten:

Gemeente Berchem.

Een eigendom op en met grond en aanhorigheden gelegen te Berchem, aan de hoek van de Leopold De Vriesstraat en de Troyentenhoflaan en genummerd Leopold De Vriesstraat, 60, volgens titel de grond gekend: - voor de Leopold De Vriesstraat, wijk C, deel van nummers 236/K en 243/a, voor een grootte in de titel vermeld van tweehonderd vijf en tachtig vierkante meter drie en twintig vierkante decimeter;

- voor de Troyentenhoflaan, wijk C, deel van nummers 236/K en 243/a, voor een grootte in de titel vermeld van honderd negen en veertig vierkante meter drie vierkante decimeter.

- Thans ten kadaster gekend wijk C. nummer 243/N/3, voor een oppervlakte van vierhonderd drie en dertig vierkante meter.

Palende of bepaald hebbende:

Wijk C, nummer 243/q/2 – Leopold De Vriesstraat, 58 – Van Huffelen-Herezeg Albert Moris Nicolaas, Prins Albertlei, 27, Berchem:

Wijk c, nummer 243/R/2 – Troyentenhoflaan, 15 – Boogaers-Snels Robertus Franciscus Constantinus Maria, Antwerpsesteenweg, 21 Turnhout.

Eigendomsaanhaling.

Voorschreven eigendom hoort de verschijners in deze toe te weten:

- De gebouwen om deze voor eigen rekening te hebben opgericht op de grond door hen verkregen bij akte van aankoop verleden voor notaris Joseph Janssens te Willebroek in dato van achttien september negentienhonderd drie en vijftig, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen op veertien oktober daarna, deel 2163, nummer 22, aankoop van de heer Petrus Elisa Antonius Herbosch, bestuurder van maatschappij, echtgenoot van mevrouw Joanna Louisa Sophia Ceurremans, zonder beroep, te Antwerpen.

De heer Herbosch voornoemd was eigenaar van zelfde grond om hem aangekocht te hebben van mevrouw Adeline Marie Rosalie Caroline Le Jeune, zonder beroep, weduwe van de heer Louis Marie Joseph Antoine Hyacinthe Beeckman de Westmeerbeeck, te Berchem, blijkens akte verleden voor notaris Frédéric Van Cutsem te Antwerpen in dato van zes oktober negentienhonderd twee en veertig, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen op negentien november daarna, deel 1131, nummer 9.

2) Dat zij, met het oog op de horizontale verdeling der gebouwen besloten hebben het eigendom (grond en gebouwen) te onderwerpen aan het regime van medeëigendom en derhalve hebben de komparanten de ondergetekende notaris aangezocht authentieke akte te verlenen van het voornemen voormelde goederen te stellen onder het stelsel van het horizontale eigendomsrecht, overeenkomstig artikel 577 bis van het burgerlijk wetboek.

Diensvolgens verklaren zij te doen akteren en vast te stellen de juridische verdeling van het eigendom in verschillende privatieve loten.

De komparanten overhandigen vervolgens aan ondergetekende notaris het oorspronkelijk plan opgesteld door de architecten Defever en Beniest te Berchem, in dato van zes juli

negentienhonderd drie en vijftig, hetwelk aan deze akte zal gehecht blijven na ondertekening door de komparanten en ondergetekende notaris, om met deze één geheel uit te maken.

Voor het algemeen reglement van medeëigendom, houdende het “Eigendomsstatuut” en het “Reglement van Interne Orde” wordt verwezen naar het algemeen reglement van medeëigendom dat gehecht is gebleven aan de basisakte verleden voor notaris Eric Van Hauwermeiren te Antwerpen op zes oktober negentienhonderd zes en zeventig, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen op twee en twintig oktober daarna, deel 6644, nummer 8.

Alle bedingen, bepalingen en voorwaarden hiervan zullen van kracht zijn als waren zij in onderhavige basisakte vervat geweest.

De bepalingen ervan, die strijdig zouden zijn met onderhavige basisakte dienen als niet-geschreven te worden beschouwd.

De bijlagen samen met onderhavige akte maken één geheel uit en vormen samen de basisakte van voorschreven gebouw onder Berchem, Leopold De Vriesstraat, 60, hoek Leopold De Vriesstraat-Troyentenhoflaan; zij vervolledigen elkaar derwijze dat zij dienen gelezen en geïnterpreteerd te worden in onderling verband.

DEEL I.

Rechtsstatuut van het eigendom.

Inleiding: Juridische verdeling van het gebouw.

1) Beschreven goederen bestaan enerzijds uit gemeenschappelijke delen die in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid toebehoren aan al de medeëigenaars, en anderzijds uit privatieve delen die uitsluitend eigendom zijn van één eigenaar.

De gemeenschappelijke delen, waaronder de grond, worden aan de privatieve lokalen verbonden zoals vastgesteld in DEEL II.

Aan de kelders onderaards worden geen afzonderlijke eenheden in de gemeenschappelijke delen verbonden. Zij worden samen met de appartementen verkocht en zijn bestemd om deel uit te maken van de privatieve loten en hebben dus geen afzonderlijk juridisch bestaan.

Tussen eigenaars is de overdracht van privatieve kelders toegelaten.

Tengevolge van deze verdeling bekomt ieder der verschillende privatieve loten met inbegrip van de eventueel eraan verbonden kelders, een afzonderlijk juridisch bestaan, derwijze dat vanaf heden over ieder der privatieve loten afzonderlijk kan beschikt worden, hetzij ten bezwarende titel, hetzij ten kosteloze titel, en dat ook vanaf heden ieder van hen afzonderlijk kan bezwaard worden met zakelijke rechten.

2) Ieder der loten met of zonder één of meer kelders bestaan uit:

- a) privatieve delen die uitsluitende eigendom zijn van de eigenaars dezer privatieve delen;
- b) een bepaald aantal gemeenschappelijke delen van het ganse eigendom, welke gemeenschappelijke delen in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid toebehoren aan al de medeëigenaars van het gebouw.

Artikel 1. Basisakte – Reglement van mede-eigendom.

De basisakte en het reglement van mede-eigendom, die de statuten van het gebouw vormen, alsook iedere wijziging die daarin wordt aangebracht, moeten het voorwerp zijn van een authentieke akte.

Het reglement van mede-eigendom moet bevatten :

1° de beschrijving van de rechten en plichten van iedere mede-eigenaar betreffende de privatieve en de gemeenschappelijke gedeelten;

2° de met redenen omklede criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten;

Artikel 2. Erfdienstbaarheden.

a) De privatieve loten met hun aantal eenheden in de gemene delen (konstrukties en grond) worden verkocht aan de koper met alle heersende en lijdende, gekende en ongekende, voortdurende en niet voortdurende, zichtbare en onzichtbare erfdienstbaarheden die gezegde

loten kunnen bevoor- of benadelen en het staat de verkrijgers vrij de ene te laten gelden en zich tegen de andere te verzetten, doch dit alles op hun bijzondere kosten en risico's zonder enige tussenkomst vanwege de komparanten noch verhaal tegen hen, in zoverre zij zelf een eigenaar of eigenaars zijn van delen van het eigendom.

b) In de akte, aangehaald in de eigendomsaanhaling, is er ondermeer het volgende uitdrukkelijk vermeld:

(akte notaris Joseph Janssens te Willebroek dedato achttien september negentienhonderd drie en vijftig)

In vorenberoepen akte verleden voor notaris Van Cutsem de zesde Oktober negentienhonderd twee en veertig, leest men ondermeer letterlijk wat volgt:

La présente vente a lieu aux conditions générales du cahier des charges pour les ventes des parcelles de terrain à bâtir, dépendant de la propriété “Troyentenhof” à Berchem, dressé en date du neuf décembre mil neuf cent trente-cinq, par le notaire Paul Van Cutsem, notre prédécesseur, et annexé à un acte reçu le même jour par le dit notaire, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Anvers, le vingt décembre mil neuf cent trente-cinq, volume 504, n° 3, dont lecture fut donné aux parties.

En cas de construction:

a) les bâtiments à ériger auront une hauteur maxima au dessus du sol, à savoir: pour la parcelle prédécrite sous littéra A de douze mètres; par la parcelle prédécrite sous littéra B, de quinze mètres.

b) par dérogation à l'article 6 des “conditions générales” il est stipulé que les plans visés au prédit article ne devront pas être soumis à la “Compagnie Immobilière de Belgique” mais bien à la venderesse, à savoir en l'étude du notaire Frédéric Van Cutsem, rue du Palais, 22, à Anvers.

c) la clôture actuelle devra être remise en bon état et aux frais de l'acquéreur à la venderesse; charge estimée vingt francs.

d) par dérogation à l'article 3 des “conditions générales” les parties conviennent expressément par les présentes, qu'il n'existera pas d'obligation d'ériger dans un délai déterminé des bâtiments sur les parcelles présentement vendues.

Ten titel van inlichting worden alhier de bedingen overgenomen waarheen verwezen wordt in voormelde akte verleden voor notaris Van Cutsem, de zesde Oktober negentienhonderd twee en veertig.

Algemene Verkoopsvoorwaarden van de percelen bouwgrond afhangende van het eigendom “Troyentenhof” te Berchem.

ARTIKEL I.

De percelen worden verkocht onder de vrijwaring als naar recht, voor vrij en onbelast van alle voorrechten hypotheekrechten en vorderingen tot verbreking vrij van het recht van bestemming van den huisvader, met alle rechten en dienstbaarheden, heerschende en lijdende, zicht en onzichtbare, voortdurende en niet voortdurende, waarmede zij zouden kunnen bevoor- of benadeeld wezen, vrij aan de kopers de enen uit te oefenen en te doen gelden en zich tegen de andere te verzetten en te verweren, doch alles op eigen gevaar en risico, zonder tussenkomst van de verkoopster.

ARTIKEL 2.

De gronden worden verkocht in den staat en de gelegenheid waarin zij zich thans bevinden, zonder dat de kopers enige klacht of vordering zullen kunnen doen gelden uit hoofde van den bodemaard, van zijn niet waterpassen toestand, van de materialen die er zich zouden kunnen in bevinden of uit welken anderen hoofde ook.

ARTIKEL 3.

De kopers verbinden zich op het verkochte perceel te doen oprichten, van de rooilijnen af door de bevoegde overheid vastgesteld, een woonhuis, en wel naar de volgende richtlijnen.

a) in het algemeen zullen de kopers zich in alle delen moeten gedragen naar de reglementen der bevoegde overheid, zo tot het bekomen der bouwvergunning als voor het bouwwerk zelf, voor de afsluiting en de rooiing van den hof enzovoort, zonder ooit de tusschenkomst noch de vrijwaring van de verkoopster te kunnen inroepen. Deze opsomming is niet beperkend, doch strekt slechts tot voorbeeld.

b) De buitenmuren moeten uit zichtbare materialen opgetrokken worden, alle bepleistering wordt uitdrukkelijk verboden.

c) met de bouwwerken moet binnen de drie maand na ondertekening der authentieke verkoopacte aangevangen worden en verder normaal doorgaan.

d) het huis zal ten minste omvatten: een verdieping en een dak in mansardetrant.

ARTIKEL 4.

De bijzondere voorwaarden van dit lastenkohier zullen alleen toepasselijk zijn in zoverre zij niet strijdig zijn met de reglementen van de bevoegde overheid op dit stuk, ofwel bij ontstentenis dezer.

ARTIKEL 5.

De kopers zullen gehouden zijn den waterafvoer over eigen erve te laten geschieden. Zij zullen generlei verhaal hebben tegen de verkoopster uit hoofde van mandeeligheid, tenzij de verkoopster zelve naast den verkochten grond zou bouwen. In geen geval zal het de kopers toegelaten zijn aarde of materialen op nevensliggende gronden te storten. Aan verkoopster blijft het recht voorbehouden een nieuwe opmeting te laten gebeuren om vast te stellen of de oprichter der gebouwen de afbakening der gronden niet heeft overschreden. Dit recht zal te geenens tijde tegen verkoopster kunnen ingeroepen worden.

ARTIKEL 6.

Plannen en tekeningen van gevels en afsluitingen, wat de aesthetische vereischten betreft, alsmede de gebruikte materialen zullen vóór en aler enig bouwwerk mogen worden begonnen, aan de goedkeuring der in opdracht van verkoopster handelende Compagnie Immobilière de Belgique te Brussel worden onderworpen, en dit in dubbel exemplaar.

ARTIKEL 7.

Door het feit zelf van elken verkoop, wordt er, voor eene duurtijd van dertig jaar, na ondertekening der authentieke verkoopacte, ten laste van elk verkocht perceel en in het voordeel van het overblijvende gedeelte van het eigendom van verkoopster, het “Troyentenhof” en van ieder der delen daarvan, gevestigd ener zakelijke erfdienstbaarheid bestaande in het verbod om op de verkochte gronden op te richten: winkel- en koffiehuisen, hotels, spijshuisen, tabak- en sigarenwinkels, danszalen, schouwburgen, cinema’s, ontuchthuisen, godshuisen, gasthuisen, klinieken, fabrieken, noch in het algemeen gevaarlijke of ongezonde inrichtingen waartoe machtiging der bevoegde overheid noodig is. Eenige afwijking van vorenstaand beding zal slechts geldig zijn na ene schriftelijke vergunning uitgaande van de verkoopster wie het alleen recht daartoe is voorbehouden. Eigenaren van lijdende erve zullen geene klachten kunnen uitbrengen wegens verleende vergunningen.

ARTIKEL 8.

Zijn uit elken verkoop gesloten: boomen en planten zich op elk verkocht perceel bevindende, en verkoopster behoudt zich alle rechten voor op welkdanige schatten of voorwerpen van aarde die in den bodem van elk verkocht perceel zouden gevonden worden binnen de dertig jaren na onderteekening der authentieke acte van verkoop.

ARTIKEL 9.

De koopers zullen den eigendom en het genot hebben van het verkocht perceel en er alle lasten en taksen van betalen vanaf den dag van ondertekening der authentieke verkoopacte.

ARTIKEL 10.

Alle bovenstaande voorwaarden zijn streng toepasselijk wegens alle inbreuk zal de verkoopster het recht hebben bij wijze van boete, ene vergoeding te eischen gelijk aan tien ten honderd van

den verkoopprijs, benevens de schadevergoeding die haar zou kunnen toekomen, zonder nadeel aan hare andere rechten, en wel namelijk, de herstelling der plaatsen te eischen overeenkomstig bovenstaande bepalingen.

Bij schrijven dedato één en twintig december negentienhonderd twee en tachtig heeft de Gemeente Berchem het volgende meegedeeld:

In antwoord op uw schrijven d.d. 7.12.1982 kunnen wij U melden dat het eigendom Leopold De Vriesstraat 60 te Berchem, op dit ogenblik niet valt in een goedgekeurd onteigeningsplan.

“ De rooilijn is de bestaande en er zijn ons geen bijzondere dienstbaarheden bekend.”

d) De afloopbuizen en leidingen van elektriciteit, water en gas of andere distributiediensten, de eventuele verluchtingen en in het algemeen om het even welke kanalisaties lopen mogelijk door de gemeenschappelijke delen, door de appartementen, de privatieve kelders, de garages, door om het even welke privatieve loten. Hetzelfde geldt voor alle ondergrondse leidingen hoegenaamd, en de eventueel daarbijhorende toezichtstelsels, die technisch nodig of noodzakelijk zijn.

De eigenaars of gebruikers van gezegde loten zullen uit dien hoofde geen aanspraak kunnen maken op enige vergoeding en zullen ten allen tijde toegang moeten verlenen om alle herstellings- onderhouds- en vervangingswerken te laten uitvoeren aan deze leidingen en kanalisaties.

e) Gelet op de eventuele voorschriften uitgaande van de publieke overheden kunnen de kelders en gemeenschappelijke doorgangen, aangeduid op het aangehechte plan, dienst doen als schuilkelder in het gebouw en zij zullen derhalve als dusdanig kunnen gebruikt worden onder de voorwaarden en in de omstandigheden bepaald door de publieke overheden.

Deze kelders en doorgangen zullen in dat geval bezwaard zijn met deze erfdienstbaarheid, zonder dat enige vergoeding verschuldigd is aan de verkrijgers, eigenaars van deze kelders, en zonder enig verhaal tegen de komparanten in deze.

Artikel 3. Privatieve zaken.

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

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

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

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

- de bel aan de toegangsdeuren;
- de brievenbussen in de gemeenschappelijke toegangshal, behalve de gedeelten van deze elementen welke voor gemeenschappelijk gebruik zouden bestemd zijn.

Artikel 4. Gemeenschappelijke zaken.

Zijn gemeenschappelijke delen van het gebouw, deze gedeelten die bestemd zijn ten gebruike van verschillende loten of sommige ervan, de delen hierna opgesomd, zonder dat deze opsomming nochtans een beperkend karakter heeft en voor zover de vermelde delen erin voorkomen:

- het niet bebouwde en bebouwde terrein, de funderingen en de ware muren;
- het betonnen raamwerk van het gebouw en de vloerplaten;
- de bekledingen en het decoratiewerk van de gevels;
- de noodladder of trappen;
- de toegangen tot het gebouw met inbegrip van de deuren of afscheidingen van deze toegangen;
- de schoorsteenkokers en kappen;
- de balklagen;
- de daken van het gebouw of de aanhorigheden met bedekking ervan en de waterafvoerpijpen;
- het algemeen rioleringsnet, de putten en leidingen voor gas, water, elektriciteit, telefoon, radio en televisie;
- de trapkasten;
- de radio- en televisieantenne;
- de plaatsen voor meters;
- de parlofoons, de deuropeners en bellen bij de gemeenschappelijke ingang in het gedeelte hiervan dat voor gemeenschappelijk gebruik bestemd is;
- alle gedeelten van het gebouw ter beschutting of bediening van de installaties van het gebouw welke niet ten uitsluitende gebruike van één enkel privaat staan;
- de voortuin, het poortje met de doorgang en de trappen naar de voordeur.

Interpretatieregel: ingeval van twijfel worden als gemeenschappelijk beschouwd, alle delen en/of installaties die niet uitsluitend ten dienste staan van één enkel privaat element.

DEEL IBIS.

VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS - RECHTSVORDERINGEN – TEGENSTELBAARHEID – ONTBINDING.

VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS.

De vereniging draagt de naam "**Vereniging van mede-eigenaars van de Residentie Leopold de Vriesstraat 60**" gevolgd door het adres van het gebouw. Zij heeft zetel in het gebouw. De vereniging van mede-eigenaars kiest woonplaats in de woonplaats of maatschappelijke zetel van de syndicus. Deze vereniging bezit rechtspersoonlijkheid. De vereniging van mede-eigenaars wordt uitsluitend gevormd door de eigenaars van één of meerdere kavels die geschapen werden in de basisakte die voorafgaat.

Elke kavel vertegenwoordigt een zeker aantal aandelen, die samen de vereniging van mede-eigenaars uitmaakt.

De vereniging van mede-eigenaars kan geen ander vermogen hebben dan de roerende goederen nodig voor de verwezenlijking van haar doel, dat bestaat in het behoud en het beheer van het gebouw.

De vereniging is opgericht voor onbepaalde tijd.

Zij is slechts ontbonden wanneer de onverdeeldheid tussen de mede-eigenaars ophoudt te bestaan. De beslissing tot ontbinding wordt genomen door de algemene vergadering, ofwel door de rechter, overeenkomstig de artikelen 577-12 en 577-13 van het Burgerlijk Wetboek.

Beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden uitgevoerd op het vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten. De vereniging van mede-eigenaars is bevoegd om in rechte op te treden, zowel als eiseres als verweester. Zij is geldig vertegenwoordigd door haar syndicus. Dit statuut van de vereniging zal tegenstelbaar zijn aan derden door de overschrijving ervan op het bevoegde hypotheekkantoor.

Alle documenten uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars vermelden het ondernemingsnummer van die vereniging.

RECHTSVORDERINGEN – OPENBAARHEID – TEGENSTELBAARHEID EN OVERDRACHT.

1. De vereniging van mede-eigenaars is bevoegd om in rechte op te treden, als eiser en als verweerder en wordt vertegenwoordigd door de syndicus.

Niettegenstaande artikel 577-5, § 3, heeft de vereniging van mede-eigenaars het recht om, al dan niet samen met een of meer mede-eigenaars, op te treden ter vrijwaring van alle rechten tot uitoefening, erkenning of ontkenning van zakelijke of persoonlijke rechten op de gemeenschappelijke delen, of met betrekking tot het beheer ervan. Zij wordt geacht de hoedanigheid en het vereiste belang te hebben om deze rechten te verdedigen.

De syndicus is gemachtigd iedere vordering om dringende redenen of vordering tot bewaring van rechten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen in te stellen, op voorwaarde dat die zo snel mogelijk wordt bekrachtigd door de algemene vergadering.

De syndicus stelt de individuele mede-eigenaars en de anderen die het recht hebben om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering onverwijld in kennis van rechtsvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld.

Iedere mede-eigenaar kan echter alle rechtsvorderingen alleen instellen betreffende zijn kavel, na de syndicus daarover te hebben ingelicht die op zijn beurt de andere mede-eigenaars inlicht.

2. Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen.

Deze vordering moet worden ingesteld binnen vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond.

3. Iedere mede-eigenaar kan eveneens aan de rechter vragen, binnen een termijn die deze laatste vaststelt, de bijeenroeping van een algemene vergadering te gelasten ten einde over een door voornoemd mede-eigenaar bepaald voorstel te beraadslagen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.

4. Wanneer in de algemene vergadering de vereiste meerderheid niet kan worden bekomen, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter de toestemming vragen om als enige op kosten van de vereniging, dringende noodzakelijke werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke gedeelten.

Hij kan eveneens de toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke gedeelten, wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde reden daartegen verzet.

5. Vanaf het instellen van een van de vorderingen bedoeld in 3 en 4, en voor zover zijn eis niet afgewezen wordt, is de eiser van iedere aansprakelijkheid bevrijd voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing.

6. Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen:

- de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten te wijzigen, indien die verdeling onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen;
- de wijze van verdeling van de lasten te wijzigen, indien deze een persoonlijk nadeel veroorzaakt, evenals de berekening ervan te wijzigen, indien deze onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

7. Wanneer een minderheid van de mede-eigenaars de algemene vergadering op onrechtmatige wijze belet een beslissing te nemen met de door de wet of de statuten vereiste meerderheid, kan iedere benadeelde mede-eigenaar zich eveneens tot de rechter wenden, zodat deze zich in de plaats van de algemene vergadering stelt en in haar plaats de vereiste beslissingen neemt.

8. In afwijking van artikel 577-2, § 7, wordt de mede-eigenaar van wie de vordering, na een gerechtelijke procedure tegen de vereniging van mede-eigenaars, door de rechter gegrond wordt

verklaard, vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

Als de vordering gedeeltelijk gegrond wordt verklaard, wordt de mede-eigenaar vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten die met toepassing van artikel 1017, vierde lid, van het Gerechtelijk Wetboek ten laste van de vereniging van mede-eigenaars zijn gelegd.

9. In afwijking van artikel 577-2, § 7, wordt de mede-eigenaar, die verweerder is, in een gerechtelijke procedure ingesteld door de vereniging van mede-eigenaars, waarvan de vordering door de rechter volledig ongegrond werd verklaard, vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

Als de vordering gedeeltelijk of volledig gegrond wordt verklaard, draagt de mede-eigenaar, die verweerder is, bij in de erelonen en kosten ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

TEGENSTELBAARHEID.

De bepalingen van de statuten kunnen rechtstreeks worden tegengesteld door degenen aan wie ze kunnen worden tegengesteld en die houder zijn van een zakelijk of persoonlijk recht op het gebouw in mede-eigendom.

ONTBINDING VAN DE VERENIGING.

De vereniging van mede-eigenaars is ontbonden vanaf het ogenblik dat, om welke reden ook, de onverdeeldheid ophoudt te bestaan of alle aandelen van de vereniging verenigd zijn in een kavel.

De enkele vernietiging, zelfs volledig, van het gebouw heeft niet de ontbinding van de vereniging tot gevolg.

De algemene vergadering van mede-eigenaars kan de vereniging alleen ontbinden bij eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars. Deze beslissing wordt bij authentieke akte vastgesteld.

De rechter spreekt de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars uit, op verzoek van iedere belanghebbenden die een gegronde reden kan aanvoeren.

De vereniging van mede-eigenaars wordt, na haar ontbinding, geacht voort te bestaan voor haar vereffening.

Alle stukken uitgaande van een ontbonden vereniging van mede-eigenaars vermelden dat zij in vereffening is.

Voor zover niets anders bepaald wordt in de huidige statuten of in een overeenkomst, bepaalt de algemene vergadering van mede-eigenaars de wijze van vereffening en wijst zij één of meer vereffenaars aan.

Indien de algemene vergadering nalaat die personen aan te wijzen, wordt de syndicus belast met de vereffening van de vereniging.

De artikelen 186 tot 188, 190 tot 195, § 1, en 57 van het Wetboek van vennootschappen zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

De afsluiting zal steeds bij een notariële akte vastgesteld worden, die overgeschreven wordt op het hypotheekkantoor.

Deze akte zal omvatten :

1° de plaats, door de algemene vergadering aangewezen, waar de boeken en bescheiden van de vereniging van mede-eigenaars gedurende ten minste vijf jaar worden bewaard;

2° de maatregelen, genomen voor de consignatie van de gelden en waarden die aan schuldeisers of aan mede-eigenaars toekomen en die hen niet konden worden overhandigd.

Alle rechtsvorderingen tegen de mede-eigenaars, de vereniging van mede-eigenaars, de syndicus en de vereffenaars verjaren door verloop van vijf jaar te rekenen vanaf de overschrijving voorgeschreven door de wet.

DEEL II.

Beschrijving en tabel der privatieve en gemeenschappelijke delen.

Hoofdstuk I.

Beschrijving der goederen met beschrijving der privatieve en gemeenschappelijke delen:

In het algemeen dient te worden aangenomen dat van het volledige gebouw, zonder enige beperking noch uitzondering, als gemeenschappelijke delen gelden:

- de grond, de volledige ruwbouw, alsmede alle lokalen en instellingen, elementen en delen, bestemd voor het algemeen gebruik en dienende tot het gemeenschappelijk nut van alle medeëigenaars van het gebouw. Het eigendom te Berchem, hoek Leopold De Vriesstraat-Troyenhoflaan, genummerd Leopold De Vriesstraat, 60, mag aanzien worden als bestaande uit:
- een kelderverdieping met garages, proviandkelders, kelders voor individuele verwarming, zo gemerkte kolenkelders en kelders voor meters;
- een gelijkvloers, een eerste en een tweede verdieping met elk twee appartementen en gemeenschappelijke en beperkte gemeenschappelijke delen.

A. Keldering.

1. Gemene delen.

Twee kelders op het plan gemerkt “meters” voor water-gas en electriciteitsmeters, de trap met toebehoorten en de trapplaats, de septische put met toebehoorten, de keldervensters.

Verder: aflopen, leidingen en in het algemeen alle elementen en delen welke bestemd zijn voor algemeen gebruik van al de privatieve lokalen van dit kompleks of dienstig tot gemeenschappelijk nut van al de privatieve lokalen.

2. Privatieve delen.

- Vier garages respectievelijk gemerkt “garage 1”, “garage 2”, “garage 3” en “garage 4”;
- zes proviandkelders op het plan gemerkt van “1” tot en met “6”;
- zes kolenkelders op het plan gemerkt van “1” tot en met “6”. Deze kelders zijn bestemd om elk verbonden te worden aan een appartement.

De notariële akte van de verkoop van een appartement zal het cijfer vermelden van de onderscheidelijke kelders in die verkoop begrepen.

3. Beperkte gemene delen.

De op- en afritten gelegen aan de straatkanten gaande van het gelijkvloers naar de keldering en dienstdoende voor de garages 1 en 2 aan de Troyentenhoflaan en voor de garages 3 en 4 aan de Leopold De Vriesstraat, zijn ten uitsluitende nut, las en onderhoud aan de Troyentenhoflaan voor garages 1 en 2 en aan de Leopold De Vriesstraat, voor de garages 3 en 4.

Gelijkvloers.

A. Gemene delen.

a) Gemene delen met uitsluitend genot:

De tuin achter het eigendom, waarvan het genot nochtans uitsluitend wordt toegekend aan de appartementen van het gelijkvloers en ook het onderhoud en de herstellingen ten laste zijn van deze appartementen en dit zoals afgelijnd op het aangehecht plan.

Er wordt nochtans een erfdienstbaarheid gevestigd ten voordele van de eigenaars van de andere privatieve loten van licht- en luchtscheppingen (ramen en gevels).

b) Gemene delen voor gans het gebouw.

De straatpoort, de straatafsluitingen, de gang en trappen naar de inkomdeur en de voortuin. De inkomhal en trapplaats, de trappen, bordissen en in het algemeen alle andere elementen en delen bestemd voor het algemeen gebruik van de appartementen of dienstig tot gemeenschappelijk nut ervan.

B. Privatieve delen.

a) Het appartement nummer 1 gelegen op het gelijkvloers, met woonkamer aan de Troyentenhoflaan, en begrijpende:

hal, terras, W.C. en bergkast, keuken, woonkamer, sas, slaapkamer, badkamer, slaapkamer, trap naar de tuin, zoals dit op het aangehecht plan in rood omlijnd is;

b) Het appartement nummer 3 gelegen op het gelijkvloers, met woonkamer aan de Leopold De Vriesstraat, en begrijpende:

hal, W.C., bergkast, woonkamer, sas, keuken, badkamer en slaapkamer, trap naar de tuin, zoals dit op het aangehecht plan in groen omlijnd is.

Eerste verdieping en tweede verdieping.

A. Gemene delen.

Trapplaats en trappen, bordissen en in het algemeen alle andere elementen en delen bestemd voor het algemeen gebruik van de appartementen of dienstig tot gemeenschappelijk nut ervan.

B. Privatieve delen.

a) Het appartement nummer 2 gelegen op de eerste verdieping en het appartement nummer 6 gelegen op de tweede verdieping, met woonkamer aan de Troyentenhoflaan, en begrijpende: hal, terras, W.C., bergkast, keuken, woonkamer, sas, slaapkamer, badkamer en slaapkamer met terras, zoals deze op het aangehechte plan in blauw zijn omlijnd.

b) Het appartement nummer 4 gelegen op de eerste verdieping en het appartement nummer 5 gelegen op de tweede verdieping met woonkamer aan de Leopold De Vriesstraat, en begrijpende:

hal, W.C., bergkast, keuken, woonkamer, sas, slaapkamer, badkamer en slaapkamer met terras, zoals deze op het aangehechte plan in geel zijn omlijnd.

Hoofdstuk II.

Vaststelling der quotiteiten, van ieder appartement of garage.

De grond en de gemene delen worden aan de privatieve lokalen verbonden in de volgende verhouding.

- garage 1: vijf en twintig/ duizendsten 25/ 1.000
- garage 2: vijf en twintig/ duizendsten 25/ 1.000
- garage 3: vijf en twintig/ duizendsten 25/ 1.000
- garage 4: vijf en twintig/ duizendsten 25/ 1.000
- appartement 1: honderd vijf en vijftig/ duizendsten 155/ 1.000
- appartement 2: honderd vijf en vijftig/ duizendsten 155/ 1.000
- appartement 3: honderd vijf en twintig/ duizendsten 125/ 1.000
- appartement 4: honderd vijf en vijftig/ duizendsten 155/ 1.000
- appartement 5: honderd vijf en vijftig/ duizendsten 155/ 1.000
- appartement 6: honderd vijf en vijftig/ duizendsten 155/ 1.000

Totaal: duizend/ duizendsten. 1.000/ 1.000

AANVULLINGEN OF AFWIJKINGEN AAN HET ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.

Artikel 26. Er wordt bepaald dat er voor de in artikel 26 b) voorziene gevallen de helft der aandelen moeten aanwezig of vertegenwoordigd zijn en dat het voorstel met twee/derde der aanwezige stemmen zal goedgekeurd worden.

Dat voor artikel 26 d) de helft der aandelen moet aanwezig of vertegenwoordigd zijn en dat de vergadering met de helft der aanwezige stemmen geldig zal kunnen beraadslagen en beslissen.

Artikel 30bis: Na het artikel 30 en vóór artikel 31 wordt artikel 30bis ingelast dat zal luiden:

“ De syndicus is er toe gehouden in de uitvoering van zijn taak en telkens als hem wordt opgedragen een kontrakt af te sluiten met het oog op de herstelling, de verbetering, de verandering, de inrichting of de reiniging van gemeenschappelijke zaken of voor rekening van verscheidene individuele eigenaars, de opdracht enkel toe te vertrouwen aan een aannemer die voor dat werk geregistreerd is. Bovendien is hij ertoe gehouden na het verlenen van de opdracht in geval van schrapping van de registratie van de aannemer de nodige inhoudingen en stortingen te doen voor rekening van de eigenaars.

Bij niet-naleving van deze verplichtingen is de syndicus aansprakelijk voor de schade die hieruit voortvloeit voor de eigenaars.”

Zoals het voorkomt in het kohier waarvan sprake hiervoor en waarvan de clausules deel uitmaken van onderhavige akte.

Kosten.

Alle onkosten, rechten en erelonen dezer zijn voor rekening van elke koper van een privaat lot.

Woonstkeuze.

Tot uitvoering dezer verklaren de verschijners in deze, domicilie te kiezen in hun woning.

Waarvan akte.

Verleden te Antwerpen, datum als boven.

Na voorlezing dezer hebben de partijen en wij, notaris, getekend.

Kohier van bepalingen van het
ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

voor een appartementsgebouw dat ingevolge basisakte en op grond van art. 577-3 tot en met 577-14 van het Burgerlijk Wetboek – ingevoegd als 577/bis van het Burgerlijk Wetboek - geplaatst werd onder het stelsel van de onroerende mede-eigendom.

ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1.- Alle bepalingen van onderhavig kohier zijn van toepassing mits de gebeurlijke wijzigingen en aanvullingen daaraan toegebracht in de basisakte, die naar dit kohier verwijst en op dewelke het betrekking heeft.

Artikel 2.- Dit algemeen reglement is over te schrijven op de bevoegde hypotheekkantoren; het is bindend voor alle tegenwoordige en toekomstige eigenaars, alsook voor allen die gelijk welk deel in het eigendom zullen bezitten, van welke aard dit recht ook weze.

Derhalve zal onderhavig algemeen reglement met al zijn tegenwoordige en toekomstige wijzigingen en aanvullingen volledig in elke overdragende of verklarende akte van eigendom, vruchtgebruik of genot moeten overgeschreven worden, ofwel zullen die akten de bepaling moeten bevatten dat betrokken partijen er volledig kennis van hebben, en dat ze, door het enkel feit eigenaar (bewonend of niet) of titeldrager van enig recht op het eigendom of een deel ervan te zijn, gesubrogeerd worden in al de rechten en verplichtingen die uit dit reglement voortspuiten of in de toekomst kunnen voortspuiten.

Artikel 3.- 1° Op grond van artikel 577/2 e.v. van het Burgerlijk Wetboek (wet van 8 juli 1924, gewijzigd ingevolge de wet van 30 juni 1994, gewijzigd ingevolge de wet 2 juni 2010, gewijzigd en aangevuld bij de wet van 15 mei 2012 en laatst gewijzigd bij wet van 18 juni 2018) wordt het statuut van het eigendom waarop onderhavig kohier zich betreft, statuut dat de verdeling van dit eigendom, bewaring, onderhoud, beheer en desgevallend de heropbouw ervan regelt, vastgesteld onder littera A hierna.

Deze bepalingen en de erfdienstbaarheden, die er uit kunnen voortspuiten, vormen het zakelijk statuut van het eigendom voor al de mede-eigenaars er van en/of voor al degenen die op het eigendom zakelijke rechten, tegenwoordige of toekomstige, zouden kunnen doen gelden; ze zijn bijgevolg onveranderlijk, behoudens wijziging volgens de modaliteiten er in bepaald;

Dit statuut zal tegenover derden tegenstelbaar zijn door de overschrijving ervan, zoals hoger reeds is gezegd, op de bevoegde hypotheekkantoren.

2° Daarenboven bedingt huidig algemeen reglement, om de wet te vormen tussen de eigenaars der verschillende appartementen onderling, een reglement van interne orde (onder littera B), betreffende het genot van het eigendom.

Dit reglement van interne orde maakt geen zakelijk statuut uit en zal vatbaar zijn voor wijzigingen onder de voorwaarden die het vermeldt.

Die wijzigingen zullen niet onderworpen zijn aan overschrijving, maar moeten aan de opvolgers opgelegd worden door afstanddoeners van het eigendoms- of genotsrecht van een gedeelte van het eigendom.

Artikel 4.- Ingeval van onenigheid zullen de moeilijkheden in verband met het algemeen reglement van mede-eigendom of de mede-eigendom in het algemeen, voorgelegd worden aan het oordeel van de vrederechter van de ligging van het appartementsgebouw.

Mogelijke benadelingen, van welke aard ook, zullen eveneens aan de bevoegde vrederechter of rechtbank kunnen onderworpen worden.

Voor alle gedingen, betwistingen, moeilijkheden en rechtsplegingen voortspuitend uit onderhavig algemeen reglement van mede-eigendom, zullen alleen de rechtbanken van Antwerpen bevoegd zijn.

Artikel 5.- In elke overeenkomst of kontrakt betreffende een deel van het eigendom zullen partijen woonstkeuze moeten doen in de Antwerpse agglomeratie; bij gebrek aan woonstkeuze zal deze worden aanzien als van rechtswege gedaan te zijn in het eigendom zelf.

Artikel 6.- Het reëel statuut van het eigendom onder A, vormt samen met het reglement van interne orde onder B, en de voorafgaande artikelen het algemeen reglement van mede-eigendom.

A. EIGENDOMSSTATUUT.

I. INLEIDING

Artikel 7.- Het eigendom bestaat uit privatieve zaken of delen en uit gemene zaken of delen, zoals in de basisakte uitvoerig werd vastgelegd.

De gemene delen worden verdeeld in aandelen uitgedrukt in duizendsten, aan elk der privatieve delen toebedeeld zoals dit eveneens in de basisakte uitvoerig werd opgenomen.

Er wordt uitdrukkelijk bedongen, dat deze aandelen door allen vast en onveranderlijk aanvaard moeten worden, welke wijzigingen er ook aan de privatieve delen door verbetering, verfraaiing of anderszins worden aangebracht.

De verdeling der aandelen kan slechts gewijzigd worden overeenkomstig de beschikkingen van onderhavig statuut, en bij authentieke akte, over te schrijven op het bevoegde hypotheekkantoor.

Artikel 8.- De gemene delen zullen niet kunnen vervreemd worden, noch belast met zakelijke rechten of inbeslagnemingen tenzij samen met de privatieve delen waarvan ze bijhorigheden uitmaken, en slechts voor de aandelen aan elk der privatieve delen toegekend, zoals in de basisakte uitgemaakt. Het grondplan of elk ander wezenlijk recht op een privaat deel of appartement gevestigd, bezwaart insgelijks en van rechtswege de breuk der gemene delen, die er van afhangen, of er aan toegekend zijn.

Artikel 9.- Ieder privaat deel behelst in privatieve eigendom de samenstellende delen er van, namelijk: de plankenvloer of chape, het parket of vloerbekleedsel aansluitend aan de onderbevoering of het welfsel die gemeen zijn, de nietdragende binnenafsluitingen der appartementen en lokalen, de deuren, vensters, rolluiken en leuning, alle binnengeleidingen der appartementen en lokalen, voor zover deze niet voor gemeen gebruik of ten behoeve van de mede-eigenaars bestemd zijn, de gezondheidstoestellen voor bijzonder doel en gebruik, de glazen delen van deuren en vensters, de bezettingen van zoldering en muren en in het algemeen alles wat zich binnen de privatieve delen bevindt en alles wat tot de uitsluitende dienst of gebruik der respectievelijke eigenaars of bewoners dient of bestemd of geschikt is er toe te dienen, zelfs alles wat zich buiten de privatieve plaatsen zou bevinden, doch tot de uitsluitende dienst of gebruik van de privatieve eigenaars zou dienen of daartoe bestemd, of geschikt zou zijn zoals meters, buizen, leidingen, enzomeer. Deze opsomming is verklarend doch niet beperkend.

Artikel 10.- Ieder eigenaar heeft het recht, wat betreft de vertrekken die hem uitsluitend toebehoren, er van te genieten en er over te beschikken, behoudens hetgeen hierna bedongen is,

en op voorwaarde de mede-eigenaars in hun rechten niet te schaden, noch iets te verrichten dat de sterkte van het gebouw in gevaar zou kunnen brengen.

Ieder mag zijn privaat deel met de gemene zaken, die er aan toebehoren, verkopen, overdragen, afstaan, verpanden, alles zonder pleegvormen dan deze die in het algemeen voor zulke daden door de wet zijn voorzien.

Buiten garageboxen en autostaanplaatsen zullen afzonderlijke lokalen en delen in het gebouw nooit aan derden kunnen vervreemd worden, doch alleen aan een mede-eigenaar.

Artikel 11.- Eenieder mag de innerlijke verdeling van zijn appartement of van zijn privaat delen naar goetdunken wijzigen, dit alles echter op eigen verantwoordelijkheid wat betreft schade, verzakkingen of ieder ander ongeval; nadeel of stoornis die er het gevolg van zouden kunnen zijn, zo ten opzichte van de gemene delen als ten overstaan van privaat delen van andere eigenaars.

Het is de eigenaars verboden, zelfs in de besloten ruimte van hun privaat lokalen, enige wijziging aan te brengen aan de gemene delen, behoudens wat hierna wordt gezegd.

Verbouwingswerken aan de gemene delen zullen slechts mogen uitgevoerd worden, mits inachtnaam van de beschikkingen van onderhavig statuut.

Het is de aannemer steeds toegelaten een appartement te voegen bij het aanpalend appartement op hetzelfde niveau.

Indien twee appartementen samengevoegd worden, zullen de aandelen verbonden aan deze appartementen samengeteld worden. De gemene lasten en plichten verbonden aan deze twee appartementen zullen worden samengevoegd en gedragen door het aldus nieuw gecreëerd appartement.

Artikel 12.- Wat de stijl en de harmonie van het gebouw aangaat, zelfs als het privaat delen betreft mag er niets gewijzigd worden, tenzij mits gemeen akkoord verleend door alle mede-eigenaars.

Dit zal het geval zijn voor alle delen die van buiten en/of van uit gemene lokalen en plaatsen zichtbaar zijn met inbegrip van de schildering.

De eigenaars zullen luiken, rolluiken, zonnetenten of andere beschermingsmiddelen mogen aanbrengen. Model en kleur zullen echter vooraf moeten goedgekeurd worden door de algemene vergadering.

Artikel 13.- De mede-eigenaars zullen radio- en televisietoestellen mogen aanwenden, dienaangaande de nodige ontvangstantennes op het dak opstellen en de leidingen mogen leggen naar hun privaat lokalen, langs de meest rationele en meest onopvallende weg.

De ontvangstantennes zullen van een algemeen gangbaar model moeten zijn.

Ingeval hiervan afgeweken wordt zullen de andere mede-eigenaars hun toestemming moeten verlenen of zal de terzake vereiste meerderheid van de algemene vergadering moeten verkregen worden.

Indien er echter een algemene ontvangstantenne voorzien is zullen de toestellen daarop moeten worden aangesloten en mogen er geen individuele antennes worden opgericht, tenzij mits toestemming van de andere mede-eigenaars of bij de terzake vereiste meerderheid van de algemene vergadering.

De mede-eigenaars mogen tevens aangesloten worden op het telefoon-radio-en/of teledistributienet, mits de leidingen te laten leggen op de meest rationele en meest onopvallende weg, zonder dat nochtans de verplichting kan worden opgelegd de werkwijze in zwang bij de Regie van Telegraaf en Telefoon, bij de dienst der Radiodistributie of bij de dienst der Teledistributie, te wijzigen.

De ontvangstantennes, antenneleidingen, leidingen van telefoon, radiodistributie en teledistributie, ten uitsluitend behoeve van een der mede-eigenaars of van het hem toebehorende privaat deel, vormen een onderdeel van diens privaat eigendom.

Alle beschadiging of stoornis veroorzaakt aan gemene of privaat delen door deze antennes en leidingen valt ten uitsluitende last van de eigenaars tot wiens privaat erf ze behoren.

III.- GEMENE LASTEN

Artikel 34. – Al de gemene lasten, van onderhoud en herstellingen der gemene zaken in dit statuut vermeld, de lasten voortkomende van gemene behoeften, zullen door de mede-eigenaars gedragen en betaald worden in verhouding met hun aandelen in de gemene delen.

De verantwoordelijkheid betreffende het eigendom (artikel 1386 van het Burgerlijk Wetboek) en in algemene zin al de kosten en lasten van het eigendom zullen, onverdeeld worden in evenredigheid met de aandelen van elk eigenaar in duizendsten zoals vermeld in de basisakte, wel te verstaan indien het gemene delen betreft, en zonder nadeel van het verhaal dat de mede-eigenaars zouden kunnen uitoefenen tegen degene wiens persoonlijke verantwoordelijkheid zou kunnen ingeroepen worden, hij weze een derde persoon of een mede-eigenaar.

De dakterrassen: de eigenaars van de dakappartementen hebben het uitsluitend gebruik van het dakterras gelegen voor hun appartement.

Dit nut of gebruik slaat enkel op de bevoordeelde gedeelten van het dakterras.

Het onderhoud van deze bevoording en van de afsluitingen is ten laste van de eigenaars van voormelde dakappartementen.

Artikel 35.- Het aandeel verschuldigd door een mede-eigenaar in de gemene kosten zal door hem volledig en onmiddellijk moeten betaald worden.

Ingeval er voorschotten moeten betaald worden, zal iedere mede-eigenaar zijn aandeel daarin eveneens terstond betalen.

Moest een mede-eigenaar dienaangaande in gebreke blijven, en moesten andere mede-eigenaars zijn aandeel hebben voorgesloten, dan zullen zij een overeenkomstige vordering tegen hem bezitten. Zij zullen deze mogen innen door alle middelen van recht, en de betrokken mede-eigenaar zal bovendien een intrest verschuldigd zijn van tien frank ten honderd vanaf de datum van betaling in zijn plaats, tot de dag der terugbetaling.

Bij herhaling zullen de mede-eigenaars gerechtelijke sankties tegen hem kunnen eisen, zelfs ontzetting uit zijn eigendom.

Indien het appartement van de in gebreke blijvende eigenaar verhuurd is, is de Syndicus gemachtigd de huurprijzen te ontvangen tot beloop van de verschuldigde sommen.

Door de ondertekening van de akte van aankoop geeft de eigenaar hiertoe alle nodige volmachten.

IIIBIS.- WERK- EN RESERVEKAPITAAL – ONVERDEELDHEID

Werkkapitaal:

Met de term werkkapitaal wordt aangeduid de som van de door de mede-eigenaars betaalde voorschotten en provisies, die dienen als voorziening voor het betalen van de periodieke gemeenschappelijke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke gedeelten, de beheerskosten en de verzekeringspremies voor de vereniging van mede-eigenaars.

Het bedrag van de voorziening of provisie en de periodiciteit van betaling ervan (maandelijks, drie- of zesmaandelijks, jaarlijks) wordt bepaald van zodra de algemene vergadering is bijeengekomen.

De betaling wordt periodisch door de syndicus gevraagd of gevorderd en door hem ontvangen, om te worden aangewend voor de betaling van de gemeenschappelijke lasten als vermeld. Op de periodische afrekeningen vermeldt de syndicus afzonderlijk het verschuldigde bedrag en de daarop verschuldigde BTW.

Jaarlijks wordt de afrekening door de syndicus aan de algemene vergadering van mede-eigenaars ter goedkeuring voorgelegd, en wordt zonodig het bedrag van de provisie voor het volgend jaar aangepast.

Betaling van gevraagde of gevorderde voorzieningen of provisies houdt geenszins goedkeuring van de afrekening in; deze wordt enkel geldig door de algemene vergadering gegeven.

Reservekapitaal:

Met de term reservekapitaal wordt aangeduid de som van de periodieke inbrengen van gelden bestemd voor het dekken van niet-periodieke gemeenschappelijke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, het leggen van een nieuwe dakbedekking.

De omvang van deze reserve-inbrengen wordt door de algemene vergadering vastgesteld. De inning, het beheer en de besteding ervan wordt aan de syndicus toevertrouwd.

Onverdeeldheid – Vruchtgebruik:

In geval van splitsing van het eigendomsrecht van een kavel in vruchtgebruik (of ander zakelijk gebruiksrecht) en blote eigendom, of wanneer een kavel het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, zijn de kosten aan deze kavel verbonden door alle deelgenoten met ondeelbaarheid en hoofdelijkheid tussen hen verschuldigd, zonder dat wie ook onder hen enig voorrecht van uitwinning of wettelijke of conventionele verdeelsleutel voor deze kosten aan de vereniging van mede-eigenaars of aan de syndicus die namens de vereniging optreedt mag tegenwerpen.

IV. – ONDERHOUD – HERSTELLING – VERANDERINGSWERKEN

Artikel 36.- Veranderingswerken aan gemene zaken zullen slechts mogen uitgevoerd worden mits toestemming der algemene vergadering bij twee/derde der stemmen, eventueel onder toezicht van een bouwmeester of een ander bevoegd persoon.

De stijl en het algemeen uitzicht van de bouw zullen slechts mogen gewijzigd worden, mits eenparige toestemming van al de mede-eigenaars, zoals voorgeschreven door het betreffende artikel 12, hiervoor. Hierin zijn begrepen de hoofdingangsdeur, de ingangsdeuren der appartementen, de vensterramen en vensters en alle gedeelten zichtbaar langs buiten of van uit de gemene delen.

De herstellingen van uiterste hoogdringendheid, zoals deze van hevige lekken, waterleidingen, gasleidingen, elektriciteitsleidingen, buitenleidingen, goten enzovoort zullen van rechtswege en zonder bijzondere toelating van wie ook op eigen initiatief mogen uitgevoerd worden, hetzij door ieder der mede-eigenaars hetzij door de Syndicus.

Tot noodzakelijke herstellingen, die nochtans geen zeer dringend karakter vertonen, zal besloten worden door de algemene vergadering, bij de terzake vereiste meerderheid van stemmen.

Artikel 37.- De eigenaars of gebruikers zullen langs hun appartementen of privatieve delen doorgang moeten verschaffen om alle herstellingen of onderhoudswerken aan de gemene delen te kunnen uitvoeren.

Buiten de dringende gevallen zal die toegang niet kunnen gevorderd worden tussen één juli en één en dertig augustus.

De mede-eigenaars zullen zonder vergoeding, alle herstellingen aan gemene zaken moeten dragen en betalen die volgens de normale vastgestelde regels zullen besloten worden.

Indien de mede-eigenaars en/of huurders en bewoners voor meerdere dagen zouden afwezig zijn, zullen zij hun tijdelijk adres moeten mededelen, of een sleutel van de ingang deur van hun appartement moeten beschikbaar stellen bij een persoon in het gebouw of de naaste omgeving daarvan, dit teneinde in geval van nood toegang tot hun appartement te verlenen, of tot de privatieve delen.

V.- VERZEKERINGEN

Artikel 38.- De verzekering van de privatieve delen (ter uitzondering van het mobiel) en van de gemene delen, zal voor al de eigenaars, bij dezelfde verzekeringsmaatschappij geschieden. De verzekering zal moeten dekken brand- en bliksemschade, ontploffingen, ongevallen, veroorzaakt door elektriciteit, verhaal door derden, risico van de centrale verwarming (indien deze voorhanden is) en haar brandstof en dit voor de bedragen door de algemene vergadering vast te stellen, bij de terzake vereiste meerderheid van stemmen. De eerste verzekering zal onderschreven worden door de oprichter van het gebouw en zal door de kopers moeten overgenomen en voortgezet worden.

De mede-eigenaars zijn gehouden hun medewerking te verlenen indien dit noodzakelijk is, teneinde de verzekeringskontrakten af te sluiten en zij zullen daartoe alle akten tekenen; bij gebreke hieraan zullen de andere mede-eigenaars of de syndicus van rechtswege en zonder in morastelling geldig in hun plaats mogen tekenen.

Elke eigenaar zal recht hebben op een exemplaar der polissen.

Indien een bijpremie verschuldigd ware hoofdens het beroep door een eigenaar uitgeoefend, of hoofdens het personeel bij hem in dienst of meer algemeen hoofdens een oorzaak eigen aan één der eigenaars zal deze bijpremie door deze laatste alleen gedragen en betaald worden.

Artikel 39.- In geval van ramp zullen de schadevergoedingen in ontvangst genomen worden door de persoon of personen daartoe door de algemene vergadering aangeduid, en op last gezegde vergoedingen bij een bank of andere instelling in bewaring te geven, in de voorwaarden door dezelfde vergadering te bepalen.

De aanduiding zal geschieden bij de terzake vereiste meerderheid van stemmen.

Artikel 40.- Het gebruik van die vergoedingen wordt vastgesteld als volgt:

a) indien de ramp slechts gedeeltelijk is, zal de vergoeding gebruikt worden tot het herstel der beschadigde delen.

Indien de vergoeding onvoldoende blijkt tot herstel van het eigendom, zal het tekort door de eigenaars gezamenlijk moeten bijeengebracht worden; indien door de herbouwing of herstelling het een of het ander appartement een meerwaarde zou verkrijgen, zullen de eigenaars van de andere appartementen, naar evenredigheid van hun aandelen, verhaal hebben tegen de eigenaars die van de meerwaarde genieten.

Indien de vergoeding hoger is dan de uitgaven tot herstel of herbouwing zal het overschot aan de eigenaars toekomen in verhouding van ieders deel in de gemene zaken.

b) Indien de ramp de bouw in zijn geheel zou vernietigen zal de vergoeding tot het herbouwen gebruikt worden tenzij de eigenaars er anders over beslissen, meerderheid tegen minderheid.

Indien de vergoeding hiertoe niet volstond, zal de opleg ten laste zijn van de eigenaars in verhouding hunner rechten van mede-eigendom en eisbaar binnen de drie maanden vanaf het tijdstip waarbij die opleg door de algemene vergadering zou vastgesteld geweest zijn; de wettige intrest zal van rechtswege lopen en zonder in-morastelling vanaf de dag voor de betaling van de bijdrage vastgesteld.

Artikel 41.- Doch voor het geval de algemene vergadering de heropbouw zou beslist hebben, zullen de mede-eigenaars die geen deel zouden genomen hebben aan de stemming of degenen die zouden tegengestemd hebben, verplicht zijn, op verzoek der andere mede-eigenaars hun rechten in het eigendom af te staan, binnen de maand van de beslissing der vergadering, aan de andere eigenaars, of indien deze ze niet allen wensten over te nemen, aan degene der eigenaars welke zulks zouden vragen; doch steeds mits afhouding van het aandeel der afstanddoeners in de vergoeding te hunnen bate.

De overdrachtprijs ingeval hierover geen akkoord werd bereikt, zal vastgesteld worden door de bevoegde rechtbank.

Artikel 42.- De vastgestelde prijs zal betaald worden: één/ derde kontant en het saldo per derde, ieder jaar, met wettige intrest te betalen terzelfdertijd als de kapitaalsdelen.

Als het eigendom niet herbouwd wordt, zal de onverdeeldheid ophouden en de gemene delen zullen verdeeld of verkocht worden.

De verzekeringsvergoeding en de verkoopprijzen zullen tussen de eigenaars verdeeld worden in verhouding van ieders rechten en aandelen in het eigendom.

Artikel 43.- Voor het geval er door een der eigenaars aan zijn eigendom verfraaiingen werden toegebracht, zullen deze op zijn kosten dienen verzekerd te worden; dit zal op de algemene polis kunnen geschieden op last voor de betrokkenen er de bijpremie van te dragen en te betalen en zonder dat de andere eigenaars zullen moeten tussenkomen in de af te dragen premie.

De eigenaars die in strijd met het advies van de meerderheid der eigenaars zouden oordelen, dat de verzekeringssom onvoldoende is, zullen steeds het recht hebben voor eigen rekening een bijverzekering te nemen op voorwaarde er zelf de lasten en premiën van te betalen. In beide gevallen zullen de betrokken eigenaars alleen recht hebben op de vergoedingen, welke ten gevolge van gezegde bijverzekeringen zouden toegekend worden en ze zullen er in alle vrijheid over mogen beschikken.

Artikel 44.- Onder de modaliteiten hiervoor voorzien zal er tevens een voldoende verzekering worden afgesloten:

a) tegen ongevallen, die arbeiders of andere personen gelast met de uitvoering van om het even welke werken in het gebouw, zowel in de privatieve lokalen als in de gemene plaatsen, kunnen overkomen;

b) in het algemeen tegen de ongevallen veroorzaakt aan ieder eigenaar, bewoner of aanwezige in het gebouw, alsmede de ongevallen aan gelijk welke derde of hun goederen, veroorzaakt op, in, voor of achter het gebouw, en waarvoor de onverdeeldheid verantwoordelijk zou zijn.

VI.- OVERDRACHT VAN EEN KAVEL

§ 1. In het vooruitzicht van de overdracht van het eigendomsrecht van een kavel deelt de optredende notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager aan de verkrijger, vóór de ondertekening van de overeenkomst of, in voorkomend geval, van het aankoopbod of van de aankoopbelofte, de volgende inlichtingen en documenten mee, die de syndicus hem op eenvoudig verzoek bezorgt binnen een termijn van vijftien dagen:

1° het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal, zoals bepaald in § 5, tweede en derde lid;

2° het bedrag van de eventuele door de overdrager verschuldigde achterstallen;

3° de toestand van de oproepen tot kapitaalinbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten;

4° in voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom;

5° de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar;

6° een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd.

Indien de syndicus niet antwoordt binnen vijftien dagen na het verzoek, stelt naar gelang het geval de notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager, de partijen in kennis van diens verzuim.

§ 2. In geval van overdracht of van aanwijzing van het eigendomsrecht van een kavel onder de levenden of wegens overlijden verzoekt de optredende notaris, bij een ter post aangetekende brief, de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars hem de volgende inlichtingen en documenten mee te delen:

1° het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

2° een staat van de oproepen tot kapitaalinbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

3° een staat van de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

4° een staat van de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.

De documenten vermeld in § 1 worden door de notaris op dezelfde wijze aan de syndicus gevraagd als de nieuwe mede-eigenaar ze nog niet in zijn bezit heeft. De notaris deelt vervolgens deze documenten mee aan de verkrijger. Indien de syndicus niet antwoordt binnen dertig dagen na het verzoek, stelt de notaris de partijen in kennis van diens verzuim.

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen inzake de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe mede-eigenaar het bedrag van de in het eerste lid, 1°, 2°, 3° en 4°, vermelde schulden. De gewone lasten worden gedragen door de nieuwe mede-eigenaar vanaf de dag waarop hij effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen.

Bij een overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht is de verkrijger evenwel verplicht tot betaling van de buitengewone lasten en de oproepen tot kapitaalinbreng waartoe de algemene vergadering van de mede-eigenaars heeft besloten, indien deze heeft plaatsgehad tussen het sluiten van de overeenkomst en het verlijden van de authentieke akte en indien hij over een volmacht beschikte om aan de algemene vergadering deel te nemen.

§ 3. In geval van overdracht, aanwijzing of splitsing van het eigendomsrecht op een privatieve kavel, deelt de optredende notaris aan de syndicus mee op welke dag de akte wordt verleden, alsook de identificatie van de betrokken privatieve kavel en de identiteit en het huidige en in voorkomend geval ook het nieuwe adres van de betrokken personen.

§ 4. De kosten voor de mededeling van de krachtens §§ 1 en 2 te verstrekken informatie worden gedragen door de overdragende mede-eigenaar.

§ 5. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel:

1° is de uittredende mede-eigenaar schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen; de afrekening wordt door de syndicus opgesteld;

2° blijft zijn aandeel in het reservekapitaal eigendom van de vereniging.

Onder “werkkapitaal” wordt verstaan de som van de voorschotten die zijn betaald door de mede-eigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke delen, de beheerskosten en de uitgaven voor de huisbewaarder

Onder “reservekapitaal” wordt verstaan de som van de periodiek ingebrachte bedragen die zijn bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de herstelling of de vernieuwing van een lift, of het leggen van een nieuwe dakbedekking.

Bij de ondertekening van de authentieke akte moet de optredende notaris de door de overdrager verschuldigde achterstallen op gewone en buitengewone lasten van de prijs van de overdracht afhouden. De optredende notaris betaalt echter eerst de bevoorrechte, de hypothecaire schuldeisers of de schuldeisers die hem kennis hebben gegeven van een derdenbeslag of een overdracht van schuldvordering. Indien de overdrager deze achterstallen betwist, brengt de optredende notaris binnen drie werkdagen na het verlijden van de authentieke akte ter vaststelling van de overdracht de syndicus daarvan bij een ter post aangetekende brief op de hoogte. Bij ontstentenis van kennisgeving van een bewarend beslag of van een uitvoerend beslag binnen twintig werkdagen na het verlijden van voormelde akte, kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de overdrager betalen.

Vereniging van mede-eigenaars **‘Leopold de Vriesstraat 60’**

Leopold de Vriesstraat 60
B-2600 Berchem
KBO 0693.905.633

Reglement van interne orde ingevolge de wet van 18 juni 2018

Onderhavig reglement van interne orde vormt een onverbrekelijk geheel met de statuten van het gebouw, opgesteld door notaris Van Hauwermeiren op 13 januari 1983.

I. ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1.- Vaststelling reglement van interne orde.

De statuten van het gebouw worden aangevuld door een reglement van interne orde. Dit reglement van interne orde moet niet bij notariële akte worden vastgesteld.

Het reglement van interne orde bevat minstens:

1° de regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheden van de algemene vergadering, evenals, in voorkomend geval, het door de algemene vergadering bepaalde bedrag overeenkomst artikel 577-7, § 1, 1°, c) van het Burgerlijk Wetboek;

2° de wijze van benoeming van een syndicus, de omvang van zijn bevoegdheden, de duur van zijn mandaat en de nadere regels voor de hernieuwing ervan, de nadere regels voor de eventuele opzegging van zijn contract, alsook de uit het einde van zijn opdracht voortvloeiende verplichtingen;

3° de jaarlijkse periode van vijftien dagen waarin de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars plaatsvindt.

Artikel 2.- Kennisgeving aanpassing en tegenstelbaarheid.

A/ Na de goedkeuring van het reglement van interne orde door de algemene vergadering, werd dit reglement van interne orde op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars neergelegd, op initiatief van de syndicus.

B/ De syndicus werkt zonder verwijl het reglement van interne orde bij, telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit. De syndicus heeft ook de verplichting om het reglement van interne orde aan te passen indien de toepasselijke wettelijke regels wijzigen, zonder dat hij hiervoor een voorafgaande beslissing van de algemene vergadering nodig heeft. In voorkomend geval deelt de syndicus dit meer op de eerstvolgende algemene vergadering.

Het reglement van interne orde kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

C/ Iedere bepaling van het reglement van interne orde en iedere beslissing van de algemene vergadering kan rechtstreeks worden tegengesteld door degenen waaraan zij tegenstelbaar zijn. Zij zijn bindend voor elke titularis van een zakelijk recht 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 recht of persoonlijk recht op een kavel, en wel onder de volgende voorwaarden, voor zover men, in voorkomend geval, de overschrijving in het register van de hypotheekbewaarders heeft nageleefd:

1° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen voor 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 en het register bedoeld in paragraaf 3, 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;

2° 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 proces-verbaal, op initiatief

van degene die dat proces-verbaal heeft ontvangen overeenkomst artikel 577-6, § 12 van het Burgerlijk Wetboek.

Bij beslissing van de algemene vergadering met de terzake vereiste meerderheid zal een uittreksel van dit reglement van interne orde kenbaar gemaakt worden in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

II. BEHEER

Artikel 3.- Voor zover het gemene zaken of belangen betreft zijn de mede-eigenaars gezamenlijk oppermachtige meesters inzake beheer en regeling van het eigendom in zijn geheel. Dit meesterschap wordt door toepassing van onderstaande regels uitgeoefend.

Artikel 4.- Buiten het “Register der algemene vergaderingen” waarvan sprake onder artikel 14 en het “Register van inwendige orde”, zullen aan het beheer van het eigendom volgende boeken verbonden zijn:

- a) het grootboek waarin alle inkomsten en uitgaven zullen ingeschreven worden.
- b) het rekeningenboek der eigenaars waarin elk krediet en debiet zal ingeschreven worden.
- c) het rekeningen- en documentenboek waarin alle rekenplichtige documenten zullen bewaard worden.

§ 1.- Vergadering der eigenaars.

Artikel 5.- De algemene vergadering komt minstens eenmaal per jaar bijeen in de eerste vijftien dagen van de maand oktober.

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

Onverminderd het voormelde lid, 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 6.- 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 en, indien deze bestaan, van de raad van mede-eigendom of de deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in voormelde vijftien-daagse periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden.

De bijeenroeping vermeldt volgens welke nadere regels 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.

Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste vijftien dagen vóór de datum van de vergadering ter kennis gebracht, tenzij het reglement van mede-eigendom in een langere termijn heeft voorzien.

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

Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom zo er een is, de syndicus de punten meedelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst. Die punten worden door de syndicus in aanmerking genomen, overeenkomstig artikel 577-6, § 3 van het Burgerlijk Wetboek. 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.

Artikel 7.- Iedere eigenaar van een kavel is lid van de algemene vergadering en neemt deel aan de beraadslagingen. 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. Ze kan algemeen of specifiek zijn en mag alleen maar 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 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.

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.

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.

Artikel 8.- 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.

Artikel 9.- 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 10.- De vergadering wordt ingeleid door de syndicus, die de algemene vergadering vraagt om een voorzitter, een secretaris en twee stemopnemers te benoemen.

De algemene vergadering wordt door een mede-eigenaar voorgezeten. Bij ontstentenis van 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.

De voorzitter duidt dan ambtshalve de overige bureauleden aan.

Artikel 11.- Iedere mede-eigenaar beschikt over een aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Bij de aanvang van de vergadering wordt daartoe door de mede-eigenaars of hun lasthebbers een aanwezigheidslijst ondertekend, waarop vermeld wordt met hoeveel stemmen aan de beraadslaging kan worden deelgenomen, of over welke punten niet aan de stemming kan worden deelgenomen.

§ 2. – Stemming.

Artikel 12.- De mede-eigenaars beschikken elk over zoveel stemmen als het aantal duizendsten in de gemene delen dat zij vertegenwoordigen. Nochtans zal de majoritaire mede-eigenaar niet over een groter aantal stemmen beschikken dan de som der andere tegenwoordige of vertegenwoordigde stemmen.

Artikel 13.- De beslissingen van de algemene vergadering, om geldig te zijn, worden genomen meerderheid tegen minderheid, behoudens in de gevallen waar uitdrukkelijk een speciale meerderheid wordt opgelegd.

Voor de berekening van de meerderheid wordt er geen rekening gehouden noch met de onthoudingen noch met de blanco of ongeldige stemmen.

De algemene vergadering beslist met een **meerderheid van twee / derde der 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 1/1 van het Burgerlijk Wetboek;

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 van beheer, waartoe kan worden besloten bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, onverminderd artikel 577-8, § 4, 4° van het Burgerlijk Wetboek;

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

d. 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.

De algemene vergadering beslist met een **meerderheid van vier / vijfde der stemmen**:

- a. over ieder 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 van het Burgerlijk Wetboek;
- 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 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 bij eenparigheid, overeenkomst de bepalingen beschreven in paragraaf 3;

De algemene vergadering beslist met **eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars**:

over elke wijziging van verdeling van de aandelen in de mede-eigendom, middels de overlegging van een verslag zoals bepaald in artikel 577-4, §1, tweede lid van het Burgerlijk Wetboek. 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 één 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.

Artikel 14.- 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 leden van de vereniging van mede-eigenaars kunnen, mits eenparigheid, schriftelijk alle beslissingen nemen die tot de bevoegdheden van de algemene vergadering behoren, met uitzondering van die welke bij authentieke akte moeten worden verleden. De syndicus stelt hiervan notulen op.

De syndicus neemt binnen de dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen, bedoeld in de §§ 10 en 11 van artikel 577-6 van het Burgerlijk Wetboek op in het register bedoeld in artikel 577-10, § 3 van het Burgerlijk Wetboek, dat zich bevindt op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars, en bezorgt deze binnen diezelfde termijn aan de mede-eigenaars en, desgevallend, aan de andere syndici. Dit register kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

Indien de mede-eigenaar de notulen binnen de gestelde termijn niet heeft ontvangen, stelt hij de syndicus schriftelijk hiervan op de hoogte.

De beslissingen van de algemene vergadering zijn, mits kennisgeving zoals hierna bepaald, tegenwerpelijk aan iedere titularis van een zakelijk of persoonlijk recht op een privatieve kavel in het gebouw, en aan hen aan wie toelating tot bewoning werd verleend, met andere woorden aan iedere bewoner van het gebouw. De beslissingen kunnen worden tegengeworpen door hen aan wie ze tegenwerpelijk zijn.

Beslissingen die vóór de verkoop of het verlenen van een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning, zijn genomen, worden ter kennis van de bewoner gebracht door degene die het recht of de toelating verleent: hij moet de koper of bewoner melden dat de beslissingen in een register zijn opgetekend en waar hij dit register kan inzien.

De verkoper of vestiger van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, is tegenover de vereniging van mede-eigenaars en de koper of titularis aansprakelijk voor de schade die ontstaat door vertraging of afwezigheid van dergelijke kennisgeving.

De koper of bewoner kan zich ook rechtstreeks tot de syndicus wenden om inzage van het register te bekomen.

Beslissingen die na de verkoop of het verlenen van een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning, zijn genomen, zijn aan degene die stemgerechtigd waren op de algemene vergadering die ze getroffen heeft van rechtswege en zonder kennisgeving tegenwerpelijk.

De bewoner wordt over deze beslissingen ingelicht door een bericht van de syndicus die hem daarover inlicht bij ter post aangetekende brief, binnen de twee weken nadat de beslissing werd getroffen.

Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt zijn adresveranderingen of de wijzigingen in het zakelijk statuut van het privaat deel onverwijld ter kennis van de syndicus. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht regelmatig te zijn.

Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars is verplicht persoonlijke rechten die hij aan derden op zijn privatieve kavel zou hebben toegestaan, onverwijld ter kennis te brengen van de syndicus.

Artikel 15.- De algemene vergadering is bevoegd voor alle aangelegenheden die betrekking hebben op het geheel van zaken waarvan haar leden mede-eigenaars zijn, en op de gemeenschappelijke belangen van deze mede-eigenaars.

Zij is onder meer bevoegd om alle beslissingen te treffen die betrekking hebben op:

- a. de beschikking, het beheer, daarin begrepen de aanstelling en het ontslag van de syndicus, het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke delen, de aan de gemeenschappelijke gedeelten of de van buitenuit zichtbare privatieve delen uit te voeren werken,
- b. het optreden in rechte, als eiser of als verweerder,
- c. de verkrijging van onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden,

- d. de wijziging van de statuten, daarin begrepen van de verdeling van aandelen in de gemeenschappelijke delen en de verdeling van de gemeenschappelijke lasten,
 - e. de herstelling of heropbouw van het gebouw na beschadiging ervan,
- De jaarvergadering beraadslaagt alleszins over de rekeningen die de syndicus moet voorleggen, over de kwijting aan de syndicus te geven, over de voor het volgend jaar aan te wenden provisies en de uit te voeren werken aan de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.

Artikel 16.- De beslissingen door de geldig samengestelde vergadering getroffen, betreffende punten die op de dagorde voorkwamen, zijn bindend voor al de mede-eigenaars.

Artikel 17.-

- a) Ingeval een voorgenomen algemene vergadering een wijziging of aanvulling van de basisakte of van het eigendomsstatuut op de dagorde heeft staan, zal dit in de bijeenroepingen speciaal moeten worden aangeduid met de vermelding “vooropgestelde wijziging of aanvulling aan de basisakte respectievelijk het eigendomsstatuut”.
- b) om over zulk een wijziging of aanvulling geldig te kunnen beraadslagen en beslissen, moet de algemene vergadering een samenstelling bezitten en moet de stemming een meerderheid opleveren, zoals bepaald in de basisakte, waarvan onderhavig reglement deel uitmaakt.
- c) is aan de samenstelling niet voldaan, dan is artikel 9 ~~20~~ van toepassing mits de bijkomende voorwaarde dat de vermelding voorzien door lid a) van onderhavig artikel in de bijeenroepingen voorzien moet worden;
- d) de tweede algemene vergadering zal geldig kunnen beraadslagen en beslissen hoe haar samenstelling ook weze, mits een meerderheid zoals opgelegd door de basisakte.

Artikel 16.- De algemene vergadering heeft het bedrag overeenkomstig artikel 577-7, §1, 1°, c) van het Burgerlijk Wetboek vastgesteld op euro.

§ 3. Syndicus

Artikel 17.- De algemene vergadering draagt haar machten over op de syndicus. De syndicus zal worden aangeduid door de algemene vergadering bij een terzake vereiste meerderheid van stemmen.

Hij zal mede-eigenaar zijn of buitenstaander, voor zover in dit laatste geval hij of zij syndicus mag zijn.

Bij ontstentenis van benoeming door de algemene vergadering zal de syndicus op verzoek van één der eigenaars door de rechtbank kunnen benoemd worden.

De benoeming van de syndicus, hetzij op initiatief van de constructeur, hetzij door gelijk welk ander akkoord van de partijen, moet bekrachtigd worden door de eerste algemene vergadering. De algemene vergadering kan de syndicus afzetten of schorsen op gelijk welk ogenblik, zonder rechtvaardiging, eveneens bij een terzake vereiste meerderheid van stemmen maar moet dan ook onmiddellijk in zijn vervanging voorzien. Ook kan de algemene vergadering hem een voorlopige syndicus toevoegen, voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden. Op dezelfde wijze bepaalt de algemene vergadering zijn vergoeding, de duur van zijn mandaat, en geeft hem ontlasting van zijn beheer.

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.

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. De syndicus moet door de verzoeker in het geding worden geroepen.

De bepalingen met betrekking tot de band tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars worden opgenomen in een schriftelijke overeenkomst.

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.

Artikel 18.- Door het feit dat ze een syndicus benoemt draagt de algemene vergadering aan hem over: de uitvoering van haar beslissingen, en het beheer en het bestuur van het eigendom.

Ze is tevens bekwaam, bij een terzake vereiste meerderheid van stemmen, zijn bevoegdheid, in onderhavig reglement vastgesteld, uit te breiden of te beperken.

Anderzijds is de syndicus verantwoording verschuldigd aan de algemene vergadering, die zijn optreden controleert.

Voorafgaandelijk aan alle belangrijke beslissingen, zal hij de algemene vergadering moeten raadplegen, voor zover deze niet geen hoogdringend karakter hebben.

Artikel 19.- De syndicus heeft als opdracht:

- a. de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen uit te voeren of te laten uitvoeren;
- b. de beslissingen van de algemene vergadering ter kennis te brengen van alle titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, overeenkomstig de bepalingen van deze statuten;
- c. alle bewarende maatregelen te treffen, en alle daden van voorlopig beheer te stellen;
- d. waken over de rust en de orde in het gebouw, over het behoorlijk onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten ervan;
- e. 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;
- f. aan elke mede-eigenaar zijn periodieke afrekening voor te leggen;
- g. de vereniging van mede-eigenaars zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken te vertegenwoordigen. Behoudens andersluidende bepalingen in dit hoofdstuk, 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.

Daarnaast is de syndicus gemachtigd iedere vordering om dringende redenen of vordering tot bewaring van rechten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen in te stellen, op voorwaarde dat die zo snel mogelijk wordt bekrachtigd door de algemene vergadering. De syndicus stelt de individuele mede-eigenaars en de anderen die het recht hebben om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering onverwijld in kennis van rechtsvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld;

h. namens de vereniging van mede-eigenaars contracten afsluiten, volgens de onderrichtingen hem door de algemene vergadering gegeven, voor verzekeringen zoals bepaald in deze statuten, levering van nutsvoorzieningen, en andere gemeenschappelijke toestellen of installaties, aanwerving of ontslag van onderhoudspersoneel;

i. de vergadering van eigenaars wijzen op de noodzaak, wanneer deze bestaat, de toestand van het gebouw of van de gemeenschappelijke delen, de wijze van gebruik, onderhoud of aanwending ervan, omwille van dwingende overheidsvoorschriften, aan te passen, of de statuten in overeenstemming daarmee te brengen;

j. de inlichtingen en documenten bedoeld in artikel 577-11 van het Burgerlijk Wetboek correct en tijdig mee te delen in het vooruitzicht van en in geval van overdracht van een kavel;

k. alle gelden toekomende aan de vereniging van mede-eigenaars in ontvangst te nemen en er kwijting voor te geven, desgevallend met ontslag van ambtshalve inschrijving voor de hypotheekbewaarder en met verzaking aan alle persoonlijke en zakelijke rechten welkdanig;

l. 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;

m. 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;

n. het de mede-eigenaars mogelijk te maken inzage te nemen van alle niet private documenten of gegevens over de mede-eigendom, en wel op alle wijzen die zijn bepaald bij het reglement van mede-eigendom, of door de algemene vergadering;

o. desgevallend, het postinterventiedossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;

p. ten behoeve van de in artikel 577-7, § 1, 1°, d) van het Burgerlijk Wetboek bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;

q. aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;

r. 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;

s. 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 hypotheekkantoor worden overgeschreven, de naam, het adres, de gedeelten en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen;

t. 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 (cfr. het Koninklijk Besluit tot vaststelling van een minimum genormaliseerd rekeningenstelsel voor verenigingen van mede-eigenaars de dato twaalf juli tweeduizend en twaalf). Elke mede-eigendom die met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig kavels omvat, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die ten minste een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal bedoeld in artikel 577-11, § 5, tweede en derde lid van het Burgerlijk Wetboek, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;

u. 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;

v. in het algemeen alle opdrachten uitvoeren hem door de wet, de statuten of door de algemene vergadering toevertrouwd.

Artikel 20.- De syndicus als orgaan van de vereniging, wordt door deze statuten de bevoegdheden verleend nodig voor de uitvoering van zijn opdrachten zoals in het vorig artikel omschreven.

De syndicus die handelt binnen de perken van zijn opdracht verbindt door zijn optreden alle mede-eigenaars en handelt in naam van de vereniging van mede-eigenaars.

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 bepaalde doeleinden.

Artikel 21.- Alle voorziene kosten zullen door de Syndicus vooraf worden geraamd, en de mede-eigenaars zullen hem hun aandeel daarin onmiddellijk storten, overeenkomstig het aantal duizendsten dat zij in de gemene delen bezitten. Nadat de werkelijke kosten gekend zijn, zullen zij het tekort terstond bijstorten of het teveel terug ontvangen.

De Syndicus moet steeds vanwege de mede-eigenaars tijdig in het bezit worden gesteld van de nodige gelden, zodat de te verrichten betalingen geen enkele vertraging ondergaan.

Hij kan tevens de beschikking verlangen over een aangepaste provisie, die hem in staat stelt het hoofd te bieden aan de kosten van dagelijks beheer.

Artikel 22.- De Syndicus zal de in gebreke blijvende eigenaars in rechte kunnen vervolgen namens al de andere mede-eigenaars.

Hij bezit daartoe, door het louter feit van zijn aanstelling een contractuele volmacht.

Artikel 23.- 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 elke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een terzake vereiste meerderheid 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.

Er bestaat een onverenigbaarheid tussen het uitoefenen van de taak van syndicus en het lidmaatschap van de raad van mede-eigendom.

Artikel 24.- 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.

III. INWENDIGE ORDE

Artikel 25.- Opgeheven.

Artikel 26.- Uitzicht van het gebouw. – De eigenaars zullen er voor zorgen aan het eigendom een fraai uitzicht te geven, en dit in al zijn onderdelen.

De gemene gebruiksdelen, onder meer de toegang, de inkom, gangen, trapzaal, overlopen, toegang tot de kelders, of bergruimten, zullen steeds volstrekt vrije doorgang moeten verlenen. Het is dan ook verboden in deze gedeelten gelijk welk voorwerp te plaatsen. Evenmin mag er iets worden opgehangen, noch aan de muren, noch elders.

Artikel 27.- De gebruikers van het gebouw zullen geen storende en geruchtmakende bezigheden mogen verrichten.

In de gang of op de overlopen zullen nooit huishoudelijke werken, zoals tapijtborstelen, beddenverzorging, uitkloppen of reinigen van kleergoed, schoenpoetsen, boenen van meubels enzomeer, mogen uitgevoerd worden.

Artikel 28.- Moesten huisdieren, stoornis veroorzaken, zal de algemene vergadering der eigenaars, bij een terzake vereiste meerderheid van stemmen, de verwijdering van die dieren kunnen opleggen. Indien de eigenaar van het dier zich niet zou onderwerpen, zal de algemene vergadering hem de betaling van vijftig frank per dag kunnen opleggen, nadat hem deze beslissing zal betekend geweest zijn, het alles zonder afbreuk te doen aan de beslissing van de vergadering, te nemen met een terzake vereiste meerderheid van stemmen, en strekkend tot de verwijdering van ambtswege door de Vereniging voor Dierenbescherming.

Huisinstrumenten en luidsprekers zullen mogen bespeeld en gebruikt worden binnen de perken van het welvoeglijke en volgens de mogelijke in voege zijnde politiereglementen, doch enkel tussen zeven en drie en twintig uur.

Indien er elektrische toestellen worden gebruikt, die in radio- of televisieposten storingen verwekken, zullen ze van het nodige worden voorzien om dit euvel te doen ophouden.

Artikel 29.- Het verhuizen van meubels zal slechts mogen geschieden langs de buitenkant van het gebouw, door middel van het speciaal daartoe bestemd ophijstoestel, indien dit voorhanden is, zoniet door middel van aan de schouwen bevestigde katrollen. Slechts indien de vakverhuizer oordeelt dat beide opgesomde mogelijkheden moeten worden uitgesloten, mag de verhuizing langs de trapzaal geschieden.

In dit laatste geval zal er vooraf een onderzoek van de te gebruiken doorgangen worden uitgevoerd, derwijze dat alle beschadigingen voortkomend van de verhuizing zouden kunnen vastgesteld worden.

Alle beschadiging, zowel binnen- als buitenwaarts, veroorzaakt door de verhuizing, zal steeds onmiddellijk worden hersteld op kosten en ten laste van de verhuizende.

Artikel 30.- Het is de kinderen verboden in gangen, op trappen of overlopen, kortom in de gemene plaatsen te spelen en het is hun en alle andere personen evenzeer verboden er onnodig te vertoeven).

Artikel 31.- Bestemming der plaatsen. – Het gebouw is voor residentiële bewoning bestemd. De privatieve en gemene delen moeten worden bewoond en gebruikt als door een “goede huisvader”.

De huurcelen zullen aan de huurder de verplichting opleggen zich op deze wijze te gedragen en zich te onderwerpen aan alle beschikkingen van onderhavig reglement. Het is toegelaten er een beroep in uit te oefenen dat echter niet hinderlijk noch schadelijk mag zijn en de hoofdbestemming van het gebouw niet in gevaar mag brengen. Het is verboden in het gebouw een drankslijterij te houden of er show-dans- of vergaderplaatsen in te richten, ook niet in de vorm van een privé-club.

De voorziene garageboxen en/of autostaanplaatsen zijn bestemd voor het stallen van rijtuigen. Zij kunnen nochtans dienen als bergplaats.

Ieder appartement mag slechts worden betrokken door de leden van éénzelfde gezin, hun genodigden en hun personeel.

Aan het gebouw mogen geen reclamen, borden of opschriften worden aangebracht, tenzij mits goedkeuring van de algemene vergadering bij een terzake vereiste meerderheid van stemmen. Uitzondering wordt evenwel gemaakt voor de gewone plakbrieven en aankondigingen ingeval van verkoop of verhuring.

Indien er in het gebouw winkels voorzien zijn moeten deze bestemd worden tot de uitbating van een standingvolle handel, tot burelen, tot de uitoefening van een vrij beroep of zelfs tot bewoning.

Bij afwijking van hetgeen voorafgaat, zullen de bewoners van de winkels uithangborden, zelfs lichtgevende, mogen plaatsen aan de binnenzijde van de uitstalramen en/of op de gevel, voor zover zij blijven binnen de grenzen van hun zijwaartse muren en beneden de vloerplaat van het onmiddellijk hogergelegen privaat erf.

In geen geval mag een rechtstreekse lichtstraal de vensters bereiken gelegen boven of naast de uithangborden.

Artikel 32.- Het is verboden in het eigendom samenkomsten te beleggen of toe te laten, die aan de waarde, de rust of de roep ervan schade zouden kunnen berokkenen.

Artikel 33.- Gevaarlijke, ontvlambare, ongezonde of hinderlijke grondstoffen of andere zaken van dergelijke aard, zullen in het gebouw niet mogen bewaard worden. De bewoners zullen er eveneens voor zorgen dat nergens eetwaren of andere zaken in staat van bederf aanwezig zijn. De door de verzekeringspolissen toegelaten en gedekte hoeveelheden mazout, benzine of andere brandstof, zullen in het eigendom mogen bewaard worden. Ingeval van besmetting, ongedierte, muizen of ratten, zullen alle maatregelen moeten genomen worden om uitbreiding te beletten en de plaag uit te roeien.

Artikel 34.- Gas- en elektriciteitsgebruik: ieder appartement zal over een privaatieve meter voor gas, elektriciteit enzomeer, beschikken.

De meterhuur, het verbruik en alle kosten die samenhangen met de privaatieve leidingen en toebehoren, vallen ten laste van de betrokken mede-eigenaar.

Artikel 35.- Water: ingeval er voor ieder appartement en privaatief toebehoren een afzonderlijke watermeter moest bestaan of geplaatst worden, gelden dezelfde beschikkingen als in voorgaand artikel vastgesteld.

Indien dit niet het geval is zal de waterleverende maatschappij worden verzocht aan ieder mede-eigenaar een afzonderlijke rekening te sturen.

Bij gebreke aan afzonderlijke rekening zal de gemeenschappelijke rekening over de verschillende mede-eigenaars worden verdeeld in een verhouding vast te stellen door de algemene vergadering met een een terzake vereiste meerderheid van stemmen.

Artikel 36.- Lift: is het gebouw voorzien van een lift dan wordt de toegang tot de machineruimte van de lift aan onbevoegden verboden. Slechts de Syndicus en de eventuele ondervoorzitter hebben toegang voor het doen van vaststellingen.

De voorschriften van algemene bekendheid, evenals deze gebeurlijk uitgehangen in de liftkooi, moeten strikt in acht genomen worden door alle gebruikers. De lift mag niet worden gebruikt voor verhuizingen, transport van meubelen, van zware en omvangrijke of gevaarlijke voorwerpen, tenzij mits speciale schriftelijke toelating van de Syndicus of dienst plaatsvervanger.

De mede-eigenaars der verdiepingen kunnen, meerderheid tegen minderheid, alle verdere beslissingen nemen wat betreft de lift en haar gebruik.

Elk appartement bezit één stem. Bij staking van stemmen wordt er verwezen naar wat huidig reglement van interne orde bepaalt in artikel 13.

Artikel 37.- Verwarming: is het gebouw voorzien van een collectieve centrale verwarming mag deze het ganse jaar door gebruikt worden op aanwijzingen van de Syndicus. Indien er warmwaterbedeling voorzien is, zal deze het ganse jaar door functioneren.

Het brandstofverbruik zal onder de verschillende eigenaars, der appartementen en winkels, worden afgerekend zoals gebruikelijk bij de aard van de te plaatsen installatie. Iedere eigenaar van een appartement en winkel zal de hem overhandigde rekening onmiddellijk voldoen. Bij gebreke daaraan te voldoen binnen de tien dagen zullen er verwijlntresten lopen van tien procent 's jaars en zal de verwarming en warmwaterbedeling naar het ingebreke blijvend erf worden afgesneden, onafgezien van de andere vervolging in betaling.

Artikel 38.- Voorhofje: de beplantbare gedeelten van de eventueel bestaande voorhofjes zullen op gemene kosten der eigenaars van de appartementen steeds in een reine en aantrekkelijke staat worden gebracht en onderhouden volgens richtlijnen te geven door de algemene vergadering bij een terzake vereiste meerderheid van stemmen. Zij moeten bijdragen tot het fraai uitzicht van het gebouw.

Artikel 39.- Hof en hofmuren: de gebruikers van de hof staan op eigen kosten, last en gevaar in voor de onderhoud ervan. Zij zullen de hof in een aantrekkelijke toestand moeten brengen en onderhouden. De hof zal nooit mogen gebruikt worden om er goederen of rommel te plaatsen. De schildering van de hofmuren, indien deze vereist is, valt eveneens voor rekening en ten laste van de gebruikers van de hof. Alle herstellingen, die geen huurherstellingen uitmaken, vallen ten laste van de eigenaars der privatieve delen in verhouding met hun aandelen in de gemene delen.

Artikel 40.- Schoonmaak: behoudens andersluidende beslissing van de algemene vergadering bij een terzake vereiste meerderheid van stemmen zal de schoonmaak geschieden zoals hierna gezegd.

1. De bevoering voor het gebouw zal wekelijks worden schoongemaakt door de eigenaars van de appartementen ieder om beurt. Ten gepaste tijde zal er tevens, en op dezelfde manier, worden gezorgd voor de schoonmaak van de keldertrap en de kelders.
2. Het portaal en de inkomhall zullen wekelijks worden schoongemaakt door de eigenaars van het appartement gelijkvloers en indien er geen appartement voorzien is op het gelijkvloers door de eigenaars van de appartementen op de verdiepingen, ieder om beurt.
3. De liftdeur gelijkvloers en de liftkooi zullen wekelijks worden schoongemaakt door de mede-eigenaars der verdiepingen ieder om beurt.
4. De eigenaars van appartementen op een verdieping zullen wekelijks, ieder om beurt, de overloop van hun verdieping schoonmaken, evenals de trap die er naar opstijgt en de liftdeur van hun verdieping.
5. Ieder eigenaar zal zelf moeten zorgen voor de geregelde en grondige schoonmaak en voor het onderhoud van zijn vensterkamer, ruiten, deuren en deurposten en andere privatieve delen, zowel van de appartementen als van de garage en kelder, zodat die steeds in een reine en aantrekkelijke staat verkeren.
6. Indien een gemeen deel door toedoen van een mede-eigenaar belangrijk werd bevuild, zal hij het dadelijk moeten reinigen zonder met zijn beurt rekening te mogen houden en zonder daarom zijn eerstvolgende reglementaire beurt te mogen overslaan.

Artikel 41.- Doel van dit reglement van interne orde.

Het gebruik van de gemeenschappelijke delen van een residentieel gebouw, en het leven binnen een gemeenschap, vragen naar enkele duidelijke afspraken en regels, opdat enerzijds op die wijze respect kan betoond worden voor eenieders wooncomfort, en anderzijds het esthetisch

geheel wordt gevrijwaard van individuele ingrepen, waardoor afbreuk zou gedaan worden aan de huur -& investeringswaarde van het gebouw.

Artikel 42.- Huurders.

De eigenaars/verhuurders zijn verplicht hun huurders kennis te geven van de statuten, en van onderhavig reglement van interne orde in het bijzonder.

Zij zijn aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars en de houder van het zakelijk of persoonlijk recht, voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving.

Ingeval van overtreding van één of meer bepalingen van het reglement van mede-eigendom en/of onderhavig reglement van interne orde, mag de algemene vergadering een eigenaar ertoe verplichten de met de ingebreke zijnde gebruiker afgesloten overeenkomst te verbreken, onverminderd ieders recht op schadevergoeding.

Artikel 43.- Syndicus.

Het administratief, financieel en technisch beheer van het gebouw werd door de algemene vergadering van mede-eigenaars toevertrouwd aan:

SYNDICUS: Patribel Vastgoed
ADRES: Provinciesteenweg 606, 2530 Boechout
TEL: 03/230.20.18
E-MAIL: beheer@patribel.be
WEBSITE: www.patribel.be

Artikel 44.- Betalingen.

Alle betalingen ten laste van de gemeenschap worden door de syndicus verricht via de VM-rekening, toebehorende en op naam van de vereniging.

Het is dan ook logisch en noodzakelijk dat al uw betalingen, hetzij voorschotten op kosten en verbruik, hetzij betalingen van kwartaalafrekeningen e.d. steeds op die residentie-rekening worden gestort en NIET op de bankrekening van de syndicus die het beheer waarneemt.

Artikel 45.- Het geven van opdrachten.

45.1- Bij eventuele defecten, storingen of opmerkingen, dient men steeds de SYNDICUS op de hoogte te brengen, zodat het nodige kan worden gedaan. Geen enkele mede-eigenaar of gebruiker mag in naam van de gemeenschap opdrachten geven.

45.2- Bij persoonlijke ingreep, slechts wegens hoogdringendheid, dient de syndicus daarvan ten spoedigste op de hoogte gesteld te worden.

45.3- Anderzijds is het niet wenselijk privé-opmerkingen, die géén betrekking hebben op de gemeenschappelijke delen of diensten, aan de syndicus door te geven. De syndicus bezit in deze aangelegenheden geen enkele bevoegdheid.

45.4- De bewoners die geen eigenaar zijn van hun kavel dienen, voor aangelegenheden waar geen hoogdringendheid is, steeds voorafgaandelijk hun eigenaar op de hoogte te stellen.

45.5- De facturen voortvloeiend uit opdrachten die niet door de syndicus gegeven werden namens en ten laste van de gemeenschap, kunnen voor betaling geweigerd worden. In voorkomend geval zal de opdrachtgever de rekeningen zelf moeten betalen.

Artikel 46.- Onderhoud centrale verwarming.

Aangezien de verwarming van de kavels door de promotor op privé basis werd voorzien, kan het onderhoud en/of depannage ervan niet via de diensten van de syndicus geschieden. Een onderhoudsbeurt, minimum 1 maal per jaar (voor het stookseizoen), is daarom geboden. Hierbij kan wellicht gecoördineerd worden opgetreden onder de medebewoners, opdat tot groepering van contracten kan gekomen worden.

Artikel 47.- Water.

De meter staat op naam van de vereniging van mede-eigenaars, zodat het totale waterverbruik van het gebouw ook door de syndicus wordt betaald.

Artikel 48.- Elektriciteit.

Hier betreft het elektriciteitsgebruik dat door de syndicus wordt betaald, enkel de gemeenschappelijke installaties en algemene verlichting. Elke bewoner moet rechtstreeks met de elektriciteitsmaatschappij een abonnementsverbintenis aangaan voor privé verbruik.

Artikel 49.- Telefoon.

De leidingen werden voorzien, maar ook hier moet elke bewoner zelf instaan voor de abonnementsverbintenis en de aansluiting.

Artikel 50.- TV & radiodistributie.

Elke bewoner moet zelf instaan voor de abonnementsverbintenis en de aansluiting. Het plaatsen van om het even welke antenne in of op de gemeenschappelijke delen is verboden.

Artikel 51.- Andere defecten of herstellingen.

Voor allerhande kleine herstellingen die niet direct kunne gecatalogeerd worden onder de rubrieken die voorafgaan, kan men steeds beroep doen op de syndicus. Hij zal voor de uitvoering, via geregistreerde onderaannemers alwaar hij voor de door hem beheerde residenties een voorkeursregime geniet, instaan.

Artikel 52.- Schoonmaak en dienst huisvuil.

Alle opmerkingen over het gedrag, het werk of de vlijt van het schoonmaakpersoneel worden uitsluitend aan de syndicus overgemaakt.

Deze personeelsleden hebben formele opdracht geen instructies op te volgen van eigenaars of gebruikers. Om alle misverstanden en misbruiken te vermijden, ontvangen zij dan ook enkel opdrachten vanwege de syndicus of een daartoe aangesteld persoon.

Daarom wordt hier geen adres meegedeeld.

Artikel 53.- Verzekeringen.

53.1- Alle verzekeringen van de gemeenschap worden door de syndicus beheerd

53.2- Op te merken valt dat deze verzekeringen slechts de verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid van de gemeenschap dekken.

53.3- Private schade en risico's dienen door de eigenaars of gebruikers individueel verzekerd en afgehandeld te worden. De huurders dienen hun huurrisico's evenals hun inboedel te verzekeren via een polis van het globale type, en daar steeds het bewijs van kunnen leveren.

Artikel 54.- Ramen en balkons.

54.1- De mede-eigenaars of bewoners van het gebouw zullen in geen geval aan de ramen of de balkons reclame, wasgoed of welke anderen voorwerpen ook, aanbrengen.

54.2- De ramen van het gebouw moeten voorzien worden van gordijnen; die zullen van een neutrale lichte kleur en doorschijnend zijn en de volledige hoogte en breedte van het raam bedekken.

54.3- Voorgaande bepaling is niet van toepassing op de promotor zolang niet alle panden verkocht zijn.

54.4- Op de gevels mogen noch koepels, noch tentjes, noch welk ander voorwerp ook aangebracht worden, die aan het uitzicht of de esthetiek van het gebouw enige afbreuk zouden kunnen doen, dit behoudens afwijking toegestaan door de algemene vergadering en mits deze algemeen wordt gesteld voor de gehele gemeenschap.

54.5- Elke welkdanige affiche, zowel op de gelijkvloerse als op de andere verdiepingen, uitgezonderd deze die de verhuring of de verkoop van de betrokken kavel beogen, is verboden.

Artikel 55.- Verwarming van de kavels.

De eigenaars/huurders zullen erover moeten waken dat hun kavel steeds op normale wijze verwarmd wordt, dit onafgezien van het feit of het al dan niet bewoond is.

Artikel 56.- Lawaaihinder.

Dit reglement van interne orde bevat verschillende bepalingen i.v.m. het instandhouden van de rust in het gebouw, inzonderheid 's nachts.

Men mag echter niet nalaten volgende wenken, die specifiek in een residentieel gebouw van belang zijn, in acht te nemen

Artikel 57.- Deuren.

Het sluiten van deuren (privé ingangsdeur op de overloop) kan bijzonder veel lawaai teweegbrengen door de weergalming in de ruimte van de trapzaal. Te dien einde is het verboden om tijdens de nachturen de deuren dicht te trekken; doe ze met gebruik van de sleutel in het slot.

Artikel 58.- Boven elkaar liggende kavels.

Zelfs in gebouwen met een zeer goede geluidsisolatie kan er lawaaihinder ontstaan tussen boven elkaar liggende panden. Inzonderheid het lawaai van hakken op parket -en tegelvloeren of van ravottende kinderen, kan vrij hinderlijk overkomen voor de onderwonenden.

Een vloerkleed in de woonkamer en eventueel in andere vaak gebruikte lokalen kan dan ook in vele gevallen aangewezen zijn (speelkamer e.d.).

Nota: er wordt op gewezen dat in vele gevallen waar lawaaihinder oorzaak is van ergernis, diegene die het lawaai veroorzaakt, zich niet bewust is van het veroorzaken van deze hinder. Een beleefd geformuleerde opmerkingen dan diegene die de hinder ondervindt kan in vele gevallen dan ook de beste oplossing zijn om alle ergernis we9te nemen.

Uiteraard dienen steeds zekere toleranties in acht genomen, want zelfs met de beste voorzorgsmaatregelen is lawaai niet volledige te vermijden, net zomin in een appartementsgebouw als in andere woonvormen.

Artikel 59.- Radio, TV, klankinstallaties, machines.

Afzonderlijk wordt hier vermeld dat het geluid van radio, TV, en ander klankinstallaties in de avonden gedempt dient te worden.

Uiteraard is het gebruik van niet-ontstoorde elektrische motoren zoals boormachines, slijpmachines, e.d., verboden, evenals elk gebruik van machines tijdens de avond en de nacht (22 u tot 7u).

De telefoonschel steeds op het minimum -volume regelen aub.

Artikel 60.- Overlast.

60.1- Indien andere dan normale woonactiviteiten in een pand worden uitgeoefend, dient de eigenaar en/of gebruiker voorafgaandelijk alle gepaste maatregelen te treffen teneinde de andere bewoners van het gebouw niet te hinderen.

60.2- De gemeenschap kan terzake een bijkomende financiële tussenkomst opleggen i.v.m. onderhoud van inkomhal! en de trappen.

60.3- Voor de bovenstaande verplichtingen, opgenomen onder artikel 59 & 60, blijven de eigenaars van de privatieve kavels altijd verantwoordelijk t.o.v. de andere mede-eigenaars voor de naleving ervan door hun huurders of andere gebruikers van de kavel.

60.4- Verhuizingen gebeuren langs de buitenzijde met behulp van de ladderlift.

Artikel 61.- Aanplakbrieven.

61.1- Ingeval van te koop - of te huurstelling van een kavel, zullen aanplakbrieven terzake kunnen aangebracht worden aan de ramen van de betrokken kavel.

61.2- Op de gemeenschappelijke delen van het gebouw, nl. op de gevel van de gelijkvloerse verdieping vlak naast de algemene inkom, of op de inkomdeur en de zijpanelen ervan, zal het eveneens toegelaten zijn dergelijke aanplakbrieven aan te brengen. In dit laatste geval behoudt de syndicus zich echter het recht voor de afmetingen van de aanplakbrieven vast te stellen, en de plaats te bepalen waar zij aangebracht zullen mogen worden.

Artikel 62.- Toegang tot de privatieve kavels.

62.1- Iedere mede-eigenaar of gebruiker moet de syndicus vrij toegang tot zijn privatieve kavel verlenen, ongeacht of dit al dan niet wordt bewoond, teneinde hem in de gelegenheid te stellen de toestand van de gemeenschappelijke zaken te onderzoeken en maatregelen van algemeen belang te treffen.

Tevens moet hij, zonder vergoeding, toegang tot zijn privatieve vertrekken verlenen met het oog op herstellingen en werkzaamheden welke in zijn privaat pand ten voordelen van de gemeenschappelijke zaken of andere privatieve kavels of naburige eigendommen uitgevoerd moeten worden.

62.2- Iedere mede-eigenaar of bewoner heeft als verplichting met de syndicus de praktische schikkingen overeen te komen aan de hand waarvan laatstgenoemde onderhavige bepalingen te allen tijde zal kunnen uitvoeren.

62.3- Indien het nodig is dient ieder mede-eigenaar, op elk ogenblik, vrije toegang zijn tot zijn privatieve kavel te verschaffen, om de toegang tot de noodladders of - trappen mogelijk te maken. In dit opzicht zijn de terrassen en/of balkons, zelfs de privatieve, belast met een erfdienstbaarheid van doorgang ten voordele van alle gebruikers van het gebouw; dit teneinde toegang te kunnen hebben tot de brandtrappen om in geval van nood, tot ontruiming van het gebouw, of tot de nodige herstellings- en onderhoudswerken , zowel van de privatieve als aan gemeenschappelijke delen, te kunnen overgaan.

62.4- Het is dan ook verboden om welke voorwerpen ook op het terras te plaatsen die een hinder zouden kunnen uitmaken voor de uitoefening van dit recht van doorgang.

Artikel 63.- Dak.

63.1- De terrassen zullen belast zijn, zo in het voordeel van de privatieve kavels in het gebouw, als in het voordeel van de gemeenschappelijke delen, met een erfdienstbaarheid van doorgang voor het gebruik van de verhuisbalken en voor alle onderhoudswerken aan het dak of andere gemeenschappelijke delen, van het gebouw.

63.2- De verkrijgers van de terrassen zullen ten allen tijde moeten instaan voor het onderhoud van het terras.

63.3- De niet privatieve gedeelten van het dak zijn slechts toegankelijk in geval van verhuizing, noodzaak of ramp.

Artikel 64.- Binnenkoeren en tuinen.

64.1- De bewoners van privatieve kavels die het genot hebben van een koer of tuin zullen voor het onderhoud en de herstelling ervan instaan.

64.2- Bedoelde bewoners zullen bovendien op ieder ogenblik vrije toegang tot gezegde koeren of tuinen moeten verlenen om werken uit te voeren, hetzij aan de gemeenschappelijke delen, hetzij aan de privatieve kavels, of nog om de verhuizing van medebewoners van het gebouw te vergemakkelijken.

Artikel 65.- Esthetisch uitzicht.

65.1- Er moet voorkomen worden dat het uitzicht van de buitengevels en de gemeenschappelijke delen, door persoonlijke ingrepen van de individuele bewoners, geschaad zou worden.

65.2- Concreet betekent dit het verbod tot het plaatsen van reclameborden, kentekens, aanplakbrieven en andere voorwerpen aan vensters en balkons, in de gemeenschappelijke hall en trapzaal. Ook kinderwagens en rijwielen worden niet toegelaten in de inkomhall.

65.3- Op van buitenuit zichtbare delen mogen geen wasgoed of andere voorwerpen gehangen worden.

65.4- De schilderwerken van geveldelen, buitenschrijnwerk en andere gemeenschappelijke delen dienen steeds gemeenschappelijk te gebeuren.

Artikel 66.- Netheid.

66.1- Het is verboden voorwerpen door de ramen of van de balkons te werpen, of via deze tapijten, matten, tafellakens, stofdoeken enz. uit te schudden. Deze maatregel is begrijpelijk als men bedenkt dat de onderwonenden hiervan grote hinder kunnen ondervinden en gezien de gevaren voor de voorbijgangers op de straat en de binnenkoer.

66.2- Er wordt bij alle gebruikers aangedrongen geen advertentiebladen en/of andere publiciteit in de inkomhall achter te laten.

66.3- De gebruikers worden ook verzocht regelmatig hun privé kelder te onderhouden, vermits anders de gemeenschappelijke delen hieronder te lijden hebben.

66.4- Het houden van huisdieren is ten strengste verboden. Mocht het hebben van een of andere huisdier oogluikend worden getolereerd, let er dan ook op de gemeenschappelijke delen niet te laten bevuilen of lawaaihinder te veroorzaken, en er de oorzaak van te zijn dat deze gedogenis door de algemene vergadering zou worden ingetrokken.

Artikel 67.- Huisvuil.

67.1- Iedere bewoner is gebonden zijn huishoudelijk afval zelf in de daartoe geëigende plastic zakken te bergen, en deze gesloten te plaatsen in de voortuin op de dag van de afhaling.

67.2- Het verwijderen van "groot huisvuil" (apparaten -meubels -e.d.) behoort niet tot de opdracht van de syndicus. De betrokken bewoner moet zelf (laten) instaan voor de afvoer ervan (al dan niet via de gemeentelijke reinigingsdienst).

Artikel 68.- Sanitaire leidingen.

68.1- Afvoerleidingen

De sanitaire leidingen van wc's, gootstenen, baden en wastafels moeten slechts voorzien om faecaliën en vuil water af te voeren. (o.a. kuiswater)

Vermijd verstoppingen en beschadigingen die kunne ontstaan door:

- doorspoelen van papier, enkel toilet toiletpapier; in beperkte hoeveelheden, kan door de WC-leidingen verwerkt worden;
- doorspoelen van hygiënische banden en luiers;
- ingieten van kleverige en/of verhardende producten, zoals lijm, cement, plaaster, verf, olie, frituurvet e.d.
- ingieten van bijtende producten

Bedenk dat het buiten gebruik raken van deze gemeenschappelijke leidingen, ingevolge een verkeerd gebruik, zware gevolgen heeft.

De herstellingswerken kunnen van lange duur zijn, tijdens dewelke uw medegebruikers en uzelf van het comfort van deze voorzieningen geen gebruik meer kunnen maken. Daarnaast zijn dergelijke herstellingswerken gewoonlijk vrij duur en hinderlijk.

68.2- Toevoerleidingen.

Elke gebruiker is gehouden in te staan voor het onderhoud van afsluitkranen, kranen e.d. Het aansluiten van ongeacht welk apparatuur dient steeds te geschieden overeenkomstig de voorschriften van het waterbedelingsbedrijf (o.a. nooit een aansluiting op een mengkraan). Toevoerleidingen mogen nooit gebruikt worden als aarding.

Artikel 69.- Veiligheid.

69.1- De gebruikers zijn ertoe gehouden de deur in de hall tussen 22 uur en 7 uur door middel van de sleutel op nachtslot te doen. Dat deze maatregel door veiligheidsoverwegingen is geïnspireerd hoeft geen verder betoog.

69.2- Via de parlofoon, videofoon en elektrisch slot, mag de voordeur slechts geopend worden voor personen die zich aan u bekend maken en u ook bekend zijn.

69.3- De toegankelijkheid tot elke gemeenschappelijke ruimte dient steeds verzekerd.

Artikel 70.- Garages.

70.1- Alle garage-eigenaars of -gebruikers dienen bij het betreden van het gebouw via de garages, steeds alle toegangsdeuren te sluiten.

70.2- Het 's nachts stallen van de voertuigen zal zodanig moeten geschieden dat de rust in het gebouw niet verstoord wordt.

Artikel 71.- Elektriciteitsvoorzieningen in garagebox/kelder.

De garage-eigenaars of -gebruikers die over een elektrische aansluiting beschikken in hun garage, dienen hiervoor zelf in te staan, op eigen risico, kosten en lasten.

Deze opmerkingen gelden tevens voor alle privatieve kelders of andere ruimten.

Artikel 72.- Schadevergoedingen bij overtreding.

Voor elke overtreding van, of inbreuk op, één of meerdere bepalingen van de statuten en/of onderhavig reglement van interne orde, vastgesteld door de syndicus en twee objectieve getuigen, of door een gerechtsdeurwaarder of politionele overheid, heeft de algemene vergadering besloten, ten laste van de overtreden, een schadevergoeding ten voordelen van de vereniging van mede-eigenaars te eisen.

Voorafgaand schadebeding doet geen afbreuk aan het recht van de vereniging van mede-eigenaars, om met alle rechtsmiddelen, een einde te doen stellen aan elke overtreding/inbreuk. Voor de uitvoering van bovenstaande beschikkingen, wordt bij onderhavige overeenkomst mandaat gegeven aan de syndicus.