

Onze Ref.: M4/2026/02793

Datum: 17/06/2026

Dossier:

Coprimmo

Fruithoflaan 1A

2600 BERCHEM (ANTWERPEN)

België

Klant: Res. Colaert

Fruithoflaan 104

2600 BERCHEM (ANTWERPEN)

Kavel(s): G24

Betreft: Omschrijving: M4 - verkoop Patam NV - uw ref.: /

Waarde notaris,

Als antwoord op uw schrijven dd. **09/06/2026** in het kader van artikel 3.94 B.W. heb ik de eer u onderstaande informatie over te maken.

Gelieve direct na verlijden akte ons de benodigde gegevens door te mailen alsook het email adres van de koper!

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

- Het bedrag van het reservekapitaal: 3,25 EUR per kwartaal
- Het bedrag van de provisie: 65,50 EUR per kwartaal
- Het aandeel in het permanent werkkapitaal: 50,04 EUR
- Het aandeel in het reservefonds: 626,25 EUR
- In te houden: **Gelieve € 763,27 in te houden in voorbehoud voor de eindafrekening. (Dit is inclusief kosten verkoopdossier €433,27 & een voorschot op de afrekening van het lopende boekjaar €330,00) Dit is te storten op rekening van de VME BE97 0017 1190 9449**
- Het bedrag van de door de overdrager verschuldigde achterstallen:
 - **Achterstallig saldo: € /. Gelieve ons altijd tegen de datum van de akte te contacteren of er achterstallig saldo is.**
 - Dit is inclusief:
 - Achterstallige bijdrage werkkapitaal: N.V.T.
 - Achterstallige bijdrage reservekapitaal: N.V.T.

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

- De toestand van de oproepen tot kapitaalbreng mbt het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering vóór 17/06/2026 heeft besloten:
- Overzicht van hangende gerechtelijke procedures ivm de mede-eigendom: **zie notulen laatste AV onder punt Achterstallige betalingen en juridische procedures**
- Notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de voorbije twee jaar treft u aan in bijlage.
- Een afschrift van de recentste balans goedgekeurd door de algemene vergadering van mede-eigenaars treft u aan in bijlage.

Deel 2: inlichtingen in het kader van overdracht of van aanwijzing van het eigendomsoverdracht van een kavel (art. 3.94, §2 B.W.)

- Het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus voor 17/06/2026 heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht: **ZIE BIJLAGE**
- Een staat van oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering van mede-eigenaars zijn goedgekeurd voor 17/06/2026 alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht: **ZIE BIJLAGE**
- Een staat van de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen waartoe de algemene vergadering voor 17/06/2026 heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht: **ZIE BIJLAGE**
- Een staat van de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan voor 17/06/2026 maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.

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

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

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

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

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

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

Roelants Julie
Parte Antwerpen

Verslag van de algemene vergadering van uw Vereniging van Mede-Eigenaars (VME) Res. Colaert, Fruithoflaan 104, KBO 0850.370.888, gehouden op 01/10/2025 om 18:00 te Bluepoint Antwerpen, Filip Williotstraat 9, 2600 BERCHEM (ANTWERPEN).

01. Teken en aanwezigheidslijst, nazicht volmachten

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

Aanwezig of vertegenwoordigd:

Aandelen: 6.390,00/10.000,00 - 63,90 %
Eigenaars: 32/59 - 54,24 %

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

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

Stemming: unaniem akkoord

03. Financieel

03.01. Bespreking inkomsten en uitgaven afgesloten boekjaar

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

Bijzondere opmerkingen:

Modernisatiewerken KB lifinstallatie € 2.452,21
Vernieuwen SWW leidingen kelderniveau, watertellers € 26.579,87 (opname reservefonds)

03.02. Verslag en controle van de rekeningen door de rekencommissaris

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

De heer Deckers vervoegt de vergadering omstreeks 18u15.

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

Resultaat stemming punt 03.03: Voor

Voor: 5.960,00/6.390,00 aandelen - 93,27 %
Tegen: 430,00/6.390,00 aandelen - 6,73 %
Namen tegen: Misselyn Magaly, CapMO b.v.

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

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

Kosten afgelopen boekjaar: 122.235,24 €
Waarvan uitzonderlijke/eenmalige: 2.452,21 €, dus recurrente kosten 119.783,03 €
Huidige provisie ter beschikking: 32.750 € per kwartaal, zijnde 131.000 € per jaar

Dit is voldoende voor de werkelijke kosten.

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

Voorstel nieuwe provisies behouden met 32.750 € per kwartaal (of 131.000 € per volledig boekjaar), en dit tot

andersluidende beslissing van een (bijzondere) algemene vergadering.

Het correcte bedrag met overschrijvingsformulier wordt u toegestuurd.

Resultaat stemming punt 03.03: Voor

Voor: 5.960,00/6.390,00 aandelen - 93,27 %
Tegen: 430,00/6.390,00 aandelen - 6,73 %
Namen tegen: Misselyn Magaly, CapMO b.v.

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

Permanent werkkapitaal van 25.018,40 € bestaat. Dit is voldoende en dient niet te worden aangepast.

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

Een reservefonds is cfr. de wet op de Mede-eigendom verplicht. Het bestaande reservefonds op datum van de voorgelegde balans bedraagt: 304.996,75 € (1.0). Werken besproken onder punt 7 en 8 zullen hiervan mogelijks (deels) gefinancierd worden.

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

Er wordt voorgesteld om voor het reservefonds te sparen met een bedrag van 1.625 € per kwartaal, zijnde 6.500 € op jaarbasis volgens verdeelsleutel 1.0 (appartementen en garages). Dit tot andersluidende beslissing van een (bijzondere) algemene vergadering.

Resultaat stemming punt 03.06: Voor

Voor: 5.990,00/6.390,00 aandelen - 93,74 %
Tegen: 400,00/6.390,00 aandelen - 6,26 %
Namen tegen: Vanbever Jens, Van De Sande - Daems

03.07. Achterstallige betalingen en juridische procedures

Er zijn geen procedures lopende jegens achterstallige mede-eigenaars.

Er zijn wel procedures lopende jegens leveranciers of derden, nl. Maxan Engineering en Renotec. Zie punt 07.02.

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

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

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

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

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

Stemming: unaniem akkoord

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

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

De voorzitter van de algemene vergadering krijgt mandaat om het contract 2025 te ondertekenen.

Resultaat stemming punt 05.01: Voor

Voor: 5.650,00/6.390,00 aandelen - 88,42 %
Tegen: 740,00/6.390,00 aandelen - 11,58 %
Namen tegen: Misselyn Magaly, CapMO b.v., Van Goethem Koen

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

De VME verkiest als commissaris Van Goethem Koen. Er zijn geen andere kandidaten.

Stemming: unaniem akkoord

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

Kandidaten eigenaars: Van Goethem Koen, bijzitter Wielandt Briggite

Stemming: unaniem akkoord

De heer Vervoort wordt bedankt om de nodige ondersteuning te bieden wanneer nodig.

06. Evaluatie leveringscontracten

De gebruikelijke leveranciers van de gemeenschap zijn:

- Aardgas/elektriciteit: Elindus/Engie-Electrabel
- Elektriciens: AC-Electro
- Makelaar: Parte Verzekeringen (Solvio verzekeringen)
- Verzekeringen: brand+ BA Raad en commissaris + BA VME BDM, rechtsbijstand ARAG
- Water: Water-link (AWW)
- Verwarmingsopname: Ista
- Chauffagist/loodgieterij: Jansen Technics en/of Bondec, alternatieve loodgieters worden gezocht
- Liftonderhoud: Ora liften
- Liftcontrole: Konhef
- Schoonmaak: ABS schoonmaak, er wordt een mandaat gegeven aan de raad om eventueel een goedkoper contract af te sluiten.
- Klusdienst: Edifix

De algemene vergadering vraagt om voorzichtig en respectvol om te gaan met de lift.

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

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

06.01. Bespreking en beslissing nieuwe onderhoudsfirma brandveiligheid (1/2 + 1) (10.000,00)

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

Volgende offertes werden ontvangen.

B&S: 2.068,48 € excl. BTW

- Vervanging bestaande (afgekeurde) Blussers
 - Brandblussers W6-ABF FV-Schuim 6L 10 143,00 €
 - Brandblusser CO2 5kg 1 159,00 €

- Pictogram PP (brandblusser) 15 x 15 11 8,00 €
- Noodverlichting => vervangng kelder & 13e verdieping
 - Noodverlichting step LED 4W 4 75,00 €
 - Bebat – Recupel 4 0,12 €
 - Bijdrage KGA oude Noodverlichting 4 7,00 €
 - Plaatsing Noodverlichting 1 45,00 €
 - Verplaatsingsbijdrage 1 18,00 €

Ardor aankoop: 1.646,25 € excl. BTW

- Ardor Poederblustoestel 6kg Perm. PRESS. 15 70,00 €
- Plaatsing brandblustoestellen 15 15,00 €
- Afvoer oud schuimblustoestel 6 liter 15 3,00 €
- Picto Verboden lift tegebruiken 80 x 50mm 15 2,25 €
- Picto Nooduitgang links + persoon 300 x 150 mm 1 3,50 €
- Pictor Trapdalend R 300 x 150 mm 13 3,50 €
- Picto Trapstijgende L 300 x 150 mm 1 3,50 €
- Plaatsing pictogram 30 8,00 €

Ardor onderhoud: 248,92 € excl. BTW

- Ardor Poederblustoestel 6 kg 15 9,50 €
- Noodverlichting 17 6,26 €

De algemene vergadering verkiest de offerte van de firma Ardor.

De financiering van de werken zal verlopen via provisies.

Stemming: unaniem akkoord

Mevrouw Vangenechten, volmacht houder van Van Hees Karolien vervoegt de vergadering omstreeks 18u48.

07. Toestand en onderhoud van de gemene delen

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

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

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

Er zullen vergelijkende offertes worden opgevraagd en op een volgende gelegenheid worden voorgelegd ter stemming.

- Mevrouw Wielandt wenst de afvalsortering in het gebouw te bespreken. De algemene vergadering wenst de aandacht te vestigen op het correct sorteren van afval.

- Overtreding uniform uitzicht schrijnwerk appartement A04 (bus 0103):

Er werd vastgesteld dat de raamindeling van appartement A04 werd aangepast zonder voorafgaande goedkeuring van de Algemene Vergadering. De betrokken eigenaar werd hierop aangesproken.

De eigenaar gaf echter aan dat ook bij andere kavels aanpassingen zijn gebeurd zonder dat hiervoor toestemming werd gevraagd of verkregen die afwijken van het originele uniforme uitzicht.

Er wordt daarom aan de Algemene Vergadering voorgelegd of zij juridische stappen wensen te ondernemen tegen de eigenaar van appartement A04 die in overtreding is, met het oog op het bewaren van de uniformiteit binnen het gebouw. Vergelijkbare vaststellingen van overtredingen zullen telkens op een algemene vergadering worden

voorgelegd.

Resultaat stemming verdere actie en eventueel gerechtelijke procedure niet-uniform uitzicht schrijfwerk app A04: Voor

Voor: 4.950,00/5.160,00 aandelen - 92,52 %

Tegen: 210,00/5.160,00 aandelen - 3,93 %

Namen tegen: Van De Sande - Daems

Onthouding: 1.620,00/6.780,00 aandelen - 25,97 %

Namen onthouding: Vervoort - Nesterowicz, Vangenechten Stefanie, Godderie - Vleminckx, Wielandt Brigitte, Vanbever Jens, Van de Perre Sofie, Tallein Herman, Deckers

07.01. Toelating om lift buurgebouw te mogen gebruiken en mogelijkheid tot toegang naar gemene delen 102/104 bij storing/defect eigen lift(en) (1/2 + 1) (10.000,00)

Eigenaar Van De Sande - Daems stelt voor om wederzijds toestemming te verlenen aan de eigenaars van de hogergelegen verdiepingen van de aanpalende gebouwen om elkaars lift te gebruiken in geval van een defect aan de eigen lift.

Uit deze vraag vloeit voort dat in beide VME's toelating gegeven dient te worden dat bewoners in het buurgebouw een badge/sleutel kunnen aanvragen van de inkomdeur van uw gebouw.

De algemene vergadering wordt gevraagd om te stemmen over:

- Het verlenen van toegang aan de eigenaars van hogergelegen verdiepingen van het buurgebouw tot het gebouw voor het gebruik van de lift bij defect aan hun lift(en). Dit gebeurde reeds in het verleden, maar dan zonder sleutel of badge toe te bedelen.
- Het verlenen van toelating aan deze eigenaars om een sleutel/badge te bestellen van de toegangsdeur van het buurgebouw.
- De voorgaande toelatingen zijn enkel op voorbehoud dat het buurgebouw dezelfde wederzijdse toestemming verleent.

Er is geen meerderheid akkoord om sleutels of badges te verkopen aan geburen uit naastgelegen gebouw.

07.02. Vochtproblematiek in meerdere garages onder de tuinhelling: stand van zaken gerechtelijke procedure lastens Maxan en Renotec en plan van aanpak (1/2 + 1) (10.000,00)

De syndicus verwijst naar de bespreking van de lopende procedure voor de rechtbank op AV 2024.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De gerechtsdeskundige komt uiteindelijk tot de volgende afrekening:

- Een voorstel van afrekening tussen partijen te formuleren;

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

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

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

BESLUIT

Aan partij VME te betalen :

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

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

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

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

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

De bedragen voor het mingenot of ongebruik van enkele garageboxen werd te laag ingeschat. We vroegen reeds vorig jaar aan de deskundige en raadsman van de VME's dit nog te willen aankaarten wat ook gebeurde, doch zonder positief gevolg en aanpassing in verslag van de deskundige.

Het kostenplafond van rechtsbijstandverzekeraars was vorig jaar zo goed als bereikt. Dit wil zeggen dat de verdere kosten verbonden aan deze procedure gedragen zullen worden door de vier betrokken VME's elk voor een gelijk aandeel. De reeds gemaakte kosten blijken echter niet helemaal correct verrekend tussen de vier betrokken paviljoenen. De verzekeringsmakelaar tracht momenteel te regelen dat ARAG en DAS evenwichtig verdelen en zo weer beperkt budget vrijkomt bij elke brandverzekeraar.

Het door de VME's aangestelde advocatenkantoor Caluwaerts, Uyterhoeven liet bij monde van Meester Franssen volgende update:

"Wij komen terug op de lopende procedure in onderwerp.

Wat betreft de verdeling van de prestaties hebben wij steeds getracht dat deze zo correct als mogelijk te verdelen. Wij vermoeden dat het plafond van VME 104 sneller werd bereikt, omdat het dossier startte met de VME 104 en de andere VME's later zijn ingestapt.

Zo nodig zal dit aan de hand van de facturatie/prestatie lijsten verder uitgeklaard moeten worden. Wat betreft de regeling, verwijs ik naar onze e-mail van 3 september 2025.

De architect vraagt de verslagen op van de algemene vergaderingen m.b.t. de toekenning van de opdracht van de architect.

Wij antwoordden reeds dat de relevantie ons hiervan ontgaat in het kader van de minnelijke regeling.

Wij zijn dan ook niet snel geneigd om deze te bezorgen aangezien deze in een juridische procedure eventueel tegen ons zouden kunnen worden gebruikt.

Daarentegen zullen wij nogmaals aandringen bij partij Renotec en de architect om te antwoorden op ons voorstel of met een concreet tegenvoorstel.

De raadsman van Baloise gaf immers ook reeds aan de juridische procedure op te starten indien er tegen eind oktober geen regeling is.

Een dergelijke juridische procedure betekent echter niet dat er geen minnelijke regeling meer gesloten kan worden."

Het lijkt dus moeilijk om tot een minnelijke overeenkomst of dading te komen in deze fase.

Er wordt voorgesteld de kosten verbonden aan deze procedure van het reservefonds te financieren, mocht de begroting hierdoor uit evenwicht geraken. Tevens wordt gevraagd mandaat te geven aan de Raad om minnelijke oplossing te onderhandelen, dan wel de procedure verder te zetten.

Daarnaast zal de syndicus de door deskundige voorgestelde werken laten begroten in offertes van minstens twee aannemers die zullen worden voorgelegd op een volgende (B)AV, mocht geen minnelijke oplossing gevonden worden. Zo kunnen de eigenaars kosten-baten afwegen of verder procederen het overwegen waard is.

Stemming voor mandaat aan Raad om minnelijk te regelen, dan wel verder procederen met (gedeeltelijke) financiering via het reservefonds: unaniem akkoord

Indien nuttig en wenselijk wordt BAV georganiseerd voor deze procedure.

07.03. Asbesthoudend buismateriaal ventilatiekokers garagecomplex

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

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

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

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

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

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

De achterste galerij onder brandweg en tuin hebben links en rechts effectief verluchttingsbuizen en dienen dus gecontroleerd. De eerste galerij langs de Robert Bossaertstraat

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

07.04. Bodemsaneringsaanvraag via Promaz (gesubsidieerd)

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

Gezien het jarenlange gebruik van mazouttank officieel gelegen op het perceel van paviljoen 3, heeft de syndicus als goede huisvader tijdig aanvraag ingediend. De eenmalige administratiekost bedroeg hiervoor 30,25 € (voor 4 paviljoenen samen).

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

07.05. Modernisatiewerken lift volgens laatste risicoanalyse (1/2 + 1) (10.000,00)

De modernisatiewerken van de lift werden in de loop van het jaar uitgevoerd zoals goedgekeurd op de AV in 2024.

Momenteel dient enkel nog attest van regularisatie verkregen te worden. Dat werd jammer genoeg nog niet afgeleverd omdat één bordesverlichting op kelderniveau de norm van 50 LUX niet haalt.

Dit wordt in overleg met de voorzitter zo snel mogelijk opgelost waarna nieuwe keuring na omvormingswerken en attestering zou moeten volgen. De kosten voor deze herkeuring zijn voor de VME.

De volgende risicoanalyse is uit te voeren voor 31/12/2039.

Geen stemming.

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

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

08.01. Vernieuwing bekabeling nav defecte nieuwe parkverlichting

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

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

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

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

Volgens elektricien AC Electro te wijten aan beschadigde bekabeling ondergronds.

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

De ontvangen offertes worden voorgelegd:

Offerte Woods: 4.683,00 € (Excl. BTW)

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

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

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

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

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

Stemming via reservefonds: unaniem akkoord

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

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

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

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

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

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

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

Stemming voor uitvoering, met financiering via reservefonds: unaniem akkoord

08.03. Renovatie keldergang en -vloer (2/3) (10.000,00)

Voorgaande jaren werd reeds goedkeuring gevraagd en gegeven om de muren en plafonds in de keldergangen te schilderen en de vloeren in de keldergang te effenen en bewerken. Deuren en deurlijsten worden niet mee voorzien. De Raad kreeg mandaat, doch omwille van de renovatie van de SWW leidingen op kelderniveau werd dit nog niet uitgevoerd om schade aan gerenoveerde vloer of muren te vermijden.

De vloer werd wel reeds plaatselijk hersteld vorig jaar.

Prijsoffertes van 2023 bedroegen:

- NM Projects 14.355 € ex BTW
- ProReno 8.480,35 € ex BTW

Er wordt voorgesteld om een mandaat te geven aan de Raad tot 16.500 € incl. BTW om het komende jaar de werken toe te wijzen en plannen. De voorzitter heeft ondertussen al een derde offerte ontvangen die tussen voormelde prijzen ligt.

Stemming voor mandaat aan Raad tot 16.500 € incl. BTW, financiering via het reservefonds: unaniem akkoord

Er zou in principe een werkweek lang geen toegang zijn tot het kelderniveau gedurende deze werken.

De vloeren in de garagegalerijen kunnen eventueel later nog meegenomen worden, aangezien de riolering en putten mogelijk gerenoveerd dienen te worden om grotere kosten en problemen in de toekomst te voorkomen.

08.04. Nog te vernieuwen privatieve watertellers Ista en bespreking en goedkeuring maatregelen tegen eigenaars die medewerking weigeren (2/3) (9.400,00)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

09. Toelichtingen wetgeving en/of reglementering

09.01. Bespreking en opstellen meerjarenbegroting

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

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

De syndicus verwijst naar de offertes die in 2023 werden voorgelegd. Prijs voor gebouwaudit, al dan niet volgens NEN 2767 bedroeg toen +3.000 € ex 21 % BTW.

Er was en is geen meerderheid geïnteresseerd om dit uit te besteden.

Het hoofddak werd geïsoleerd en gerenoveerd in 2011-2012 volgens de norm 2020. CV-installatie dateert van 2012. Dagparking of dak van ondergronds garagecomplex werd gerenoveerd in 2019-2020, doch dient voor de schuine helling nog verder bekeken (zie punt 7.02). Nieuwe automatische inkomdeuren en toegangscontrole werden geplaatst in 2021.

Liftinstallatie werd aangepast aan eerste deel KB met attestering in 2017. In 2025 werden modernisatiewerken uitgevoerd. De volgende risicoanalyse dient uitgevoerd te worden voor 31/12/2039.

Asbestinventaris werd uitgevoerd door ECCA laboratorium in 2020. Er werd asbest gevonden in gecementeerde buizen op de hoogste verdieping en ook in garage en kelder. Het risico op blootstelling is laag. De staat dient jaarlijks gecontroleerd. Op termijn is verwijdering te overwegen.

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

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

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

Waarom deze update noodzakelijk is

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

1. Actualisatie aan wetgeving

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

2. Digitale en technologische veranderingen

De manier waarop data worden opgeslagen, beheerd en beveiligd is sterk geëvolueerd. Nieuwe softwaretools (zoals

Properly, Azure, Trinergy, enz.) worden nu expliciet vermeld, net als de veiligheidsmechanismen die ze ondersteunen.

3. Sterkere focus op cybersecurity

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

4. Meer duidelijkheid over verantwoordelijkheden

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

5. Veranderende verwachtingen bij mede-eigenaars

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

Administratieve kost van aanpassing

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

10. Diversen

- De automatische schuifdeur wordt soms vastgezet en blijft dan openstaan. Dit is het gevolg van manipulatie van noodbediening door bewoners of derde(n). Men kan dit zelf ook terug juist zetten om de deur weer correct te laten werken.
- Er wordt voorgesteld de gemeenschappelijke containers te voorzien van een "kantelslot", zodat derden geen vuil meer kunnen deponeren in de vuilcontainers en deze steeds volledig sluiten wat een voorwaarde is om steeds opgehaald of geleidigd te worden door de stadsdiensten. Het gaat om drietal 770 liter containers (PMD en papier) en 13 normale containers voor restafval van 240 liter. Men bekijkt wat het zou kosten om kantelsloten te (laten) plaatsen.
- Er zal een opkuisactie gebeuren voor de vele, ongebruikte fietsen. De eigenaars werden hierover vandaag geïnformeerd.
- Men vraagt of de tuinonderhoudsfirma stillere machines kan gebruiken tijdens het tuinonderhoud.


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

De syndicus overliep het verslag en legt het verslag van de vergadering ter ondertekening voor aan de vergadering, te weten de nog aanwezige mede-eigenaars om 20 uur 15 minuten.

Secretaris

Voor Solvio
Syndicus

Voorzitter

The image shows several handwritten signatures in blue ink. There are approximately seven distinct signatures scattered across the page, some overlapping. The signatures are written in a cursive, somewhat stylized script. One signature at the top center is particularly large and bold. Another signature on the right side is also quite large and appears to be written with more flourish. The signatures are positioned around the text labels for 'Secretaris', 'Voor Solvio Syndicus', and 'Voorzitter', suggesting they are the signatures of the respective individuals mentioned in the text.

Verslag van de algemene vergadering van uw Vereniging van Mede-Eigenaars (VME) Res. Colaert, Fruithoflaan 104, KBO 0850.370.888, gehouden op 02/10/2024 om 18:00 te Bluepoint Antwerpen, Filip Williotstraat 9, 2600 BERCHEM (ANTWERPEN).

01. Teken en aanwezigheidslijst, nazicht volmachten

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

Aanwezig of vertegenwoordigd:

Aandelen: 6.190,00/10.000,00 - 61,90 %

Eigenaars: 32/58 - 55,17 %

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

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

Stemming: unaniem akkoord

03. Financieel

03.01. Bespreking inkomsten en uitgaven afgesloten boekjaar

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

Bijzondere opmerkingen: energiebudget -36.745,30 €, herstel crepi zijgevel (gaten vogels) 1.420,40 €

De heer Smets en mevrouw Dedullen vervoegen de vergadering.

03.02. Verslag en controle van de rekeningen door de rekencommissaris

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

Mevrouw Daems merkt op dat er 12 % BTW gerekend wordt op de elektriciteitsfacturen wat sinds 3/2023 weer 6 % moeten zijn. De boekhouding vraagt en kijkt na en laat voor correctie zorgen waar nodig.

De ontvangen huurgelden bedragen dit jaar +- 170 € minder dan vorig jaar. Dat kan in principe niet. De boekhouding kijkt na en laat antwoord aan de rekencommissaris. Indien nodig zal correctie doorgevoerd worden in het huidige boekjaar.

De heer Isenborghs en mevrouw Van Genechten vervoegen de vergadering.

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

Resultaat stemming punt 03.03: Voor

Voor: 6.660,00/7.090,00 aandelen - 93,94 %

Tegen: 430,00/7.090,00 aandelen - 6,06 %

Namen tegen: CapMO b.v., Misselyn Magaly

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

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

Kosten afgelopen boekjaar: 90.42.50 €

Waarvan uitzonderlijke/eenmalige: -35.324,90 €, dus recurrente kosten 130.382,10 €

Huidige provisie ter beschikking: 31.000 € per kwartaal, zijnde 124.000 € per jaar

Dit is niet voldoende voor de werkelijke kosten. Voorstel nieuwe provisie: bedrag verhogen naar 32.750 € per kwartaal (of 131.000 € per volledig boekjaar), en dit tot andersluidende beslissing van een (bijzondere) algemene vergadering.

Het correcte bedrag met overschrijvingsformulier wordt u toegestuurd.

Resultaat stemming punt 03.04: Voor

Voor: 4.840,00/6.070,00 aandelen - 79,74 %

Tegen: 1.230,00/6.070,00 aandelen - 20,26 %

Namen tegen: CapMO b.v., Misselyn Magaly, Van Hees Karolien, Tallein Herman, Vangenechten Stefanie, Van Puymbroeck - Melis

Onthouding: 1.020,00/7.090,00 aandelen - 14,39 %

Namen onthouding: Godderie - Vleminckx, Van Thielen Patrick, Hosewol - Piedra, Geldof Aimé - De Bock Andrea, Adrenta BV, Vleminckx Marie-Paule

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

Permanent werkkapitaal van 25.018,40 € bestaat. Dit is voldoende en dient niet te worden aangepast. **Geen stemming.**

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

Een reservefonds is cfr. de wet op de Mede-eigendom verplicht. Het bestaande reservefonds op datum van de voorgelegde balans bedraagt 325.451,43 €.

Ter informatie deelt de syndicus mee dat vanaf 1.1.2019 de VME verplicht is jaarlijks een bedrag te sparen dat minimaal overeenstemt met 5% van het totaal der gewone uitgaven van het afgesloten boekjaar, behoudens een tegenstem met 4/5e van de stemmen. 5% bedraagt 6.500 €.

Er wordt voorgesteld om voor het reservefonds te blijven sparen met een bedrag van 1.625 € per kwartaal en dit tot andersluidende beslissing van een (bijzondere) algemene vergadering volgens verdeelsleutel 1.0 (appartementen en garages).

Stemming: unaniem akkoord

03.07. Achterstallige betalingen en juridische procedures

Er zijn geen procedures lopende jegens achterstallige mede-eigenaars. Er zijn procedures lopende jegens leveranciers of derden, nl. Renotec en Maxan Engineering. Zie punt 7.01.

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

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

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

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

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

Stemming: unaniem akkoord

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

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

Resultaat stemming punt 05.01: Voor

Voor: 6.350,00/7.090,00 aandelen - 89,56 %
Tegen: 740,00/7.090,00 aandelen - 10,44 %
Namen tegen: CapMO b.v., Misselyn Magaly, Van Goethem Koen

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

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

De VME verkiest als commissaris Van Goethem Koen Er zijn geen andere kandidaten. **Stemming: unaniem akkoord**

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

Kandidaten eigenaars: voorzitter Van Goethem Koen, bijzitter Wielandt Briggite

Stemming: unaniem akkoord

De heer Vervoort wordt bedankt om de nodige ondersteuning te bieden waar nodig.

06. Evaluatie leveringscontracten

De gebruikelijke leveranciers van de gemeenschap zijn:

- Aardgas/elektriciteit: Engie-Electrabel
- Elektriciens: AC-Electro
- Makelaar: Parte Verzekeringen (AB-Brokers)
- Verzekeringen: brand+ BA Raad en commissaris + BA VME BDM, rechtsbijstand ARAG
- Water: Water-link (AWW)
- Verwarmingsopname: Ista
- Chauffagist/loodgieterij: Jansen Technics, voor de loodgieterij wordt overwogen over te stappen naar andere partner
- Liftonderhoud: Ora liften
- Liftcontrole: Konhef
- Schoonmaak: ABS schoonmaak, er wordt opgemerkt dat niet alles even proper is zoals bv. de lift. De voorzitter benadrukt dat bewoners en bezoekers weinig respect hebben en vaak onmiddellijk na het poetsen voor bevuilding zorgen. Er zijn toch nog enkele klachten die met de poetsploeg opgenomen zullen worden.
- Klusdienst: Edifix

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

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

07. Toestand en onderhoud van de gemene delen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De gerechtsdeskundige komt uiteindelijk tot de volgende afrekening:

- Een voorstel van afrekening tussen partijen te formuleren;

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

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

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

BESLUIT

Aan partij VME te betalen :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Stemming voor mandaat aan Raad om minnelijke regeling te treffen: Resultaat stemming punt 07.01: Voor

Voor: 6.900,00/6.900,00 aandelen - 100,00 %
Tegen: 0,00/6.900,00 aandelen - 0,00 %

Onthouding: 190,00/7.090,00 aandelen - 2,68 %
Namen onthouding: Isenborghs Christopher

Enkele eigenaars stellen zich de vraag hoe het kan dat het plafond van tussenkomst rechtsbijstand reeds bereikt is. Overzicht van de gemaakte kosten is op regelmatige basis bezorgd aan de verzekeringsmakelaar. De hoogte van het plafond wordt nagekeken en overzicht van de uitgaven opgevraagd.

De heer Isenborghs wenst de correspondentie met ARAG en voorwaarden te bekijken.

07.02. Asbesthoudende verluchttingsbuizen doorheen garageboxen en eventuele maatregelen (2/3) (10.000,00)

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

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

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

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

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

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

Principiële stemming voor verwijdering op korte termijn: unaniem ~~akkoord~~ tegen

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

De voorzitter merkt op dat deze buis enkel in de laatste rij garageboxen onder de tuin aanwezig is en via ventilatieopeningen in de tuin uitkomen.

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

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

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

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

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

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

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

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

Eigenaars die verhuren worden vriendelijk verzocht, het belang van deze werken te benadrukken en met aandrang te vragen om medewerking te verlenen. Voorlopig weten we enkel dat dit kort na 11/11/2024 plaatsvinden, dus vermoedelijk tussen 12/11 en 22/11/2024.

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

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

Inzake de stand van zaken tuinonderhoud en meerjarenplanning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

08.03. Vervanging van deurbellen (4) op elke overloop en herschilderen muren en plafond overloop, optioneel gemeenschappelijke en/of privatieve deuren (2/3) (9.400,00)

Tijdens bespreking van de meerjarenbegroting op AV dd 06/10/2022 werd er aangehaald dat de (privatieve) bellen op enkele of alle overlopen aan vervanging toe zijn en ook de muren en plafonds op enkele of alle overlopen een nieuwe laag verf kunnen gebruiken.

Op de algemene vergadering 12/10/2023 was er onvoldoende interesse om dit ge, daarom brengt de syndicus dit nu opnieuw ter stemming.

Er werden twee offertes ontvangen:

Steve De Smet (prijzen excl. BTW):

Plafond & muren overlopen 588,00 € per verdieping
Appartementsdeur één zijde (overloop) 70,00 € per stuk
Deur naar traphal beide zijde 140,00 € per stuk
Vervangen deurbellen (4) per verdieping 450 €

Edifix (prijzen excl. BTW):

Plafonds & muren overlopen 695,00 € per verdieping
Appartementsdeur en deurkader 375,00 € per stuk (korting naar gelang hoeveelheid)
Deur naar traphal beide zijde 435,00 € per stuk
Vervangen deurbel 78,00€ per stuk

Stemming voor uitvoering door Steve De Smet wordt verdaagd. Indien de vier eigenaars van een overloop akkoord zijn, mag men dit bevestigen aan de syndicus en Raad met kleurkeuze(s). Dat laatste is nog wel in overleg te bekijken.

Er zijn op verschillende plaatsen schade door plaatsing van glasvezel door Proximus. Men vindt het jammer dat daardoor opnieuw geschilderd moet worden waar verschillende eigenaars dit op verschillende verdiepingen in een recent verleden al hebben gedaan.

Mede-eigenaar de heer Godderie vraagt om de inkomhal ook te schilderen op korte termijn. er zouden verschillende muurbeschadigingen zijn. De eigenaars wensen dit niet te laten herschilderen aangezien dit slechts 2 jaar geleden gebeurde en de recente schade door bewoners of hun aangestelde is aangericht.

Men gaat wel op zoek naar een nieuwe mat.

08.04. Modernisatiewerken lift volgens laatste risicoanalyse (1/2 + 1) (10.000,00)

Zoals vorig jaar vermeld diende in 2024 nieuwe risicoanalyse (uitgebreide controle van de lift dat elke vijftien jaar georganiseerd moet worden om de liften aan te passen aan de wijzigende liftwetgeving en normering). Op 18/07/2024 heeft de syndicus deze risicoanalyse ontvangen van het keuringsmechanisme Konhef.

Hieruit zijn enkele werken voortgekomen die opgelost moeten worden voor 31/12/2027. Het gaat voornamelijk om veiligheidsaspecten in de liftschacht.

De syndicus legt prijsofferte voor van onderhoudsfirma Ora om de wettelijk verplichte modernisatiewerken uit te voeren aan 2.222,51 € excl. BTW.

Stemming voor uitvoering in Ora begin 2025, financiering via het reservefonds: unaniem akkoord

09. Toelichtingen wetgeving en/of reglementering

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

Asbestattest GD vanaf 1 januari 2027

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

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

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

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

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

Actie syndicus

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

Stemming: unaniem akkoord

09.02. Bespreking en opstellen meerjarenbegroting

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

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

De syndicus verwijst naar de offertes die vorig jaar werden voorgelegd. Prijs voor gebouwaudit, al dan niet volgens NEN 2767 bedroeg toen +-3.000 € ex 21 % BTW.

Er was en is geen meerderheid geïnteresseerd om dit uit te besteden.

Het hoofd dak werd geïsoleerd en gerenoveerd in 2011-2012 volgens de norm 2020. CV-installatie dateert van 2012. Dagparking of dak van ondergronds garagecomplex werd gerenoveerd in 2019-2020, doch dient voor de schuine helling nog verder bekeken (zie punt 7.02). Nieuwe automatische inkomdeuren en toegangscontrole werden geplaatst in 2021.

Liftinstallatie werd aangepast aan eerste deel KB met attestering in 2017. Nieuwe risicoanalyse dient ten laatste 31/12/2024 uitgevoerd waarna offertes bevestigd zullen worden voor de verplichte aanpassingswerken. Deze worden voorgelegd op een volgende (B)AV en dienen binnen 2 jaar uitgevoerd te worden.

Asbestinventaris werd uitgevoerd door ECCA laboratorium in 2020. Er werd asbest gevonden in gecementeerde buizen op de hoogste verdieping en ook in garage en kelder. Het risico op blootstelling is laag. De staat dient jaarlijks gecontroleerd. Op termijn is verwijdering te overwegen. Uit het asbestattest komt mogelijk nog meer informatie hieromtrent.

Volgende zaken werden vorig jaar goedgekeurd en zijn of in uitvoering of uitgevoerd:

- Muren keldergangen schilderen en vloer renoveren, Raad mandaat tot 11.000 €, nog te plannen na uitvoering van volgend punt
- Akkoord aanbesteding horizontale PVC leidingen ir. Van Hoylandt en mandaat Raad tot 35.000 € om werken uit te besteden, zie punt 8.01
- Plaatsen nieuwe warmwatertellers Ista door externe loodgieter Raad mandaat tot 6.000 €, zie punt 8.01
- Boordstenen straatkant renoveren, Raad mandaat (1.000 € M1/10 of 2.500 € M1/4), nog niet uitgevoerd of gepland
- Verlichtingsarmaturen parktuin Raad mandaat tot 2.600 € per VME, uitgevoerd
- Inkorten laurier parktuin Raad mandaat tot 1.200 € per VME, uitgevoerd
- Dagparking: Raad mandaat tot 12.500 € om schilderwerken garagegalerijen en tot 3.750 € per paviljoen voor heraanleg tuin uit te besteden, muurtjes in de tuin en het pad achteraan naar servitudeweg later nog aan te pakken (beslissing AV 2020), procedure ARAG vs Maxan en Renotec af te wachten, zie punt 7.01

Mede-eigenaar de heer Godderie vraagt om de inkomhal ook te schilderen op korte termijn. er zouden verschillende muurbeschadigingen zijn.

De eventuele aanleg van groendak en afwateringssysteem om vochtproblematiek in garageboxen onder de tuin te verhelpen dient ook meegenomen in de meerjarenbegroting. Zie punt 7.01.

Vernieuwing van parlofoonstelsel is mogelijk ook te overwegen.

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

10. Diversen

- De eigenaars vragen of de vergadering later gepland kan worden dan 18 u. De syndicus verduidelijkt dat het contract voorziet om ten laatste om 18 u te starten. Er kan steeds volmacht verleend worden, indien men verhinderd is.
- De verlichting op de parking sporadisch niet werkt. De syndicus vraagt AC Electro dit na te kijken en op te lossen.

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

De syndicus overliep het verslag en legt het verslag van de vergadering ter ondertekening voor aan de vergadering, te weten de nog aanwezige mede-eigenaars om 20 uur 20 minuten.

Secretaris

Voorzitter

Voor Solvio
Syndicus



The page contains several handwritten signatures in blue ink. On the left side, there are three signatures, with the text 'Voor Solvio Syndicus' written next to the top one. In the center, there is a large, complex signature that appears to be 'Van Ruyven'. To the right, there is a signature with the text 'Voorzitter' written above it. Below the central signature, there are several other signatures, including one that looks like 'Wieland' and another that says 'Eend.'. The signatures are scattered across the page, indicating the presence of multiple attendees at the meeting.

Verlag van de algemene vergadering van uw Vereniging van Mede-Eigenaars (VME) Res. Colaert, Fruithoflaan 104, KBO 0850.370.888, gehouden op 12/10/2023 om 19:00 te Bluepoint Antwerpen, Filip Williotstraat 9, 2600 BERCHEM (ANTWERPEN).

01. Teken en aanwezigheidslijst, nazicht volmachten

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

Aanwezig of vertegenwoordigd:

Aandelen: 6.090,00/10.000,00 - 60,90 %
Eigenaars: 30/57 - 52,63 %

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

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

Ja	Neen	Blanco
Unaniem		

03. Financieel

03.01. Bespreking inkomsten en uitgaven afgesloten boekjaar

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

Bijzondere opmerkingen:

Lekkage garagebox G09: € 1.972,35
Nieuwe slotjes en naamplaatjes brievenbussen en bellen: € 1.435,18
Vervangen stijgleiding CV door A21: € 1.435,51
Provisie energiebudget 23-24: € 36.745,30

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

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

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

- Verhoging provisie M1-10 (parktuin)

Provisies boekjaar 23-24

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

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

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



03.02. Verslag en controle van de rekeningen door de rekencommissaris

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

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

Resultaat stemming punt 03.03: Voor

Voor: 5.680,00/6.110,00 aandelen - 92,96 %

Tegen: 430,00/6.110,00 aandelen - 7,04 %

Namen tegen: Misselyn Magaly, CapMO b.v.

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

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

Kosten afgelopen boekjaar: 161.665,72 €

Waarvan uitzonderlijke/eenmalige: 41.588,34 €, dus werkelijk 120.077,38 €

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

Totaal 22-23:	161.665,72
Uitzonderlijk:	<u>-41.588,34</u>
	120.077,38
Gas 22-23	<u>-29.967,24</u>
	90.110,14
10% algemene indexatie	99.121,15
Extra kosten tuin	3.000,00
Extra provisie CR 1/7	16.824,22
Gas	<u>33.294,98</u>
	152.240,35

Dit is niet voldoende voor de werkelijke kosten rekening houdend met 10 % indexatie en verdubbeling van de gasprijs ten opzichte van 2021-2022 (laatste volledige jaar aan vaste prijs waar gas 16.647,49 € bedroeg).

Er is dus voor het huidige boekjaar 90.110,14 € exclusief gas te begroten wat 99.121,15 € wordt inclusief 10 % indexatie te vermeerderen met 33.294,98 € aan gas. Daarbij dient ook hogere provisie voor stookplaats en tuin in acht genomen. Dat brengt totale, geraamde budget voor 2023-2024 op 152.240,35 €.

Voor het huidige boekjaar 23/24 is er aan gewone provisie en energiebudget samen 146.745,30 € om mee te werken wat waarschijnlijk voldoende is.

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

Voorstel nieuwe provisies vanaf 01/04/2024: het bedrag verhogen naar € 31.000 per kwartaal (€ 124.000 per volledig boekjaar) en dit tot andersluidende beslissing van een (bijzondere) algemene vergadering.

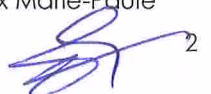
Het correcte bedrag met overschrijvingsformulier wordt u toegestuurd.

Stemming: Resultaat stemming punt 03.04: Voor

Voor: 4.860,00/6.110,00 aandelen - 79,54 %

Tegen: 1.250,00/6.110,00 aandelen - 20,46 %

Namen tegen: Godderie - Vleminckx, Misselyn Magaly, Van De Sande - Daems, CapMO b.v., Vleminckx Marie-Paule



03.05. Verhoging energiebudget

Er wordt sinds april 2023 geen apart energiebudget meer opgevraagd. Zoals hiervoor besproken wordt dit mee voorzien in de gewone kostenbegroting vanaf boekjaar 24-25.

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

Permanent werkkapitaal van 25.018,40 € bestaat. D.i. voldoende en dient niet te worden aangepast. **Geen stemming.**

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

Een reservefonds is cfr. de wet op de Mede-eigendom verplicht. Het bestaande reservefonds op datum van de voorgelegde balans bedraagt: € 306.532,54. De werken besproken onder punt 7 en 8 worden hiervan mogelijk gefinancierd.

Ter informatie deelt de syndicus mee dat vanaf 1.1.2019 de VME verplicht is jaarlijks een bedrag te sparen dat minimaal overeenstemt met 5% van het totaal der gewone uitgaven van het afgesloten boekjaar, behoudens een tegenstem met 4/5e van de stemmen. 5 % bedraagt +/- 6.000 € of 1.500 € per kwartaal waar het afgelopen jaar slechts 1.300 € per kwartaal gespaard werd.

Er wordt voorgesteld om voor het reservefonds te sparen met een bedrag van 1.500 € per kwartaal en dit tot andersluidende beslissing van een (bijzondere) algemene vergadering. De te gebruiken verdeelsleutel is 1.0.

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

Ja	Neen	Blanco
Unaniem		

03.08. Achterstallige betalingen en juridische procedures

Er zijn geen procedures lopende jegens achterstallige mede-eigenaars.

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

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

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

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

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

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

Resultaat stemming punt 04: Voor

Voor: 5.680,00/6.110,00 aandelen - 92,96 %

Tegen: 430,00/6.110,00 aandelen - 7,04 %

Namen tegen: Misselyn Magaly, CapMO b.v.



05. Verkiezingen en mandaten

05.01. Toelichting nieuw contract Solvio Parte en verhoging van forfaitair ereloon syndicus

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

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

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

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

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

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

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

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

Het nieuwe ereloon bedraagt +- 19 € per appartement inclusief garagebox per maand.

Concreet gaat het om een verhoging van in totaal 62,12 € per maand (+- 6%). De huidige maandelijkse beheerskost bedraagt 927,76 en wordt 989,88 € per maand.

Deze verhoging gaat in vanaf de eerste maand na de maand waarin deze AV wordt gehouden.

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

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

Stemming voor verlenging van mandaat van syndicus Solvio aan voormelde voorwaarden: Resultaat stemming punt

05.02: Voor

Voor: 4.350,00/6.110,00 aandelen - 71,19 %

Tegen: 1.760,00/6.110,00 aandelen - 28,81 %

Namen tegen: Godderie - Vleminckx, Misselyn Magaly, Van De Sande - Daems, CapMO b.v., Vleminckx Marie-Paule, Van Puymbroeck - Melis, Van Goethem Koen

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



4

De VME verkiest als commissaris de heer Van Goethem. Er zijn geen andere kandidaten.

Stemming: unaniem akkoord

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

Kandidaten eigenaars: voorzitter de heer Van Goethem

Stemming: unaniem akkoord

De heer Vervoort wordt bedankt om de nodige ondersteuning te bieden waar nodig.

06. Evaluatie leveringscontracten

De gebruikelijke leveranciers van de gemeenschap zijn:

- Aardgas/elektriciteit: Engie-Electrabel
- Elektriciens: AC-Electro
- Makelaar: Solvio Verzekeringen (AB-Brokers)
- Verzekeringen: brand+ BA Raad en commissaris + BA VME AXA, rechtsbijstand ARAG, **zie volgend punt**
- Water: Water-link (AWW)
- Verwarmingsopname: Ista
- Chauffagist/loodgieterij: Comtis Services, **zie volgend punt**
- Liffonderhoud: Ora liften
- Liftcontrole: Konhef
- Schoonmaak: ABS schoonmaak
- Klusdienst: Edifix

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

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

06.01. Opzeg onderhoudscontract stookplaats Comtis en aanstelling nieuwe onderhoudsfirma (1/2 + 1) (10.000,00)

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

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

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

Er wordt voorgesteld mandaat te geven aan syndicus en Raad tot 7.000 € (totaalprijs voor 7 paviljoenen).

Stemming: unaniem akkoord

06.02. Bespreking en eventuele goedkeuring nieuwe verzekeringspolis(sen) (1/2 + 1) (10.000,00)

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

De VME wordt na toelichting goedkeuring gevraagd voor volgende zaken:

1. Wijziging blokpolis naar BDM

Huidig tarief AXA	9.394,77 €
Allrisk tarief BDM	7.794,14 €



Stemming voor overstap naar BDM vanaf vervalddag: unaniem akkoord

De bijzondere voorwaarden van AXA, o.a. een verhoogde vrijstelling in bepaalde gevallen (6 x voor waterschade en uitsluiting van horizontale PVC leidingen als oorzaak) zal integraal worden overgenomen door BDM en kan eventueel ten vroegste na één jaar herzien worden.

2. De uitbreidingen

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

- a. BA VME en BA Raad en commissaris

Huidig tarief AXA	204 €
Allrisk tarief BDM	165 €

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

- b. PO klusjesman/poetshulp

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

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

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

07. Toestand en onderhoud van de gemene delen

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

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

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

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

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

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

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

08.01. Eventuele renovatie keldergangen (muren en vloer) (2/3) (10.000,00)

De syndicus verwijst naar bespreking van dit punt op de AV in 2022 en voorgaande waar werd voorgesteld om de muren van keldergang en keldervloer te renoveren.

Deze werken werden tot nader order uitgesteld in afwachting van de vernieuwing van de horizontale SWW leidingen doorheen garagecomplex en kelder. Zie volgend punt

De syndicus heeft in ieder geval offertes bevroegd:

- NM Projects 14.355 € ex BTW



6

- ProReno 8.480,35 € ex BTW

De syndicus vraagt of een meerderheid bereid is deze werken het komende jaar uit te voeren en zo ja, mandaat te geven aan de Raad om na vergelijking van meerdere offertes deze werken uit te besteden.

Stemming voor mandaat aan Raad tot 11.000 € incl. BTW, financiering via het reservefonds: unaniem akkoord

De vloer zal op de ergste plaatsen al wel plaatselijk hersteld worden.

De heer en mevrouw Godderie-Vleminckx wensen dat de renovatiewerken zo snel mogelijk gebeuren.

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

08.02.01. Vervangen van PVC leidingen doorheen het garagecomplex en de kelder vanuit de stookplaats, goedkeuring werken en keuze aannemer (2/3) (10.000,00)

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

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

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

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

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

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

Deze begeleiding vanuit M1/7 zou gefinancierd worden van het reservefonds per paviljoen volgens gelijke delen (7/7) zoals goedgekeurd door 5 van 7 paviljoenen.

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

08.03. Kostenverdeling en financiering voormelde werken (1/2 + 1) (10.000,00)

Voor punt 8.02 wordt bespreking van AV 2022 hernomen:

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

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

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

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



7

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

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

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

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

08.04. Vervanging en plaatsing radiogestuurde watertellers van opnamebedrijf Ista door externe loodgieter (2/3) (10.000,00)

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

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

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

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

Er wordt daarom voorgesteld mandaat te geven aan de Raad tot 6.000 € om deze werken te mogen uitbesteden met financiering van het reservefonds.

Stemming: unaniem akkoord

08.05. Vervangen boordstenen schuine helling dakparking Robert Bossaertstraat (2/3) (10.000,00)

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

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

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

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

Eventueel mag het muurtje iets hoger komen om honden of ander ongewenst bezoek te weren van het grasperk.

08.06. Vervanging verlichtingsarmaturen parktuin en financiering (2/3) (10.000,00)

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

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

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

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



Er wordt voorgesteld eventueel een extra verlichting aan de bovengrondse fietsenstalling te voorzien ter hoogte van de zijgevel van nr 104.

08.07. Meerjarenplan parktuin: inkorten laurier (2/3) (10.000,00)

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

Groot tuinonderhoud 13.099,46

Extra aanplantingen 4.670,60 zie onderstaande detail

Vellen beuk 578,38, dringend, zie bijlage

→ Allemaal uitgevoerd

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

Totaalkost € 18.348,44 voor M1/10.

Het tuincomité heeft dit van kortbij opgevolgd het afgelopen jaar.

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

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

09. Toelichtingen en wetgeving en/of reglementering

09.01. Eventueel verbod verhuur op korte termijn (o.a. AirBnB) (4/5) (10.000,00)

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

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

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

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

09.02. Algemene toelating tot plaatsing van rolluik en/of zonnentent inschrijven in RIO's en bepaling voorwaarden uniform uitzicht (1/2 + 1) (10.000,00)

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

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

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

Stemming: Resultaat stemming punt 09.02: Voor

Voor: 5.870,00/6.110,00 aandelen - 96,07 %

Tegen: 240,00/6.110,00 aandelen - 3,93 %

Namen tegen: Wielandt Brigitte, Caluwaerts Eric



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

09.03. Samenstellen en bijhouden PID (postinterventiedossier)

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

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

09.04. Bespreking en opstellen meerjarenbegroting

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

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

De syndicus verwijst naar de offertes die vorig jaar werden voorgelegd. Prijs voor gebouwaudit, al dan niet volgens NEN 2767 bedroeg toen +-3.000 € ex 21 % BTW.

Er was en is geen meerderheid geïnteresseerd om dit uit te besteden.

Het hoofddak werd geïsoleerd en gerenoveerd in 2011-2012 volgens de norm 2020. CV-installatie dateert van 2012. Dagparking of dak van ondergronds garagecomplex werd gerenoveerd in 2019-2020, doch dient voor de schuine helling nog verder bekeken (zie punt 7.02). Nieuwe automatische inkomdeuren en toegangscontrole werden geplaatst in 2021.

Liftinstallatie werd aangepast aan eerste deel KB met attestering in 2017. Nieuwe risicoanalyse dient ten laatste 31/12/2024 uitgevoerd waarna offertes bevroegd zullen worden voor de verplichte aanpassingswerken. Deze worden voorgelegd op een volgende (B)AV en dienen binnen 2 jaar uitgevoerd te worden.

Asbestinventaris werd uitgevoerd door ECCA laboratorium in 2020. Er werd asbest gevonden in gecementeerde buizen op de hoogste verdieping en ook in garage en kelder. Het risico op blootstelling is laag. De staat dient jaarlijks gecontroleerd. Op termijn is verwijdering te overwegen.

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

10. Diversen

- Er wordt gevraagd of garagepoort aan garagegalerij al overwogen werd. Dit is al meermaals voorgelegd en niet weerhouden.
- Verkeerspiegel aan de garagegalerij op de Fruithoflaan zou handig zijn om uit te rijden. Dit dient aangevraagd bij het district die dit weigeren.
- Er parkeren al te vaak bestelwagens voor de terrassen op het gelijkvloers. De syndicus wijst alle eigenaars steeds op de regels bij verhuus of werken.


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

De syndicus overliep het verslag en legt het verslag van de vergadering ter ondertekening voor aan de vergadering, te weten de nog aanwezige mede-eigenaars om 21 uur 40 minuten. Origineel ter inzage op het kantoor van de syndicus.

Secretaris

Solvio Syndicus Beheer

Voorzitter



Handwritten signatures in blue ink, including a large signature for the Voorzitter and several smaller ones for other attendees.

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

Res. Colaert
(0850.370.888)
Fruithoflaan 104
BERCHEM (ANTWERPEN)

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

PATAM NV

Res. Colaert
Fruithoflaan 104
2600 BERCHEM (ANTWERPEN)
0850.370.888

PATAM NV
Dhr.
Thierry de Chaffoy de Courcelles
Fruithoflaan 101 A102
2600 BERCHEM (ANTWERPEN)

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

Privatief G24	<u>Totaal</u>	<u>Uw aandeel</u>	<u>Btw</u>
PER 10.000STEN (20,00/10.000,00)			
610220 Onderhoud elektrische installatie	414,93	0,83	0,09
610230 Onderhoud parlofonie	98,58	0,20	0,01
610280 Toegangscontrole alg. & aanmaken tags & badges	180,20	0,36	0,02
610361 Onderhoud waterleidingen	835,28	1,67	0,09
610370 Ledigen aalputten	669,98	1,34	0,23
610500 Onderhoud gebouw	28.624,66	57,25	9,94
610520 Onderhoudsproducten	372,48	0,74	0,00
610560 Producten huisvuil	3.227,10	6,45	0,00
610750 Onderhoud kelder	127,20	0,25	0,00
610900 Diversen	-1.377,88	-2,76	0,00
610940 Huurlasten	1.391,40	2,78	0,00
612000 Water	11.341,00	22,68	1,28
612100 Elektriciteit gemene delen (EAN 9424)	3.030,68	6,06	0,34
613000 Beheersvergoeding	12.134,58	24,27	0,00
614000 Verzekering brand	8.070,89	16,14	0,00
614600 Verzekering rechtsbijstand	1.503,42	3,01	0,00
614800 Verzekering-vergoeding-vrijstelling	278,30	0,56	0,26
615700 Onderhoud conciërgerie	231,08	0,46	0,03
616000 Administratiekosten	715,00	1,43	0,00
616100 Algemene vergadering huur zaal	410,19	0,82	0,14
650000 Bankkosten	1.282,50	2,57	0,00
751400 Intresten	-1.614,40	-3,23	0,00
759000 Huur conciërge	-8.002,99	-16,01	0,00
759100 Opname reservefonds	-26.579,87	-53,16	0,00
	37.364,31	74,73	12,44
Kosten	37.364,31	74,73	12,44
INDIVIDUELE KOSTEN (1,00/1,00)			
Saldo reservefonds	-3,00	-3,00	0,00
	-3,00	-3,00	0,00
INDIVIDUELE KOSTEN	-3,00	-3,00	0,00
Totaal kosten	37.361,31	71,73	12,44
BETALINGEN (1,00/1,00)			
01/04/2023-31/03/2024	-93,10	-93,10	0,00
08/04/2024 M4 Provisie april/mei/juni 2024	-62,00	-62,00	0,00
29/05/2024 M4 Provisie april/mei/juni 2024	-62,00	-62,00	0,00
16/07/2024 M4 Provisie juli/aug./sept. 2024	-62,00	-62,00	0,00
07/10/2024 M4 Provisie okt./nov./dec.2024	-62,00	-62,00	0,00
07/01/2025 M4 Provisie jan./feb./maart 2025	-65,50	-65,50	0,00
	-406,60	-406,60	0,00
BETALINGEN	-406,60	-406,60	0,00

Totaal privatief G24		-334,87	12,44
Totaal		-334,87	12,44

Saldo in uw voordeel**334,87**

<u>Situatie op 31/03/2025</u>	<u>Totaal</u>	<u>Betaald</u>	<u>Te betalen</u>
Aandeel in reservefonds	610,00	610,00	
Aandeel in werkkapitaal	50,04	50,04	

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
1.0 PER 10.000STEN				(10.000,00 - 10.000,00)	
610220	Onderhoud elektrische installatie				
	15/10/2024	IF 0024/00046	AC-Electro - Vervangen defecte schakelaar	139,39	7,89
	13/12/2024	IF 0024/00069	AC-Electro - Aankoop bewegingsmelder	210,54	36,54
	17/03/2025	IF 0024/00092	Van Goethem Koen - Herstellen lamp	65,00	0,00
			Onderhoud elektrische installatie	414,93	44,43
610230	Onderhoud parlofonie				
	20/08/2024	IF 0024/00030	De Parlofoonspecialist - Nazicht parlofooninstallatie	98,58	5,58
			Onderhoud parlofonie	98,58	5,58
610280	Toegangscontrole alg. & aanmaken tags & badges				
	31/05/2024	IF 0024/00013	F-Projects / FAAC Benelux NV - Aankoop badges	180,20	10,20
			Toegangscontrole alg. & aanmaken tags & badges	180,20	10,20
			Elektrische installaties	693,71	60,21
610361	Onderhoud waterleidingen				
	02/03/2025	IF 0024/00088	Brabo Sanitair BV - Herstellen lek aanvoerleiding warmwater keuken.	1.176,60	66,60
	06/05/2025	IF 0024/00101	Brabo Sanitair BV - Herstellen ww leiding A202	835,28	47,28
	07/05/2025	IF 0024/00100	Brabo Sanitair BV - Correctie facturatie	-1.176,60	-66,60
			Onderhoud waterleidingen	835,28	47,28
610370	Ledigen aalputten				
	31/05/2024	IF 0024/00011	Roefs Ruimingsdienst - Periodiek onderhoud riolering (aal- en waterputt	669,98	116,28
			Ledigen aalputten	669,98	116,28
			Sanitair en verwarming	1.505,26	163,56
610500	Onderhoud gebouw				
	30/04/2024	IF 0024/00005	ABS Schoonmaak - April 2024	2.326,64	403,80
	31/05/2024	IF 0024/00009	ABS Schoonmaak - Mei 2024	2.373,40	411,91
	28/06/2024	IF 0024/00021	ABS Schoonmaak - Juni 2024	2.279,87	395,68
	31/07/2024	IF 0024/00028	ABS Schoonmaak - Juli 2024	2.348,27	407,55
	30/08/2024	IF 0024/00034	ABS Schoonmaak - Augustus 2024	2.348,27	407,55
	30/09/2024	IF 0024/00040	ABS Schoonmaak - September 2024	2.348,27	407,55
	31/10/2024	IF 0024/00048	ABS Schoonmaak - Oktober 2024	2.348,27	407,55
	29/11/2024	IF 0024/00052	ABS Schoonmaak - November 2024	2.444,61	424,27
	31/12/2024	IF 0024/00072	ABS Schoonmaak - December 2024	2.540,95	440,99
	31/01/2025	IF 0024/00081	ABS Schoonmaak - Januari 2025	2.487,39	431,70
	28/02/2025	IF 0024/00084	ABS Schoonmaak - Februari 2025	2.389,36	414,68
	31/03/2025	IF 0024/00102	ABS Schoonmaak - Maart 2025	2.389,36	414,68
			Onderhoud gebouw	28.624,66	4.967,92
610520	Onderhoudsproducten				
	19/12/2024	IF 0024/00066	Van Goethem Koen - Aankoop onderhoudsproducten, vuilzakken...	372,48	0,00
			Onderhoudsproducten	372,48	0,00
610560	Producten huisvuil				
	10/12/2024	IF 0024/00054	Stad Antwerpen - Aankoop stickers 2025 (3PMD 770L+12 rest 2400L)	3.187,80	0,00
	17/03/2025	IF 0024/00090	Van Goethem Koen - Aankoop vuilzakken	39,30	0,00
			Producten huisvuil	3.227,10	0,00
			Schoonmaak en huisvuilverwerking	32.224,24	4.967,92
610750	Onderhoud kelder				
	31/01/2025	IF 0024/00083	BIT service - Depannage lek kelder	127,20	0,00
			Onderhoud kelder	127,20	0,00
			Onderhoud bouwwerken	127,20	0,00
610900	Diversen				
	10/04/2024	MB 0024/00001	Aankoop badges	-80,00	0,00
	31/03/2025	MB 0024/00042	Aankoop sleutels	-64,12	0,00
	31/03/2025	MB 0024/00051	Aandeel huurder	-1.094,10	0,00
	31/03/2025	MB 0024/00051	Aandeel huurder	-139,66	0,00
			Diversen	-1.377,88	0,00
610940	Huurlasten				
	01/04/2024	B5 0024/00001	April 2024	115,95	0,00
	01/05/2024	B5 0024/00057	Mei 2024	115,95	0,00
	01/06/2024	B5 0024/00082	Juni 2024	115,95	0,00
	01/07/2024	B5 0024/00102	Juli 2024	115,95	0,00
	01/08/2024	B5 0024/00167	Augustus 2024	115,95	0,00

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
	01/09/2024	B5 0024/00175	September 2024	115,95	0,00
	01/10/2024	B5 0024/00190	Oktober 2024	115,95	0,00
	01/11/2024	B5 0024/00312	November 2024	115,95	0,00
	01/12/2024	B5 0024/00330	December 2024	115,95	0,00
	01/01/2025	B5 0024/00367	Januari 2025	115,95	0,00
	01/02/2025	B5 0024/00417	Februari 2025	115,95	0,00
	01/03/2025	B5 0024/00432	Maart 2025	115,95	0,00
			Huurlasten	1.391,40	0,00
			Diversen	13,52	0,00
612000 - Water					
	31/03/2025	MB 0024/00046	Kosten Cr 1/7 2024/2025	21.341,00	1.207,98
	31/03/2025	MB 0024/00053	Cr1/7 voorschot 25/26	-10.000,00	-566,04
			Water	11.341,00	641,94
			Water	11.341,00	641,94
612100 - Elektriciteit gemene delen (EAN 9424)					
	16/06/2024	IF 0024/00014	ELECTRABEL NV/SA - April/mei/juni 2024	570,00	32,26
	15/09/2024	IF 0024/00037	ELECTRABEL NV/SA - Juli/./aug./sept. 2024	570,00	32,26
	15/12/2024	IF 0024/00070	ELECTRABEL NV/SA - Okt./nov./dec. 2024	570,00	32,26
	05/01/2025	IF 0024/00075	ELECTRABEL NV/SA - Afrekening 23/12/2023-11/12/2024	454,68	25,74
	16/03/2025	IF 0024/00094	ELECTRABEL NV/SA - Jan./feb./maart 2025	866,00	49,02
			Elektriciteit gemene delen (EAN 9424)	3.030,68	171,55
			Elektriciteit	3.030,68	171,55
613000 - Beheersvergoeding					
	01/04/2024	IF 0024/00003	Solvio Beheer - April 2024	1.003,29	0,00
	01/05/2024	IF 0024/00006	Solvio Beheer - Mei 2024	1.003,29	0,00
	01/06/2024	IF 0024/00010	Solvio Beheer - Juni 2024	1.003,29	0,00
	01/07/2024	IF 0024/00022	Solvio Beheer - Juli 2024	1.003,29	0,00
	01/08/2024	IF 0024/00027	Solvio Beheer - Augustus 2024	1.003,29	0,00
	01/09/2024	IF 0024/00031	Solvio Beheer - September 2024	1.003,29	0,00
	01/10/2024	IF 0024/00041	Solvio Beheer - Oktober 2024	1.003,29	0,00
	01/11/2024	IF 0024/00049	Solvio Beheer - November 2024	1.003,29	0,00
	01/12/2024	IF 0024/00053	Solvio Beheer - December 2024	1.003,29	0,00
	01/01/2025	IF 0024/00076	Solvio Beheer - Januari 2025	1.034,99	0,00
	01/02/2025	IF 0024/00080	Solvio Beheer - Februari 2025	1.034,99	0,00
	01/03/2025	IF 0024/00086	Solvio Beheer - Maart 2025	1.034,99	0,00
			Beheersvergoeding	12.134,58	0,00
			Erelonen	12.134,58	0,00
614000 - Verzekering brand					
	09/12/2024	IF 0024/00055	B.D.M. - Premie 2025	8.070,89	0,00
			Verzekering brand	8.070,89	0,00
			Brandverzekering	8.070,89	0,00
614600 - Verzekering rechtsbijstand					
	31/08/2024	IF 0024/00036	Arag se - /Premie 07/10/2024-0/	1.503,42	0,00
			Verzekering rechtsbijstand	1.503,42	0,00
			Rechtsbijstand	1.503,42	0,00
614800 - Verzekering-vergoeding-vrijstelling					
	23/09/2024	IF 0024/00045	DDC - Nazicht lek A33 2024-0310	471,90	81,90
	16/10/2024	MB 0024/00009	Verg. 2023-0310 IC	-471,90	0,00
	24/01/2025	IF 0024/00087	DDC - Bijkomende opzoekwerken vocht gvl en kelder	278,30	48,30
			Verzekering-vergoeding-vrijstelling	278,30	130,20
			Andere	278,30	130,20
615700 - Onderhoud conciërgerie					
	25/04/2024	IF 0024/00008	D-Jobs - Herstelling afvoer	231,08	13,08
			Onderhoud conciërgerie	231,08	13,08
			Onderhoud	231,08	13,08
616000 - Administratiekosten					
	16/12/2024	IF 0024/00065	Solvio Beheer - Forfait voorbereiding en opvolging asbestattestering cf	425,00	0,00
	17/12/2024	IF 0024/00067	Solvio Beheer - Permanentiekosten 2025	120,00	0,00
	28/02/2025	IF 0024/00085	Solvio Beheer - Opvolging vervangen meters	85,00	0,00
	24/03/2025	IF 0024/00097	Solvio Beheer - Individuele rappelkosten	75,00	0,00

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
	31/03/2025	IF 0024/00099	Solvio Beheer - Nieuwe wettelijk verplichte GDPR overeenkomst	85,00	0,00
	31/03/2025	MB 0024/00037	Individuele rappelkosten	-75,00	0,00
			Administratiekosten	715,00	0,00
			Administratiekosten syndicus	715,00	0,00
616100 - Algemene vergadering huur zaal					
	21/10/2024	IF 0024/00047	Bluepoint Antwerpen - Av dd 02/10/2024	410,19	71,19
			Algemene vergadering huur zaal	410,19	71,19
			Kosten vergaderingen	410,19	71,19
650000 - Bankkosten					
	06/04/2024	B5 0024/00018	Bankkosten	30,00	0,00
	05/07/2024	B5 0024/00113	Bankkosten	37,50	0,00
	05/10/2024	B5 0024/00199	Bankkosten	37,50	0,00
	08/01/2025	B5 0024/00380	Bankkosten	37,50	0,00
	21/03/2025	IF 0024/00096	Solvio Beheer - Recuperatie kosten Isabel 2022-2023-2024	1.140,00	0,00
			Bankkosten	1.282,50	0,00
			Bankkosten	1.282,50	0,00
751400 - Intresten					
	01/04/2024	B6 0024/00001	Intresten	-74,87	0,00
	02/07/2024	B6 0024/00065	Intresten	-30,82	0,00
	02/10/2024	B6 0024/00113	Intresten	-64,72	0,00
	01/01/2025	B6 0024/00175	Intresten	-1.443,99	0,00
			Intresten	-1.614,40	0,00
			Bankintresten	-1.614,40	0,00
759000 - Huur conciierge					
	26/04/2024	B5 0024/00043	Mei 2024	-656,52	0,00
	26/05/2024	B5 0024/00067	Juni 2024	-656,52	0,00
	26/06/2024	B5 0024/00096	Juli 2024	-656,52	0,00
	26/07/2024	B5 0024/00146	Augustus 2024	-656,52	0,00
	26/08/2024	B5 0024/00451	September 2024	-656,52	0,00
	26/09/2024	B5 0024/00183	Oktober 2024	-656,52	0,00
	26/10/2024	B5 0024/00293	November 2024	-681,47	0,00
	26/11/2024	B5 0024/00329	December 2024	-681,47	0,00
	26/12/2024	B5 0024/00363	Januari 2025	-681,47	0,00
	26/01/2025	B5 0024/00394	Februar 2025	-681,47	0,00
	26/02/2025	B5 0024/00431	Maart 2025	-681,47	0,00
	31/03/2025	MB 0024/00039	April 2024	-656,52	0,00
			Huur conciierge	-8.002,99	0,00
			Opbrengsten	-8.002,99	0,00
759100 - Opname reservefonds					
	31/03/2025	MB 0024/00047	Opname reservefonds - Jansen Technics	-26.579,87	0,00
			Opname reservefonds	-26.579,87	0,00
			Opname reserve	-26.579,87	0,00
PER 10.000STEN				37.364,31	6.219,65
1.4 PER 9400STEN				(9.400,00 - 9.400,00)	
610000 - Brandblussers onderhoudscontract					
	22/07/2024	IF 0024/00025	Sicli - Onderhoud brandblussers	725,33	125,88
			Brandblussers onderhoudscontract	725,33	125,88
			Brandbeveiliging	725,33	125,88
610100 - Liftkosten keuring					
	18/07/2024	IF 0024/00024	Konhef - Wettelijke controle 2024	275,88	47,88
	03/02/2025	IF 0024/00082	Konhef - Wettelijke controle	292,94	50,84
			Liftkosten keuring	568,82	98,72
610110 - Liftkosten contract					
	01/10/2024	IF 0024/00044	Ora liften BV - Jaarcontract 2024-2025	1.551,59	87,83
			Liftkosten contract	1.551,59	87,83
610120 - Liftkosten buiten onderhoud					
	19/06/2024	IF 0024/00019	Ora liften BV - Leveren en plaatsen van nieuwe contactoren S + L	574,31	32,51

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
	28/08/2024	IF 0024/00033	Ora liften BV - Plaatsen deursluiser	389,02	22,02
	06/03/2025	IF 0024/00089	Ora liften BV - Aanpassing liftinstallatie KB 09/03/2003	2.452,21	138,80
			Liftkosten buiten onderhoud	3.415,54	193,33
			Liften	5.535,95	379,88
610320 - Onderhoud stookinstallatie					
	31/07/2024	IF 0024/00029	JANSEN TECHNICS HVAC-S - Creditnota radiatorkraan	-410,44	-23,23
			Onderhoud stookinstallatie	-410,44	-23,23
610321 - Overig onderhoud stookplaats					
	31/03/2025	MB 0024/00046	Kosten Cr 1/7 2024/2025	2.320,58	131,35
			Overig onderhoud stookplaats	2.320,58	131,35
			Sanitair en verwarming	1.910,14	108,12
610610 - Overig onderhoud tuin					
	31/03/2025	MB 0024/00049	Kosten CR 1/10 2024/2025	7.848,23	0,00
			Overig onderhoud tuin	7.848,23	0,00
			Tuinen, parkings en wegen	7.848,23	0,00
611100 - Renovatiewerken					
	25/06/2024	IF 0024/00018	JANSEN TECHNICS HVAC-S - Vernieuwing van de kelderleidingen voor d	8.109,00	459,00
	30/08/2024	IF 0024/00032	JANSEN TECHNICS HVAC-S - Correctie facturatie	-8.109,00	-459,00
	30/08/2024	IF 0024/00035	JANSEN TECHNICS HVAC-S - Vernieuwing van de kelderleidingen voor d	3.832,27	216,92
	30/09/2024	IF 0024/00042	JANSEN TECHNICS HVAC-S - Vernieuwen van de kelderleidingen	2.239,11	126,74
	31/10/2024	IF 0024/00051	JANSEN TECHNICS HVAC-S - Vernieuwing van de kelderleidingen voor d	4.095,91	231,84
	30/11/2024	IF 0024/00056	JANSEN TECHNICS HVAC-S - Vernieuwing van de kelderleidingen voor d	11.438,00	647,43
	22/01/2025	IF 0024/00079	JANSEN TECHNICS HVAC-S - Vervangen watertellers Ista	4.974,58	281,58
			Renovatiewerken	26.579,87	1.504,52
			Renovatie	26.579,87	1.504,52
612110 - Elektriciteit lift (EAN 9691)					
	16/06/2024	IF 0024/00015	ELECTRABEL NV/SA - April/mei/juni 2024	231,00	13,08
	15/09/2024	IF 0024/00038	ELECTRABEL NV/SA - Juli/aug./sept. 2024	231,00	13,08
	15/12/2024	IF 0024/00071	ELECTRABEL NV/SA - Okt./nov./dec. 2024	231,00	13,08
	05/01/2025	IF 0024/00074	ELECTRABEL NV/SA - Afrekening 23/12/2023-11/12/2024	-38,03	-2,15
	16/03/2025	IF 0024/00095	ELECTRABEL NV/SA - Jan./feb./maart 2025	290,00	16,42
			Elektriciteit lift (EAN 9691)	944,97	53,49
			Elektriciteit	944,97	53,49
612210 - Vaste kosten					
	31/03/2025	MB 0024/00043	Warmteverlies 2024/2025	6.486,72	367,17
			Vaste kosten	6.486,72	367,17
			Gas	6.486,72	367,17
613100 - Kosten raadsleden					
	01/04/2024	B5 0024/00002	Telefoonkosten	26,99	0,00
	06/05/2024	B5 0024/00062	Telefoonkosten	26,99	0,00
	03/06/2024	B5 0024/00083	Telefoonkosten	26,99	0,00
	01/07/2024	B5 0024/00103	Telefoonkosten	26,99	0,00
	05/08/2024	B5 0024/00170	Telefoonkosten	26,99	0,00
	02/09/2024	B5 0024/00178	Telefoonkosten	26,99	0,00
	07/10/2024	B5 0024/00207	Telefoonkosten	26,99	0,00
	04/11/2024	B5 0024/00314	Telefoonkosten	26,99	0,00
	02/12/2024	B5 0024/00331	Telefoonkosten	26,99	0,00
	16/12/2024	IF 0024/00062	Van Goethem Koen - Coördineren en opvolgen werken plaatsing nieuwe	300,00	0,00
	16/12/2024	IF 0024/00063	Van Goethem Koen - Herstelling en vervanging sensor ledverlichting pali	65,00	0,00
	16/12/2024	IF 0024/00064	Van Goethem Koen - Telefoon & internet vergoeding buitenland Decemb	50,00	0,00
	06/01/2025	B5 0024/00376	Telefoonkosten	26,99	0,00
	03/02/2025	B5 0024/00419	Telefoonkosten	26,99	0,00
	03/03/2025	B5 0024/00433	Telefoonkosten	26,99	0,00
	17/03/2025	IF 0024/00091	Van Goethem Koen - Aankoop inktcartridges	179,45	0,00
	17/03/2025	IF 0024/00093	Van Goethem Koen - Rondgang, begeleiding	390,00	0,00
			Kosten raadsleden	1.308,33	0,00
			Kosten raadsleden (raad van mede-eigendom) en interne commissaris rekeningen	1.308,33	0,00
660000 - Uitzonderlijke kosten					
	31/03/2025	MB 0024/00049	Kosten CR 1/10 2024/2025 - Reserve	500,00	0,00
			Uitzonderlijke kosten	500,00	0,00

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
			Uitonderlijke kosten	500,00	0,00
			PER 9400STEN	51.839,54	2.539,07
11 VERWARMING 2024/2025			(2.795.941,15 - 2.795.941,15)		
612200 - Gas					
	31/03/2025	MB 0024/00044	Verwarming 2024/2025	18.522,89	1.048,47
			Gas	18.522,89	1.048,47
			Gas	18.522,89	1.048,47
			VERWARMING 2024/2025	18.522,89	1.048,47
11.1 WARM WATER 2024/2025			(1.232,74 - 1.232,74)		
612201 - Gas warm water					
	31/03/2025	MB 0024/00045	Warm water 2024/2025	10.902,35	617,11
			Gas warm water	10.902,35	617,11
			Gas	10.902,35	617,11
			WARM WATER 2024/2025	10.902,35	617,11
11.1. CALORIMETERS 2024/2025			(335,00 - 335,00)		
612500 - Calorimeters					
	04/04/2025	IF 0024/00098	ISTA - Afrek.warmwaterteller radio AMM in huur	3.026,69	525,29
			Calorimeters	3.026,69	525,29
			Andere leveringen	3.026,69	525,29
			CALORIMETERS 2024/2025	3.026,69	525,29
			Algemeen totaal	121.655,78	10.949,58

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

Res. Colaert
(0850.370.888)
Fruithoflaan 104
BERCHEM (ANTWERPEN)

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

PATAM NV

Res. Colaert
 Fruithoflaan 104
 2600 BERCHEM (ANTWERPEN)
 0850.370.888

PATAM NV
 Dhr.
 Thierry de Chaffoy de Courcelles
 Fruithoflaan 101 A102
 2600 BERCHEM (ANTWERPEN)

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

Privatief G24	<u>Totaal</u>	<u>Uw aandeel</u>	<u>Btw</u>
PER 10.000STEN (20,00/10.000,00)			
610220 Onderhoud elektrische installatie	87,45	0,17	0,02
610280 Toegangscontrole alg. & aanmaken tags & badges	-100,00	-0,20	0,00
610370 Ledigen aalputten	615,02	1,23	0,21
610371 Onderhoud afvoer en riolering	278,30	0,56	0,10
610500 Onderhoud gebouw	27.024,22	54,05	9,38
610560 Producten huisvuil	3.246,76	6,49	0,00
610900 Diversen	-601,00	-1,20	0,05
610940 Huurlasten	1.391,40	2,78	0,00
611100 Renovatiewerken	1.865,60	3,73	0,21
612000 Water	12.440,47	24,88	1,41
612100 Elektriciteit gemene delen (EAN 9424)	2.458,41	4,92	0,58
613000 Beheersvergoeding	11.421,83	22,84	0,00
614000 Verzekering brand	8.019,14	16,04	0,00
614600 Verzekering rechtsbijstand	1.480,52	2,96	0,00
614800 Verzekering-vergoeding-vrijstelling	127,72	0,26	0,05
615700 Onderhoud conciërgerie	411,77	0,82	0,05
616000 Administratiekosten	322,50	0,65	0,00
616100 Algemene vergadering huur zaal	389,62	0,78	0,14
650000 Bankkosten	120,00	0,24	0,00
751400 Intresten	-516,57	-1,03	0,00
759000 Huur conciërge	-7.033,56	-14,07	0,00
	63.449,60	126,90	12,19
Kosten	63.449,60	126,90	12,19
BETALINGEN (1,00/1,00)			
01/04/2022-31/03/2023	-148,90	-148,90	0,00
28/04/2023 M4 Provisie april/mei/juni 2023	-55,00	-55,00	0,00
19/07/2023 M4 Provisie juli/aug./sept. 2023	-55,00	-55,00	0,00
07/10/2023 M4 Provisie okt./nov./dec. 2023	-55,00	-55,00	0,00
30/10/2023 01/04/2022-31/03/2023	148,90	148,90	0,00
28/12/2023 M4 Provisie jan./feb./maart 2024	-55,00	-55,00	0,00
	-220,00	-220,00	0,00
BETALINGEN	-220,00	-220,00	0,00
Totaal privatief G24		-93,10	12,19
Totaal		-93,10	12,19
Saldo in uw voordeel			93,10
<u>Situatie op 31/03/2024</u>	<u>Totaal</u>	<u>Betaald</u>	<u>Te betalen</u>
Aandeel in reservefondsen	650,91	650,91	
Aandeel in werkkapitaal	50,04	50,04	

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
1.0 PER 10.000STEN				(10.000,00 - 10.000,00)	
610220 - Onderhoud elektrische installatie					
	01/07/2023	IF 0023/00017	AC Electro - Vervangen lamp	174,90	9,90
	31/08/2023	B5 0023/00165	Aandeel M3	-87,45	0,00
			Onderhoud elektrische installatie	87,45	9,90
610280 - Toegangscontrole alg. & aanmaken tags & badges					
	14/03/2024	MB 0023/00029	Aankoop badges	-100,00	0,00
			Toegangscontrole alg. & aanmaken tags & badges	-100,00	0,00
			Elektrische installaties	-12,55	9,90
610370 - Ledigen aalputten					
	16/11/2023	IF 0023/00043	Roefs Ruimingsdienst - Ruiming dd 30/08/2023	615,02	106,74
			Ledigen aalputten	615,02	106,74
610371 - Onderhoud afvoer en riolering					
	19/09/2023	IF 0023/00031	DDC - Bijkomende opzoekwerken ivm vochtschade app A52	278,30	48,30
			Onderhoud afvoer en riolering	278,30	48,30
			Sanitair en verwarming	893,32	155,04
610500 - Onderhoud gebouw					
	28/04/2023	IF 0023/00006	ABS Schoonmaak - April 2023	2.268,94	393,78
	31/05/2023	IF 0023/00009	ABS Schoonmaak - Mei 2023	2.314,55	401,70
	29/06/2023	IF 0023/00016	ABS Schoonmaak - Juni 2023	2.223,34	385,87
	31/07/2023	IF 0023/00021	ABS Schoonmaak - Juli 2023	2.223,34	385,87
	31/08/2023	IF 0023/00024	ABS Schoonmaak - Augustus 2023	2.268,94	393,78
	30/09/2023	IF 0023/00028	ABS Schoonmaak - September 2023	2.223,34	385,87
	31/10/2023	IF 0023/00036	ABS Schoonmaak - Oktober 2023	2.223,34	385,87
	30/11/2023	IF 0023/00050	ABS Schoonmaak - November 2023	2.357,45	409,14
	30/11/2023	IF 0023/00051	ABS Schoonmaak - Vergoeding augustus 2023	-250,00	-43,39
	29/12/2023	IF 0023/00057	ABS Schoonmaak - December 2023	1.888,10	327,69
	29/12/2023	IF 0023/00068	ABS Schoonmaak - December 2023	2.284,60	396,50
	29/12/2023	IF 0023/00069	ABS Schoonmaak - December 2023	-1.888,10	-327,69
	31/01/2024	IF 0023/00088	ABS Schoonmaak - Januari 2024	2.326,64	403,80
	29/02/2024	IF 0023/00091	ABS Schoonmaak - Februari 2024	2.279,87	395,68
	31/03/2024	IF 0023/00102	ABS Schoonmaak - Maart 2024	2.279,87	395,68
			Onderhoud gebouw	27.024,22	4.690,15
610560 - Producten huisvuil					
	23/11/2023	IF 0023/00045	Stad Antwerpen - Aankoop afvalstickers 2024 (12 rest+3 pmd)	3.187,80	0,00
	13/03/2024	IF 0023/00099	Van Goethem Koen - Aankoop containerzakken	58,96	0,00
			Producten huisvuil	3.246,76	0,00
			Schoonmaak en huisvuilverwerking	30.270,98	4.690,15
610900 - Diversen					
	06/06/2023	IF 0023/00011	Edifix Construct BV - Sluikstort garagegalerij 1-4	154,28	26,78
	27/06/2023	B5 0023/00091	Sluikstorten M2	-38,57	0,00
	28/06/2023	B5 0023/00097	Aandeel M3 sluikstorten	-38,57	0,00
	26/01/2024	B5 0023/00395	Aandeel M1 sluikstort	-38,57	0,00
	13/03/2024	IF 0023/00098	Van Goethem Koen - Update evacuatieplannen	159,26	0,00
	31/03/2024	MB 0023/00079	Aandeel huurder	-798,83	0,00
			Diversen	-601,00	26,78
610940 - Huurlasten					
	01/04/2023	B5 0023/00001	April 2023	115,95	0,00
	01/05/2023	B5 0023/00054	Mei 2023	115,95	0,00
	01/06/2023	B5 0023/00085	Juni 2023	115,95	0,00
	01/07/2023	B5 0023/00105	Juli 2023	115,95	0,00
	01/08/2023	B5 0023/00158	Augustus 2023	115,95	0,00
	01/09/2023	B5 0023/00175	September 2023	115,95	0,00
	01/10/2023	B5 0023/00199	Oktober 2023	115,95	0,00
	01/11/2023	B5 0023/00300	November 2023	115,95	0,00
	01/12/2023	B5 0023/00337	December 2023	115,95	0,00
	01/01/2024	B5 0023/00358	Januari 2024	115,95	0,00
	01/02/2024	B5 0023/00410	Februari 2024	115,95	0,00
	01/03/2024	B5 0023/00442	Maart 2024	115,95	0,00
			Huurlasten	1.391,40	0,00
			Diversen	790,40	26,78
611100 - Renovatiewerken					

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
	22/09/2023	IF 0023/00029	Mount Leon - Herstelling crepi zijgevel	1.420,40	80,40
	29/10/2023	IF 0023/00039	Schilderwerken Steve De Smet - Herstellingswerken keldervloer	445,20	25,20
			Renovatiewerken	1.865,60	105,60
			Renovatie	1.865,60	105,60
612000 - Water					
	31/03/2024	MB 0023/00076	Kosten CR1/7	12.440,47	704,18
			Water	12.440,47	704,18
			Water	12.440,47	704,18
612100 - Elektriciteit gemene delen (EAN 9424)					
	14/06/2023	IF 0023/00014	ELECTRABEL NV/SA - April/mei/juni 2023	830,00	144,05
	14/09/2023	IF 0023/00027	ELECTRABEL NV/SA - Aug./sept. 2023	466,00	80,88
	14/12/2023	IF 0023/00053	ELECTRABEL NV/SA - Okt./nov./dec. 2023	466,00	26,38
	16/01/2024	IF 0023/00065	ELECTRABEL NV/SA - Afrekening 01/12/2022-22/12/2023	126,41	7,16
	14/03/2024	IF 0023/00096	ELECTRABEL NV/SA - Jan./feb./maart 2024	570,00	32,26
			Elektriciteit gemene delen (EAN 9424)	2.458,41	290,72
			Elektriciteit	2.458,41	290,72
613000 - Beheersvergoeding					
	01/04/2023	IF 0023/00007	Solvio Beheer - April 2023	927,76	0,00
	01/05/2023	IF 0023/00008	Solvio Beheer - Mei 2023	927,76	0,00
	01/06/2023	IF 0023/00012	Solvio Beheer - Juni 2023	927,76	0,00
	01/07/2023	IF 0023/00018	Solvio Beheer - Juli 2023	927,76	0,00
	02/08/2023	IF 0023/00022	Solvio Beheer - Augustus 2023	927,76	0,00
	01/09/2023	IF 0023/00025	Solvio Beheer - September 2023	927,76	0,00
	01/10/2023	IF 0023/00033	Solvio Beheer - Oktober 2023	927,76	0,00
	01/11/2023	IF 0023/00040	Solvio Beheer - November 2023	927,76	0,00
	01/12/2023	IF 0023/00048	Solvio Beheer - December 2023	989,88	0,00
	01/01/2024	IF 0023/00064	Solvio Beheer - Januari 2024	1.003,29	0,00
	01/02/2024	IF 0023/00085	Solvio Beheer - Februari 2024	1.003,29	0,00
	01/03/2024	IF 0023/00092	Solvio Beheer - Maart 2024	1.003,29	0,00
			Beheersvergoeding	11.421,83	0,00
			Erelonen	11.421,83	0,00
614000 - Verzekering brand					
	04/03/2024	IF 0023/00093	B.D.M. - Premie 2024	8.019,14	0,00
			Verzekering brand	8.019,14	0,00
			Brandverzekering	8.019,14	0,00
614600 - Verzekering rechtsbijstand					
	27/08/2023	IF 0023/00030	Arag se - Premie 07/10/2023-07/10/2024	1.480,52	0,00
			Verzekering rechtsbijstand	1.480,52	0,00
			Rechtsbijstand	1.480,52	0,00
614800 - Verzekering-vergoeding-vrijstelling					
	12/04/2023	IF 0023/00004	Atab - Herstelling terrasdoorvoer	406,02	22,98
	08/11/2023	B5 0023/00311	Verg. 2023-0311 AH	-278,30	0,00
			Verzekering-vergoeding-vrijstelling	127,72	22,98
			Andere	127,72	22,98
615700 - Onderhoud conciërgerie					
	04/11/2023	IF 0023/00037	D-Jobs - Vervangen lekkende keukenkraan	258,64	14,64
	28/11/2023	IF 0023/00046	De Parlofoonspecialist - Nazicht parlofoon	153,13	8,67
			Onderhoud conciërgerie	411,77	23,31
			Onderhoud	411,77	23,31
616000 - Administratiekosten					
	31/10/2023	IF 0023/00041	Solvio Beheer - 2023-0121 AH waterschade badkamer A38	85,00	0,00
	07/12/2023	IF 0023/00049	Solvio Beheer - Permanetiekosten 2023	60,00	0,00
	20/12/2023	IF 0023/00056	Solvio Beheer - Postkosten 2023 RVME	50,00	0,00
	21/12/2023	IF 0023/00058	Solvio Beheer - Voorbereiding en samenstelling/ update PID	170,00	0,00
	21/12/2023	IF 0023/00059	Solvio Beheer - Controle geldigheid AREI	42,50	0,00
	31/12/2023	IF 0023/00062	Solvio Beheer - Correctie aanrekening verzekeringsdossier	-85,00	0,00
	22/03/2024	IF 0023/00104	Solvio Beheer - Individuele rappelkosten	66,00	0,00
	31/03/2024	MB 0023/00077	Individuele rappelkosten	-66,00	0,00
			Administratiekosten	322,50	0,00

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
			Administratiekosten syndicus	322,50	0,00
616100 - Algemene vergadering huur zaal	31/10/2023	IF 0023/00038	Bluepoint Antwerpen - Av dd 12/10/2023	389,62	67,62
			Algemene vergadering huur zaal	389,62	67,62
			Kosten vergaderingen	389,62	67,62
650000 - Bankkosten	07/04/2023	B5 0023/00013	Bankkosten	30,00	0,00
	07/07/2023	B5 0023/00120	Bankkosten	30,00	0,00
	06/10/2023	B5 0023/00211	Bankkosten	30,00	0,00
	06/01/2024	B5 0023/00373	Bankkosten	30,00	0,00
			Bankkosten	120,00	0,00
			Bankkosten	120,00	0,00
751400 - Intresten	01/07/2023	B6 0023/00063	Intresten	-1,55	0,00
	01/10/2023	B6 0023/00109	Intresten	-12,29	0,00
	01/01/2024	B6 0023/00172	Intresten	-502,73	0,00
			Intresten	-516,57	0,00
			Bankintresten	-516,57	0,00
759000 - Huur conciierge	27/03/2024	MB 0023/00039	Ontvangen huurgelden	-7.033,56	0,00
			Huur conciierge	-7.033,56	0,00
			Opbrengsten	-7.033,56	0,00
			PER 10.000STEN	63.449,60	6.096,28
1.4 PER 9400STEN			(9.400,00 - 9.400,00)		
610000 - Brandblussers onderhoudscontract	16/07/2023	IF 0023/00019	Sicli - Onderhoud 2023/2024	724,61	125,76
			Brandblussers onderhoudscontract	724,61	125,76
			Brandbeveiliging	724,61	125,76
610100 - Liftkosten keuring	19/01/2024	IF 0023/00067	Konhef - Wettelijke controle 2024	283,03	49,12
			Liftkosten keuring	283,03	49,12
610110 - Liftkosten contract	02/10/2023	IF 0023/00034	Ora liften BV - Jaarcontract 2023-2024	1.479,95	83,77
			Liftkosten contract	1.479,95	83,77
610120 - Liftkosten buiten onderhoud	29/11/2023	IF 0023/00047	Ora liften BV - Vernieuwen slot	626,23	35,45
	26/01/2024	IF 0023/00072	Ora liften BV - Diverse werken aan lift	389,02	22,02
			Liftkosten buiten onderhoud	1.015,25	57,47
			Liften	2.778,23	190,36
610320 - Onderhoud stookinstallatie	31/03/2024	MB 0023/00076	Kosten CR1/7	10.796,42	611,12
			Onderhoud stookinstallatie	10.796,42	611,12
610391 - Privatieve werken VME	28/07/2023	IF 0023/00020	ComTIS Services - Op-en aflaten, ontlichten zomerwerken 2023	607,38	34,38
			Privatieve werken VME	607,38	34,38
			Sanitair en verwarming	11.403,80	645,50
610600 - Tuinonderhoud contract	01/04/2023	IF 0023/00002	CR 1/10 - Opvraging buitengewone kosten tuin 2022/2023	706,00	0,00
	31/03/2024	MB 0023/00078	Kosten CR1/10	6.597,97	0,00
			Tuinonderhoud contract	7.303,97	0,00
			Tuinen, parkings en wegen	7.303,97	0,00
610900 - Diversen	31/03/2024	MB 0023/00079	Aandeel huurder	-39,30	0,00
			Diversen	-39,30	0,00

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
			Diversen	-39,30	0,00
612110 - Elektriciteit lift (EAN 9691)					
	14/06/2023	IF 0023/00013	ELECTRABEL NV/SA - April/mei/juni 2023	351,00	60,92
	14/09/2023	IF 0023/00026	ELECTRABEL NV/SA - Aug./sept. 2023	214,00	37,14
	14/12/2023	IF 0023/00052	ELECTRABEL NV/SA - Okt./nov./dec. 2023	214,00	12,11
	16/01/2024	IF 0023/00066	ELECTRABEL NV/SA - Periode 01/12/2022-22/12/2023	21,84	1,24
	14/03/2024	IF 0023/00097	ELECTRABEL NV/SA - Jan./feb./maart 2024	231,00	13,08
			Elektriciteit lift (EAN 9691)	1.031,84	124,48
			Elektriciteit	1.031,84	124,48
612210 - Vaste kosten					
	31/03/2024	MB 0023/00075	Warmteverlies 2023/2024	5.216,51	295,27
			Vaste kosten	5.216,51	295,27
			Gas	5.216,51	295,27
613100 - Kosten raadsleden					
	03/04/2023	B5 0023/00005	Telefoonkosten	26,99	0,00
	01/05/2023	B5 0023/00055	Telefoonkosten	26,99	0,00
	05/06/2023	B5 0023/00086	Telefoonkosten	26,99	0,00
	03/07/2023	B5 0023/00107	Telefoonkosten	26,99	0,00
	07/08/2023	B5 0023/00162	Telefoonkosten	26,99	0,00
	04/09/2023	B5 0023/00176	Telefoonkosten	26,99	0,00
	02/10/2023	B5 0023/00201	Telefoonkosten	26,99	0,00
	06/11/2023	B5 0023/00309	Telefoonkosten	26,99	0,00
	04/12/2023	B5 0023/00339	Telefoonkosten	26,99	0,00
	01/01/2024	B5 0023/00359	Telefoonkosten	26,99	0,00
	02/02/2024	IF 0023/00070	Van Goethem Koen - Invoeren gegevens eigenaars badgesysteem	520,00	0,00
	02/02/2024	IF 0023/00078	Van Goethem Koen - Vervangen lamp	50,00	0,00
	02/02/2024	IF 0023/00079	Van Goethem Koen - Interventies lift defect	85,00	0,00
	02/02/2024	IF 0023/00080	Van Goethem Koen - Vervangen TL	50,00	0,00
	02/02/2024	IF 0023/00081	Van Goethem Koen - Strooien zout	180,00	0,00
	02/02/2024	IF 0023/00083	Van Goethem Koen - Kosten IP vergadering	731,86	0,00
	05/02/2024	B5 0023/00412	Telefoonkosten	26,99	0,00
	04/03/2024	B5 0023/00443	Telefoonkosten	26,99	0,00
	19/03/2024	IF 0023/00100	Van Goethem Koen - Onkosten	114,43	0,00
			Kosten raadsleden	2.055,17	0,00
			Kosten raadsleden (raad van mede-eigendom) en interne commissaris rekeningen	2.055,17	0,00
616010 - Administratiekosten					
	31/03/2024	MB 0023/00076	Kosten CR1/7	53,13	0,00
			Administratiekosten	53,13	0,00
			Administratiekosten syndicus	53,13	0,00
660000 - Uitzonderlijke kosten					
	31/03/2024	MB 0023/00078	Kosten CR1/10 - Reservefonds	500,00	0,00
			Uitzonderlijke kosten	500,00	0,00
			Uitonderlijke kosten	500,00	0,00
769000 - Uitzonderlijke opbrengsten					
	27/03/2024	MB 0023/00038	Energiebudget	-36.745,30	-2.079,92
			Uitzonderlijke opbrengsten	-36.745,30	-2.079,92
			Uitzonderlijk	-36.745,30	-2.079,92
			PER 9400STEN	-5.717,34	-698,55
10.9 VERWARMING 2023/2024			(2.623.134,56 - 2.623.134,56)		
612200 - Gas					
	31/03/2024	MB 0023/00073	Verwarming 2023/2024	15.968,04	903,85
			Gas	15.968,04	903,85
			Gas	15.968,04	903,85
			VERWARMING 2023/2024	15.968,04	903,85
10.9.9 WARM WATER 2023/2024			(1.414,28 - 1.414,28)		
612201 - Gas warm water					

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
	31/03/2024	MB 0023/00074	Warm water 2023/2024	10.556,19	597,52
			Gas warm water	10.556,19	597,52
			Gas	10.556,19	597,52
WARM WATER 2023/2024				10.556,19	597,52
10.9.9. CALORIMETERS 2023/2024				(341,00 - 341,00)	
612500 - Calorimeters					
	05/04/2024	IF 0023/00106	ISTA - Afrek.warmwaterteller radio AMM in huur	3.026,69	525,29
			Calorimeters	3.026,69	525,29
			Andere leveringen	3.026,69	525,29
CALORIMETERS 2023/2024				3.026,69	525,29
Algemeen totaal				87.283,18	7.424,39

Energieprestatiecertificaat

Gemeenschappelijke delen



Fruithoflaan 104, 2600 Antwerpen

certificaatnummer: 20220504-0002510149-GD-4

Daken



Doelstelling: 0,24 W/(m²K)

Muren



Doelstelling: 0,24 W/(m²K)

Vensters (beglazing en profiel)



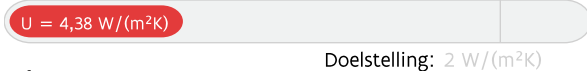
Doelstelling: 1,5 W/(m²K)

Beglazing



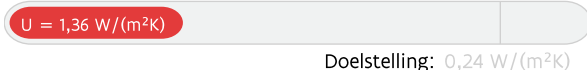
Doelstelling: 1 W/(m²K)

Deuren, poorten en panelen



Doelstelling: 2 W/(m²K)

Vloeren



Doelstelling: 0,24 W/(m²K)



Verwarming

✓ Collectieve centrale installatie met condenserende ketel



Sanitair warm water

Collectieve installatie aanwezig



Ventilatie

Geen collectief systeem aanwezig



Koeling en zomercomfort

Geen collectieve installatie voor koeling aanwezig.



Verlichting

✓ LED-verlichting



Zonne-energie

✗ Geen zonneboiler of zonnepanelen aanwezig

Verklaring van de energiedeskundige

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

Datum: 04-05-2022

Handtekening:

Parisis Digitaal ondertekend door
Parisis Daniel
Daniel Datum: 2022.05.04
09:10:37 +02'00'

expartise
SCHATTING VASTGOED & EPc

Expartise
Kalkpolderlaan 7 bus 3.3
2600 Strombeek
TEL: 0495 22 69 71
MAIL: parisis@expartise.be
WWW: www.expartise.be
TEL: 03 477 24 41
RIBW: 0800 116 804

EXPARTISE COMMV PARISIS

EXPARTISE
EP09296

Dit certificaat is geldig tot en met **30 december 2031**.

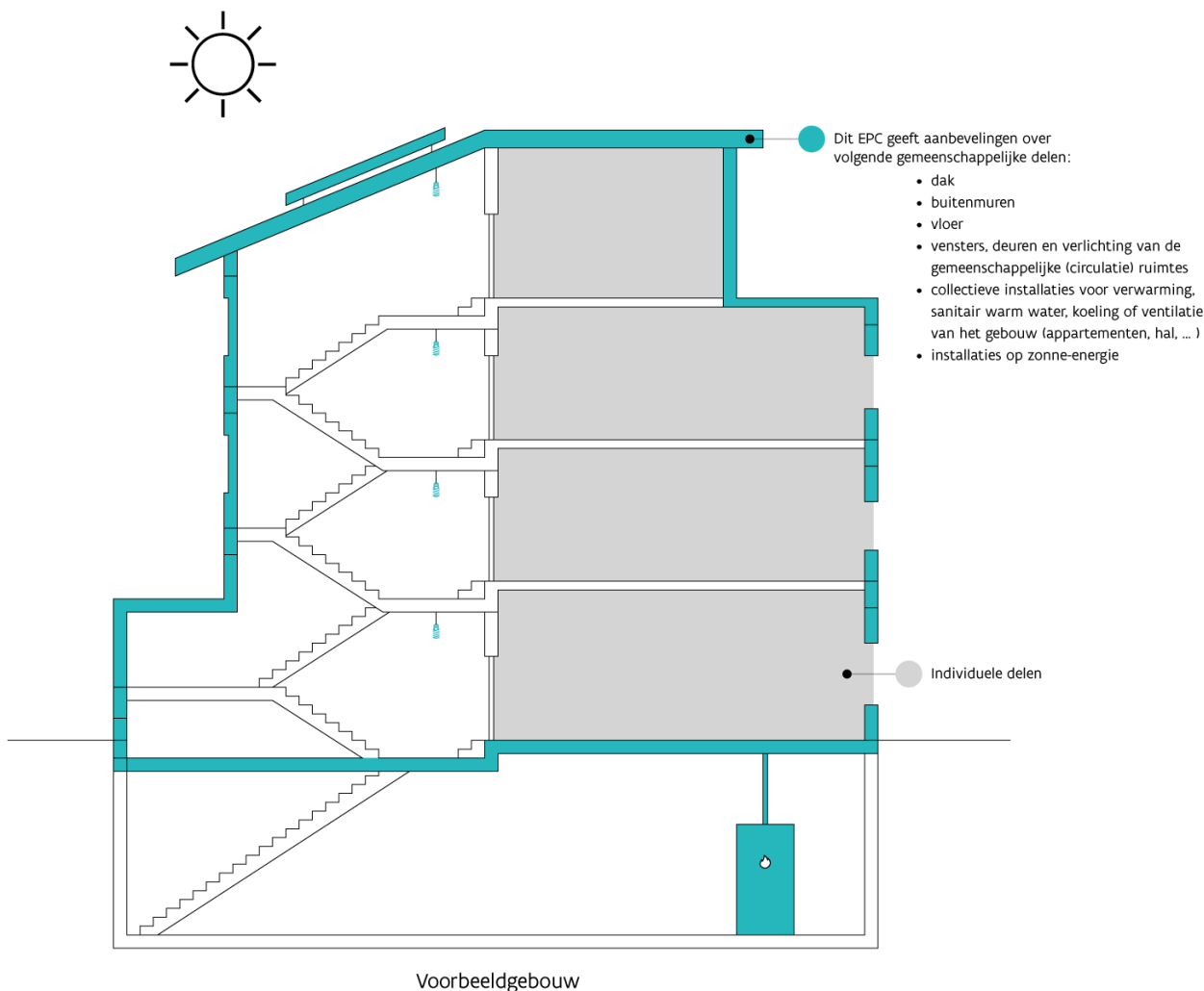
Wat bevat dit EPC?

Wat bevat dit EPC?

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

Wat bevat dit EPC niet?

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



Waarvoor dient dit EPC?





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






Overzicht aanbevelingen

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

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

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

	HUIDIGE SITUATIE	AANBEVELING	GEMIDDELDE PRIJSINDICATIE ★
	Vensters 3,5 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.	
	Deuren en poorten 1,3 m ² van de deuren of poorten in de gemeenschappelijke ruimtes is onvoldoende geïsoleerd.	Vervang de niet-energiezuinige deuren of poorten door een energiezuinig alternatief met sterk isolerende profielen.	
	Muur (spouw) 85 m ² van de spouwmuren is niet geïsoleerd.	Isoleer de spouwmuren.	
	Muur 634 m ² van de muren is vermoedelijk niet geïsoleerd.	Plaats isolatie.	
	Vloer boven kelder of buiten 340 m ² van de vloer is vermoedelijk niet geïsoleerd.	Plaats isolatie.	
	Dakvensters en koepels 1,1 m ² van de dakvlakvensters of koepels in de gemeenschappelijke ruimtes heeft dubbele beglazing. Dat is weinig energiezuinig. Ook de profielen zijn thermisch weinig performant.	Plaats nieuwe dakvlakvensters of koepels met hoogrendementsbeglazing en energieperformante raamprofielen.	

	Zonneboiler Er is geen zonneboiler aanwezig.	Onderzoek de mogelijkheid om een zonneboiler te plaatsen. Raadpleeg hiervoor de zonnekaart of vraag raad aan een vakman.
	Zonnepanelen Er zijn geen zonnepanelen aanwezig.	Onderzoek de mogelijkheid om zonnepanelen te plaatsen. Raadpleeg hiervoor de zonnekaart of vraag raad aan een vakman.
	Plat dak 339 m ² van het platte dak is redelijk goed geïsoleerd, maar voldoet nog niet aan de energiedoelstelling.	Overweeg bij een grondige renovatie het platte dak bijkomend te isoleren.
	Vensters 4,8 m ² van de vensters in de gemeenschappelijke ruimtes heeft hoogrendementsbeglazing (geplaatst na 2000). Dat is redelijk energiezuinig, maar voldoet nog niet aan de energiedoelstelling.	Als u de beglazing vervangt, zorg dan dat deze voldoet aan de energiedoelstelling.
	Muur 654 m ² van de muren is redelijk goed geïsoleerd, maar voldoet nog niet aan de energiedoelstelling.	Overweeg bij een grondige renovatie om bijkomende isolatie te plaatsen.
	Proficiat! De collectieve verwarmingsinstallatie met condenserende ketel voldoet aan de energiedoelstelling.	
	Proficiat! De gemeenschappelijke ruimtes worden verlicht door efficiënte LED-verlichting. Ook is er een automatische regeling ifv aan- of afwezigheidsdetectie aanwezig.	

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



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



Aandachtspunten

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



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

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



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



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



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

Let op!

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

Meer informatie?

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

Gegevens energiedeskundige:

EXPARTISE COMMV PARISIS
EXPARTISE
2850 Boom
EP09296

Premies

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

Energieprestatiecertificaat (EPC) in detail

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

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

Inhoudstafel

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

10 goede redenen om nu al te BENOveren

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

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

Hoe wordt het EPC opgemaakt?

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

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

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

Renoveren? Let op voor asbest!

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

Algemene gegevens

Gebouw id / Gebouweenheid id	19851115 / 19851239
Datum plaatsbezoek	23/12/2021
Referentiejaar bouw	1964
Beschermd volume (m ³)	12.700
Ruimten niet opgenomen in het beschermd volume	Kelderverdieping / garage
Infiltratiedebiet (m ³ /(m ² h))	Onbekend
Gemiddelde U-waarde gebouwschil (W/(m ² K))	1,18

Verklarende woordenlijst

beschermd volume	Het volume van alle ruimten die men wenst te beschermen tegen warmteverlies naar buiten, de grond en aangrenzende onverwarmde ruimten.
U-waarde	De U-waarde beschrijft de isolatiewaarde van daken, muren, vensters ... Hoe lager de U-waarde, hoe beter de constructie isoleert.
R-waarde	De warmteweerstand van een materiaallaag. Hoe groter de R-waarde, hoe beter de materiaallaag isoleert.
lambdawaarde	De warmtegeleidbaarheid van een materiaal. Hoe lager de lambdawaarde, hoe beter het materiaal isoleert.

Daken



Plat dak

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

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

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

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

Technische fiche daken


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

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

Legende

a dak niet in riet of cellenbeton

Vensters en deuren

	Vensters 3,5 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.
	Deuren en poorten 1,3 m ² van de deuren of poorten in de gemeenschappelijke ruimtes is onvoldoende geïsoleerd.	Vervang de niet-energiezuinige deuren of poorten door een energiezuinig alternatief met sterk isolerende profielen.
	Dakvensters en koepels 1,1 m ² van de dakvlakvensters of koepels in de gemeenschappelijke ruimtes heeft dubbele beglazing. Dat is weinig energiezuinig. Ook de profielen zijn thermisch weinig performant.	Plaats nieuwe dakvlakvensters of koepels met hoogrendementsbeglazing en energieperformante raamprofielen.
	Vensters 4,8 m ² van de vensters in de gemeenschappelijke ruimtes heeft hoogrendementsbeglazing (geplaatst na 2000). Dat is redelijk energiezuinig, maar voldoet nog niet aan de energiedoelstelling.	Als u de beglazing vervangt, zorg dan dat deze voldoet aan de energiedoelstelling.

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

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

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

Technische fiche van de vensters

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

Beschrijving	Oriëntatie	Helling	Oppervlakte (m ²)	U-waarde bekend (W/(m ² K))	Beglazing	Buitenzonwering	Profiel	Berekende U-waarde (W/(m ² K))
In voorgevel								
● Ramen naast inkomdeur	W	verticaal	2,6	-	HR-glas b HR++	-	alu>2015	1,77
● Inkomdeur	W	verticaal	2,2	-	HR-glas b HR++	-	alu>2015	1,77
Buitenschrijnwerk	W	verticaal	37	-		-	-	-
Buitenschrijnwerk	W	verticaal	472	-		-	-	-
In achtergevel								
● Raam droogkamer dakverdieping	O	verticaal	1,9	-	enkel glas	-	metaal niet therm	5,83
● Kleine raam droogkamer dakverdieping	O	verticaal	1,1	-	enkel glas	-	metaal niet therm	5,83
● Deur naar dakgedeelte met glas	O	verticaal	0,5	-	enkel glas	-	metaal niet therm	5,83
Buitenschrijnwerk	O	verticaal	36	-		-	-	-
Buitenschrijnwerk	O	verticaal	487	-		-	-	-
In linkergevel								
Buitenschrijnwerk	N	verticaal	29	-		-	-	-
In plat dak								
● Koepel traphal	-	horizontaal	1,1	-	dubbel glas ?	-	kunst 1?k	3,01

Legende glastypes

HR-glas b Hoogrendementsglas bouwjaar >= 2000

enkel glas

Enkelvoudige beglazing

dubbel glas ? Gewone dubbele beglazing of hoogrendementsbeglazing

Legende profieltypes

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

metaal niet therm

Metalen profiel, niet thermisch onderbroken

alu>2015 Aluminium profiel, thermisch onderbroken >=2015

Technische fiche van de deuren, poorten en panelen

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

Beschrijving	Oriëntatie	Oppervlakte (m ²)	U-waarde bekend (W/(m ² K))	R-waarde bekend (m ² K/W)	Isolatie	Ref.jaar renovatie	Luchtdaag	Deur / paneeltype	Profiel	Berekende U-waarde (W/(m ² K))
Deuren/poorten										
In achtergevel										
• Deur naar dak	O	1,3	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	b	metaal niet therm	4,38



Legende deur/paneeltypes

b deur/paneel niet in metaal

Legende profieltypes

metaal niet therm Metalen profiel, niet thermisch onderbroken

Muren

	Muur (spouw) 85 m ² van de spouwmuren is niet geïsoleerd. Isoleer de spouwmuren.
	Muur 634 m ² van de muren is vermoedelijk niet geïsoleerd. Plaats isolatie.
	Muur 654 m ² van de muren is redelijk goed geïsoleerd, maar voldoet nog niet aan de energiedoelstelling. Overweeg bij een grondige renovatie om bijkomende isolatie te plaatsen.

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

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

Technische fiche van de muren

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

Beschrijving	Oriëntatie	Netto-oppervlakte (m ²)	Diepte onder maaiveld (m)	U-waarde bekend (W/(m ² K))	R-waarde bekend (m ² K/W)	Isolatie	Ref.jaar renovatie	Luchtdoel	Muurtype	Berekende U-waarde (W/(m ² K))
Buitenmuur										
Voorgevel										
● Voorgevel bepleist erd	W	92	-	-	-	100mm EPS ($\lambda = 0,038$ W/(mK)) zonder regelwerk aan buitenzijde	-	onbekend	a	0,35
● Voorgevel dakverdieping	W	39	-	-	-	isolatie afwezig	-	aanwezig in spouw	a	1,79
● Voorgevel	W	322	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	2,33
Achtergevel										
● Achtergevel bepleisterd	O	93	-	-	-	100mm EPS ($\lambda = 0,038$ W/(mK)) zonder regelwerk aan buitenzijde	-	onbekend	a	0,35
● Achtergevel dakverdieping	O	35	-	-	-	isolatie afwezig	-	aanwezig in spouw	a	1,79
● Achtergevel	O	312	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	2,33
Linkergevel										
● Linkergevel bepleisterd	N	469	-	-	-	100mm EPS ($\lambda = 0,038$ W/(mK)) zonder regelwerk aan buitenzijde	-	onbekend	a	0,35
● Linkergevel dakverdieping	N	11,1	-	-	-	isolatie afwezig	-	aanwezig in spouw	a	1,79
Muur in contact met verwarmde ruimte										
Voorgevel										
Tussenmuren	W	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	1,92
Rechtergevel										
Rechtergevel aangebouwd	Z	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	1,92

Legende

a muur niet in isolerende snelbouwsteen of cellenbeton

Vloeren

Vloer boven kelder of buiten

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

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

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

Technische fiche van de vloeren

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

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

Legende

a vloer niet in cellenbeton

Ruimteverwarming (collectief)



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

Technische fiche van de ruimteverwarming

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

Installaties met meerdere opwekkers

	RV1			
	✓			
Omschrijving	3 ketels bederus ge615 - cv fruithoflaan 98-100-102-104-106-108-110			
Type verwarming	centraal			
Aandeel in volume (%)	-			
Aantal opwekkers	3			
Opwekking (enkel de 2 belangrijkste opwekkers worden getoond)				
	✓	✓		
Type opwekker	collectief	collectief		
Energiedrager	gas	gas		
Soort opwekker(s)	condenserende ketel	condenserende ketel		
Bron/afgiftemedium	-	-		
Vermogen (kW)	660	660		
Elektrisch vermogen WKK (kW)	-	-		
Aantal (woon)eenheden	364	364		
Rendement	-	-		
Referentiejaar fabricage	2012	2012		
Labels	CE	CE		
Locatie	buiten beschermd volume	buiten beschermd volume		
Distributie				
Externe stookplaats	ja			-
Ongeïsoleerde leidingen (m)	0m ≤ lengte ≤ 6m			
Ongeïsoleerde combilus (m)	-			
Aantal (woon)eenheden op combilus	-			
Afgifte & regeling				
Type afgifte	-			
Regeling	pompregeling buitenvoeler			

Verlichting




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

Technische fiche van de verlichtingsinstallaties

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

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

Installaties voor zonne-energie

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

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

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

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

Technische fiche van de installaties op zonne-energie

Geen installaties op zonne-energie aanwezig.

Overige installaties (collectief)

Sanitair warm water



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

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

Ventilatie



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

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

Koeling



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

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

Bewijsstukken gebruikt voor dit EPC

Welke bewijsstukken kan een energiedeskundige gebruiken?



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

Let op!

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

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

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

59-T- 7/8/2000 - 11.659

1

820/2000
Aanpassing Basisakte
1 augustus
D: 201092

HET JAAR TWEEDUIZEND.

De eerste augustus.

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

IS VERSCHENEN:

De "**VERENIGING VAN MEDEEIGENAARS "RESIDENTIE Jacques COLAERT", FRUITHOFLAAN 104 te ANTWERPEN-BERCHEM**".

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

STAD ANTWERPEN, DISTRICT BERCHEM:

Een flatgebouw genaamd "**Residentie Jacques COLAERT**" op en met grond en aanhorigheden gelegen **FRUITHOFLAAN NUMMER 104**, gekadastreerd volgens titel wijk A delen van nummers 341/D, 339/H, 255/A en 256/A, groot volgens titel drieduizend tweehonderd vierendertig vierkante meter, achtenveertig vierkante decimeter, thans ten kadaster bekend wijk A nummer 255/G voor een oppervlakte van tweendertig are, vierendertig centiare.

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

BASISAKTE, EVENTUELE AANVULLINGEN EN WIJZIGINGEN:

De basisakte van het flatgebouw werd verleden voor notaris Paul Van Oekel, destijds te Antwerpen, op dertien augustus negentienhonderd vijfenzestig, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor Antwerpen op negentien augustus daarna, boek 4109 nummer 3.

Er werd een wijzigende basisakte opgemaakt, verleden voor zelfde notaris op één april negentienhonderd zesenzestig, overgeschreven op gezegd kantoor op twaalf april daarna boek 4233 nummer 5.

VERKLARINGEN:

De vertegenwoordigster van comparante verklaart bij monde van haar zaakvoerder:

1° Dat op zestien november negentienhonderd achtennegentig een algemene vergadering gehouden werd van de eigenaars van de kavels in het flatgebouw, dat zevenendertig

042972



Enig blad

000820.UIT

(37) van de zestig (60) eigenaars erop tegenwoordig of vertegenwoordigd waren, dat er zeshonderd tweeënegentig (692) kwotiteiten van de duizend (1.000) tegenwoordig of vertegenwoordigd waren.

2° Dat er aldus rechtsgeldig vergaderd werd.

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

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

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

OVERSCHRIJVING VAN ONDERHAVIGE AKTE:

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

WAARVAN AKTE.

Verleden te Antwerpen, ten kantoor, datum als boven.

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

(Volgen de handtekeningen.)

"Geregistreerd één bladen één renvooien te Antwerpen, zesde kantoor der registratie op 4 augustus 2000 boek 151 blad 7 vak 8. Ontvangen : duizend frank (1.000 fr. - gelijkwaardig aan 24.79 EUR). De Ontvanger, de e.a. Inspecteur (ond.) a.i. B. Van Mechelen."

EXPEDITIE

Neerl.76,,-	Nr. <u>11.659</u> . Overgeschreven te Antwerpen
Zegel	1.47,,-	Derde Hypotheekkantoor
Loon	6.19,,-	op <u>07 AUG. 2000</u>
OV	Boek <u>A. 159</u> , nr <u>4</u>
Samen Verz.	<u>8.41,8 F</u> acht honderd en vier
Totaal		<u>veertig frank</u> <u>10618,-</u>
		De Hypotheekbewaarder, F.J. WALTERS
		O / Ref.: <u>11.659</u>



Wijzigende akte.

Het jaar negentienhonderd zes en zestig, de eerste april.

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

Is verschenen:

De naamloze vennootschap "SOCIETE D'ETUDES ET DE REALISATIONS IMMOBILIERES", in 't kort "E.T.R.I.M.O.", met maatschappelijke zetel te Brussel, Hertogsstraat, 49, ingeschreven in het handelsregister van Brussel onder nummer 206.269

Vennootschap ontstaan uit de omvorming van de personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid "SOCIETE D'ETUDES ET DE REALISATIONS IMMOBILIERES" in 't kort "ETRIMO" blijkens akte verleden voor notaris Jacques Van Wetter te Elsene, op vier en twintig december negentienhonderd zes en vijftig, bekendgemaakt in de bijlagen aan het Belgisch Staatsblad van zestien januari daarna, onder nr 996; en waarvan de statuten voor de laatste maal werden gewijzigd volgens proces-verbaal van notaris Jacques Van Wetter te Elsene van vijf december negentienhonderd vier en zestig, bekendgemaakt in de bijlagen aan het Belgisch Staatsblad van vijf en twintig december negentienhonderd vier en zestig, onder nummer 35.918.

Alhier vertegenwoordigd door de heer Ludo LOOS, doctor in de rechten, wonende te Wilrijk, Pater Damiaanstraat, nr. 35.

Handelende in zijn hoedanigheid van gevolmachtigde hoofdens volmacht verleden op zes november negentienhonderd twee en zestig, voor notaris Van Wetter te Elsene, en waarvan een afschrift werd overgeschreven ten derde hypotheekkantoor te Antwerpen, op zeven en twintig november daarna, deel 3598 nr. 16.

Welke maatschappij ons notaris heeft verzocht te acteren
- AANGAANDE HET BEDING VAN TERUGKOOP - (faculté de rachat
clause de réméré) :

GEMEENTE BERCHEM - (Antwerpen) :

I/- dat, door het ambt van ondergetekende notaris, ten verzoeken der maatschappij Etrimo, voormeld, werd geacteer

- a) op datum van vijf augustus negentienhonderd vijf en zestig, de basisakte der "Résidentie van Wacken" (Mercator 3), te Berchem, Fruithoflaan, zoals deze werd overgeschreven ten derde kantore van hypotheke te Antwerpen, op zes augustus daarna, deel 4100 nr 25.

FACULTE DE RELEVER OU PACTE DE RACHAT.

1. En vue d'éviter ou de mettre fin à des actions judiciaires ou à des arbitrages entre parties, ayant trait à la chose vendue, le vendeur se réserve la faculté de racheter la chose, jusqu'à agréation définitive du bien vendu totalement achevé (des parties privatives entièrement achevées s'il s'agit d'un appartement) et au maximum pendant un délai de cinq années à partir de ce jour, en conformité aux articles 1659 et suivants du Code Civil, sous réserve des dérogations qui suivent.

Il sera dressé en autant d'exemplaires que de parties ou de tiers intéressés, un procès-verbal d'agréation définitive qui constatera l'extinction de la faculté de rachat.

2. Garanties de l'acquéreur, en vue d'éviter l'abus du droit

Le vendeur, au cas de rachat, remboursera à l'acquéreur:

- a) le prix principal;
- b) les impenses nécessaires et utiles en entier;
- c) en entier également, les impenses somptuaires résultant de conventions entre le vendeur et l'acquéreur; les impenses somptuaires étrangères à de telles conventions restent à charge de l'acquéreur sous réserve du jus tollendi de celui-ci;
- d) les dépenses d'entretien antérieures à la prise de possession, ou, au plus tard à l'agréation;
- e) les frais et loyaux coûts de la vente et des prêts dont les montants ont été affectés en tout ou partie au financement de l'acquisition, ou sont délégués à cette fin, ainsi que l'indemnité de remploi relative à ces prêts.

En application de la clause, les éventuels contrats dénommés d'entreprise, font partie intégrante du contrat de vente dont ils ont la nature.

En outre la somme à rembourser sera majorée, compte tenu de la fluctuation de l'index des prix de détail en Belgique, entre le jour de la signature de l'acte authentique de vente et le jour du rachat, ainsi que d'un intérêt à

à 30 sur les sommes payées, calculé au prorata temporis, du jour de la signature de l'acte authentique de vente au jour du rachat.

l'acquéreur a le droit de rétention du bien jusqu'à complet paiement.

Les frais du rachat sont à charge du vendeur.

3. Garanties du prêteur.

Le rachat ne peut être exercé qu'après complet paiement par le vendeur, en capital, intérêts et accessoires:

- a) des sommes dues aux prêteurs hypothécaires inscrits en premier rang;
- b) des sommes dues aux prêteurs hypothécaires inscrits en rang ultérieur, s'il s'agit d'organismes publics de crédit ou d'organismes dépendants ou soumis au contrôle des pouvoirs publics.

A cette fin, l'acquéreur donne pouvoir irrévocable au vendeur, de rembourser en totalité les prêteurs hypothécaires précités.

Le montant payé par le vendeur aux prêteurs, vient en déduction de la somme due par le vendeur à l'acquéreur.

Le vendeur qui aura remboursé le prêteur, devra dans les trois mois du paiement exercer le rachat.

Enfin, la clause de rachat cessera d'exister, au cas où le bien ferait l'objet d'une mesure d'exécution forcée, suivie d'adjudication définitive, même sous réserve de surenchère.

BEDING VAN WEDERINKOOP

1. Wat de bedoeling en voortgang van of de definitieve lijke afspraken tussen partijen en betreffende de verkochte zaak te vermijden of er een einde aan te stellen, behoudt de verkoper zich het recht voor de zaak weder in te kopen, tot de definitieve goedkeuring van het geheel voltooide, verkochte goed (van de geheel voltooide privative delen, indien het over een appartement gaat) en ten laatste binnen een termijn van vijf jaar vanaf het, overeenkomstig artikel 1659 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, behoudens de hierna volgende afwijkingen.

Een verslag van definitieve goedkeuring zal in evenveel exemplaren als er partijen zijn of derde betrokkenen opgesteld worden, verslag dat het uitdoven van het recht van wederinkoop zal vast stellen .

2. Waarborgen van de koper, om het rechtsmisbruik te vermijden;

Indien hij wederinkoopt zal de verkoper aan de koper terug betalen:

- a) de hoofdsom;
- b) de geheelheid van de noodzakelijke en nuttige uitgaven;
- c) in hun geheel ook, de verfraaiingsuitgaven die het gevolg zijn van overeenkomsten tussen de verkoper en de koper; de verfraaiingsuitgaven, die buiten zulkdanige overeenkomsten gedaan werden, blijven ten laste van de verkoper behoudens zijn jus tollendi;
- d) de onderhoudsuitgaven, gedaan vóór de inbezitneming of ten laatste vóór de goedkeuring;
- e) de rechtmatige kosten van de verkoop en van de leningen waarvan de bedragen besteed werden tot het volledig of gedeeltelijk bekostigen van de aankoop, of hiertoe overgedragen werden, alsmede de vergoeding voor wederbelegging betreffende deze leningen.

Voor de toepassing van de clause zullen de eventuele zogensaamde aannemingscontracten integrerend deel uitmaken van het verkoopcontract waarvan ze de aard zullen hebben.

Bovendien zal het terug te betalen bedrag vermeerderd worden in acht genomen de schommelingen van het Index van de kleinhandelsprijzen in België, tussen de dag van het ondertekenen van de authentieke verkoopakte en de dag van de wederinkoop, alsmede met een rente van zes ten honderd op de betaalde sommen, prorata temporis berekend, vanaf de dag van het ondertekenen der authentieke verkoopakte tot de dag van de wederinkoop.

De koper heeft het recht om het goed te behouden tot volledige betaling.

De onkosten van de wederinkoop zijn ten laste van de verkoper.

3. Waarborgen van de geldschietster.

De wederinkoop mag slechts gebeuren na volledige betaling, door de verkoper, in hoofdsom, interesten en bijhorigheden:

- a) van de bedragen verschuldigd aan de hypothecaire geldschietsters die in eerste rang ingeschreven staan;
- b) van de bedragen verschuldigd aan de hypothecaire geldschietsters die in verdere rang ingeschreven staan indien het openbare kredietinstellingen betreft of in tellingen die afhangen van of onderworpen zijn aan de openbare machten.

Met het oog hierop geeft de koper onherroepelijk macht aan de verkoper om voormelde hypothecaire geldschietsters terug te betalen.

Het door de verkoper aan de geldschietsters uitbetaalde bedrag zal in mindering komen van de som die door de verkoper aan de koper verschuldigd is.

De verkoper die de geldschietster zal terugbetaald hebben zal de wederinkoop moeten doen binnen de drie maanden van de betaling.

Tenslotte zal de clause van wederinkoop ophouden te bestaan wanneer het goed het voorwerp zou zijn van een maatregel van gedwongen uitvoering, gevolgd door een eindelijke toewijzing, zelfs onder voorbehoud van verder opbod.

V/- dat dientengevolge voormeld artikel IV dient aanzien te worden als een wijziging aan de hoger gemelde basisakten, naar dewelke al de toekomstige kopers zich zullen te gedragen hebben en van welke wijziging melding zal gedaan worden in de notariële verkoppakten; en dat die wijziging eveneens mag ingeroepen worden door de eigenaars van de reeds verkochte appartementen, daar de maatschappij Etrimo bij deze uitdrukkelijk verklaard heeft daarmede in te stemmen en dus vanaf heden verzaakt aan het oude beding, om dit vervangen te zien door het nieuwe, zoals hoger aangehaald onder IV.

En dat de maatschappij Etrimo ons, notaris verzoekt deze wijzigingen ter overschrijving ter hypotheken aan te bieden.

Is alhier in het bijzonder medeverschenen:

Mejuffer Maria Josephine Melania Georgina VERPLANCKEN (soms ook geschreven Verplancken), regentes, geboren te Ronse op negentien juni negentienhonderd een en dertig, wonende te Ronse, Sint-Martensstraat, nr 9.

Voor dewelke alhier tegenwoordig is, aanneemt en toestemt, de heer Leon Vanheestum, bediende, wonende te Antwerpen, Lange Leemstraat, 119, zich voor deze medeverschijnende

juffrouw Verplanken, sterk nabende, eigenares van het appartement nummer vijf en twintig (25) met keider nummer vijf en twintig (25) en de autobergplaats nummer zes (6) in de Résidentie Jacques Colaert (Mercator 4), aangekocht bij akte verleden voor notaris Paul Van Cekel te Antwerpen, op achttiende februari negentienhonderd zes en zestig, overgeschreven ten derde hypotheekkantoor te Antwerpen, op derde maart daarna, deel 4194 nummer 7.

Dewelke, vertegenwoordigd als gezegd, uitdrukkelijk bij deze instemt en akkoord gaat met de wijzigingen geacteerd in onderhavige akte.

Woonstkeuze: de maatschappij-verschijnster verklaart bij deze woonstkeuze te doen tot uitvoering dezer ten hare maatschappelijke zetel.

WAARVAN AKTE.

Gedaan en verleden te Antwerpen, datum als boven.

En na gedane voorlezing heeft de maatschappij-verschijnster, vertegenwoordigd als gezegd, met ons, notaris getekend.

Volgen de handtekens.

Geregistreerd vier bladen, twee verzendingen, te Antwerpen, B.A. & succ.2° kantoor, op 5 april 1966. Boek 31, blad 46, vak 15. Ontvangen: honderd frank. De Ontvanger (get) L.Reusens.

VOOR GELIJKVORMIG AFSCHRIFT.
DE NOTARIS.

"RESIDENTIE JACQUES COLAERT"

(Mercator 4)

Het jaar negentienhonderd vijf en zestig, de dertiende augustus.

Voor Ons, Meester PAUL VAN OEFEL, notaris ter standplaats Antwerpen.

Is verschenen:

De Naamloze Vennootschap "SOCIETE D'ETUDES ET DE REALISATIONS IMMOBILIERES" in 't kort "E.T.R.I.M.O." met maatschappelijke zetel te Brussel, Hertogsstraat, 49, ingeschreven in het handelsregister van Brussel onder nummer 206.269.

Maatschappij ontstaan uit de omvorming van de personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid "SOCIETE D'ETUDES ET DE REALISATIONS IMMOBILIERES" in 't kort "E.T.R.I.M.O." blijkens akte verleden voor notaris Jacques Van Wetter te Elsene, op vier en twintig december negentienhonderd zes en vijftig, bekendgemaakt in de bijlage aan het Belgisch Staatsblad van zestien januari negentienhonderd zeven en vijftig, onder nummer 996, en waarvan de statuten gewijzigd werden volgens proces-verbaal van zelfde notaris de zevende februari negentienhonderd zeven en vijftig, bekend gemaakt in de bijlage aan het Belgisch Staatsblad van de twee en twintigste van dezelfde maand onder nummer 3.143, volgens proces-verbaal van zelfde notaris van één en twintig februari negentienhonderd zeven en vijftig, bekend gemaakt alsvoren op elf-twaalf maart daarna, onder nummer 3.986, volgens proces-verbaal van notaris Frans Lambert te Brussel, de elfde juli negentienhonderd zeven en vijftig, bekend gemaakt in de bijlage aan het Belgisch Staatsblad van vijf/zes augustus negentienhonderd zeven en vijftig, onder nummer 23.042, volgens proces-verbaal van notaris Jacques Bauwens te Brussel, van zestien november negentienhonderd zeven en vijftig, bekend gemaakt in de bijlage aan het Belgisch Staatsblad van zeven december daarna, onder nummer 30.021, volgens proces-verbaal van Meester Paul Dulait, notaris te Brussel, welke Meester Guy Murlon-Beernaert, notaris te Brussel en Meester Jacques Van Wetter, notaris te Elsene, gesubstitueerd heeft op twee december negentienhonderd één en zestig, bekend gemaakt in de bijlage aan het Belgisch Staatsblad van vijf januari negentienhonderd twee en zestig, onder nummer 248; volgens proces-verbaal van notaris Jacques Van Wetter te Elsene van vijf december negentienhonderd vier en zestig, bekendgemaakt in de bijlage aan het Belgisch Staatsblad van vijf en twintig december negentienhonderd vier en zestig, onder nummer 35.918.

Hier vertegenwoordigd door de heer Ludo Loos, doctor in de rechten, wonende te Wilrijk, Pater Damiaanstraat, 35,

SAKTE
Augustus 1965
8.223
=====

hoofdens volmacht verleden op zes november negentienhonderd twee en zestig, vóór notaris Jacques Van Wetter te Elsene, en waarvan een afschrift werd overgeschreven op het derde kantoor der hypotheken te Antwerpen op zeven en twintig november daarna, deel 3598 nr 16.

Welke verschijnster Ons, Notaris, heeft verzocht de basisakte op te maken van het eigendom "MERCATOR PARK - Résidentie Jacques Colaert".

De basisakte is onderverdeeld in vier hoofdstukken, te weten :

- Hoofdstuk I : Uiteenzetting.
- Hoofdstuk II : Verdeling van het Gebouw.
- Hoofdstuk III : Aanduiding van de appartementen.
- Hoofdstuk IV : Erfdienstbaarheden en bijzondere voorwaarden.

H O O F D S T U K I - U I T E E N Z E T T I N G .

1. De Maatschappij-verschijnster is eigenares van het perceel grond navermeld.

GEEMEENTE BERGHEM - BLOK A4.

Een perceel bouwgrond gelegen op een afstand van honderd zeventien meter vier en dertig centimeter van de Fruithoflaan, palende Noord de straat "J" en West de straat "E", ten kadaster bekend wijk A delen van nummers 341/D, 339/H, 255/A en 256/A, groot volgens meting drie duizend twee honderd vier en dertig vierkante meter acht en veertig vierkante decimeter.

Zo en gelijk deze grond gestaan en gelegen is en afgebeeld staat in rode kleur op een grondplan ervan opgemaakt door de heer O. De Koninckx te Antwerpen, meetkundige-schatte van onroerende goederen, de zeventien september negentienhonderd vier en zestig, welk plan is gehecht gebleven aan een akte van verkoop, verleden voor notarissen Paul Van Oekel te Antwerpen, bewaarder der minuut en Marie Elise Smeyers te Hoboken, de twaalfde november negentienhonderd vier en zestig, overgeschreven ten derde hypotheekkantore te Antwerpen op vijf en twintig november daarna, deel 3974 nummer 20.

EIGENDOMS AANHANGING.

Voorschreven grond hoort de naamloze vennootschap "Société d'Etudes et de Réalisations Immobilières" in 't kort "E.T.R.I.M.O.", toe als door haar onder grotere oppervlakte aangekocht bij akte verleden voor notarissen Paul Van Oekel,

te Antwerpen, bewaarder der minuut, en Marie Elise Smeyers te Hoboken, de twaalfde november negentienhonderd vier en zestig, overgeschreven ten derde hypotheekkantore te Antwerpen op vijf en twintig november daarna, deel 3974 nummer 20, tegen 1) de heer Eugeen Petrus Hendrickx, zaakvoerder te Antwerpen, 2) de heer Robrecht Juliaan Lefebure, nijveraer te Harelbeke, 3) de heer Florentinus Désiré Emilianus Beuckelaers, zaakvoerder te Wilrijk, 4) de heer Peer Joseph Florent Beuckelaers, landbouwer te Edegem, 5) de heer Joseph Jan Janssens, zaakvoerder te Opdorp, en 6) de heer Adrianus Janssens, zaakvoerder te Antwerpen.

Voorschreven grond hoorde in onverdeeldheid toe aan gemelde verkopers om deze onder grotere oppervlakte verkregen te hebben als volgt: a) de gronden hoorden oorspronkelijk voor de geheelheid toe aan de heer Eugeen Hendrickx vermeld sub 1, om ze verkregen te hebben bij akte van ontbinding en vereniging in één enkele hand van al de aandelen der naamloze vennootschap "Fruithof" S.A., oorspronkelijk opgericht onder de benaming "Compagnie Immobilière et Financière", gevestigd te Antwerpen; gemelde akte verleden zijnde voor notaris Gabriel Smout te Hoboken, de vijftiende oktober negentienhonderd drie en vijftig, overgeschreven ten derde kantore van hypotheeken te Antwerpen, de vier en twintig oktober daarna, boek 2171 nummer 1; de akte van ontbinding werd bekend gemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van de dertigste oktober negentienhonderd drie en vijftig, onder nummer 24.369.

b) Blijkens akte van verkoop verleden voor notaris Gabriel Smout gemeld, de veertiende januari negentienhonderd vier en vijftig, overgeschreven ten gemelde hypotheekkantore de acht en twintigste januari daaropvolgend, boek 2208 nr 27, heeft gemelde heer Eugeen Hendrickx, de vijf/zesde in volle eigendom van hoger gemelde gronden verkocht aan de voornoemde verkopers, vermeld sub 2, 3, 4 en 6 en de heer Ludovicus Franciscus Janssens, zonder beroep, wonende te Hoboken, Antwerpsesteenweg, nr 189; - zodat het voorschreven perceel toebehoorde voor één/zesde onverdeeld paart aan ieder der voornoemde verkopers sub 1, 2, 3, 4 en 6 en het één/zesde paart oorspronkelijk toebehorende aan de heer Ludovicus Franciscus Janssens gemeld, hoorde alsdan toe voor de helft aan verkoper, voornoemd sub 5 en voor de andere helft aan verkoper, voornoemd sub 6. De heer Ludovicus Franciscus Janssens, zonder beroep, weduwnaar van dame Maria Catharina De Laet, wonende te Hoboken is ab intestato overleden te Antwerpen de vijftiende juli negentienhonderd twee en zestig. Hij liet na als enige en wettige erfgenamen zijn twee zonen, verkopers voornoemd sub 5 en 6.

Opmerking:

Betrekkelijk de repel grond, groot zeshonderd acht en dertig vierkante meter zeven en vijftig vierkante decimeter, in blauwe kleur aangeduid op hogergemeld plan, en samen met voorschreven grond aangekocht door de maatschappij-verschijnster bij zelfde akte verleden voor notarissen Paul Van Oekel te Antwerpen, bewaarder der minuut en Marie Elise Smeyers te Hoboken op twaalf november negentienhonderd vier en zestig, staat er in deze aankoopakte vermeld dat deze repel grond "zou kunnen bestemd worden om kosteloos afge-
staan te worden aan de Gemeente voor inlijving in de straat.
"Indien de Gemeente in de toekomst straatwerken zou doen
"uitvoeren betrekkelijk die straat "J" (hetgeen tot op he-
den nog niet vaststaat) zijn de straatkosten ten laste van
"de maatschappij-koopster in deze."

Deze repel grond maakt in geen enkel geval deel uit van de gemene grond waarop de gebouwen zullen opgericht worden en de quotiteiten in de gemene grond - waarvan hierna sprake - slaan dus enkel maar op gemelde grondoppervlakte van drie duizend twee honderd vier en dertig vierkante meter acht en veertig vierkante decimeter.

2. De maatschappij-verschijnster heeft besloten op dezelfde grond, bestemd om samen met nevensliggende gronden en aldaar op te richten gebouwen, een stedenbouwkundig geheel uit te maken, genaamd "Mercator Park", een appartementsgebouw te laten oprichten genaamd "Résidentie Jacques Colaert", en deze appartementen aan de liefhebbers, die zich zullen aanbieden, te verkopen.

3. De maatschappij-verschijnster heeft door de naamloze vennootschap "Groupe Urbanisme", Hertogsstraat, 47 te Brussel, de plans, opmetingen en beschrijvingen van zelfde gebouw laten opmaken, en heeft haar gelast de uitvoering ervan door de aannemers te laten verrichten, toezicht te houden op de uitvoering ervan, en over te gaan tot de in ontvangstname der werken.

4. De maatschappij beslist de uitvoering der werken toe te vertrouwen aan aannemers, zowel voor de ruwbouw, als voor de afwerking en dit door afzonderlijke ambachten. De aannemers zullen deze werken uitvoeren volgens de bescheiden opgemaakt door de naamloze vennootschap "Groupe Urbanisme", waarvan een korte beschrijving alhier aangehecht is.

5. De maatschappij-verschijnster heeft ons, Notaris, aangezocht onderhavige basisakte op te maken, bestemd om het eigendom te plaatsen onder het stelsel van de wet van acht juli negentienhonderd vier en twintig.

Aan deze akte die de juridische grondslag van de bewerking uitmaakt zijn aangehecht :

- a) het reglement van mede-eigendom;
- b) de plannen dienstig tot de oprichting van het gebouw (acht plans); - Buiten deze acht plans wordt er alhier verwezen naar nog twee andere plans, dienstig tot de oprichting van de gebouwen Blok A4 en Blok A3, en dewelke gehecht zijn gebleven aan de basisakte betreffende deze laatste Blok, verleden voor ondergetekende notaris Paul Van Oekel te Antwerpen op vijf augustus negentienhonderd vijf en zestig.
- c) de beschrijving van de gebruikte materialen;
- d) de algemene verkoopvoorwaarden.

HOOFDSTUK II - VERDELING VAN HET GEBOUW.

Soals hierboven gezegd, heeft de Maatschappij de bouwplannen laten opmaken van het in het "Mercator Park" op te richten appartementsgebouw genaamd "Résidentie Jacques Colaert", door de zorgen van de naamloze vennootschap "Groupe Urbanisme", met maatschappelijke zetel te Brussel, 47, Hertogsstraat, die de verantwoordelijkheid draagt voor de opvatting dezer plans, in haar hoedanigheid van bouwmeester, die deze plans heeft getekend en dit ten einde elk der privatieve lokalen van het op te richten gebouw nader te bepalen.

Deze plans zijn de volgende :

PLAN A1 : (dienende voor Paviljoen 3 en 4)

Inplanting van het gebouw. (Dit plan is gehecht aan de basisakte betreffende paviljoen 3, verleden voor ondergetekende notaris op vijf augustus negentienhonderd vijf en zestig).

PLAN A7 :

Het plan A7 is de afbeelding van de keldering en de garages.

Men bemerkt er :

A.- DE HIERNA VOLGENDE GEMENE DELEN:

- De galerijen der garages.
- De liftkooi.
- Verschillende gangen, doorgangen en sassen.
- De trapzaal met trap en gemene delen naast de trapzaal.
- Lokalen voor huisvuilschuiven.
- Verschillende sassen (aflopen, verlichtingen, putten, enz.)
- De kelder van de huisbewaarder.
- De overloop.

B. - DE HIERNAA VOLGENDE PRIVAATRECHTELIJKE DELEN:

- 1) dertig (30) autobergplaatsen genummerd van één tot en met negen en twintig plus elf-bis, elk bevattende:
 - a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:
De autobergplaats zelf met haar luik of dergelijke.
 - b) in gedwongen mede-eigendom en onverdeeldheid:
De twee/duizendsten der gemeene delen waarvan het terrein.
- 2) een en vijftig kelders genummerd één tot vijftig alsmede kelder twee en vijftig.

Deze kelders hebben geen onderscheiden quotiteiten in de gemeene delen, en zijn blijvend afhankelijk van de appartementen waarmee ze zullen verbonden worden in de notariële verkoopakten.

PLAN nummer B 8 b :

Het plan nummer B8b is de afbeelding van het gelijkvloers.
Men bemerkt er :

A. - DE HIERNAA VOLGENDE GEMEENE DELEN:

- De inkomhall.
- De eigenlijke hall.
- De trap en trapzaal.
- De liftkooi.
- Een gemeen deel dienende tot het wegbergen van fietsen en kinderrijtuigen.
- De lokalen van de woonst van de huisbewaarder (hall, woonkamer, keuken, badkamer, J.C. en degagement).
- De doorgang voor de conciërgerie.

B. - DE HIERNAA VOLGENDE PRIVAATRECHTELIJKE DELEN:

1. Een appartement "TYPE III" gelegen rechts in het gebouw aan de kant van het park, bevattende:
 - a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:
 - Een hall.
 - Een keuken.
 - Een woonkamer.
 - Een terras.
 - Twee slaapkamers.
 - Een badkamer.
 - Een gang.
 - Een J.C.
 - b) in gedwongen en onverdeelde mede-eigendom,
de achttien/duizendsten der gemeene delen waarvan het terrein.

2. Een appartement "TYPE I" gelegen links in het gebouw aan de kant van het park, bevattende :

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

Een hall.
Een keuken.
Een woonkamer.
Een slaapkamer.
Een badkamer.
Een sas.
Een W.C.
Een terras.

b) in gedwongen en onverdeelde mede-eigendom:

De dertien/duizendsten der gemene delen waarvan het terrein.

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

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

Een keuken.
Een woonkamer.
Drie slaapkamers.
Een badkamer.
Een gang.
Een W.C.
Twee terrassen.

b) in gedwongen en onverdeelde mede-eigendom.

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

PLAN NUMMER B9 :

Het plan B9 is de afbeelding van de normale verdiepingen: de normale verdieping komt voor op elk van de twaalf verdiepingen boven het gelijkvloers.

Op elk van deze verdiepingen bemerkt men:

A.- GEMENE DELEN :

De trap met de trapzaal, de gemeenschappelijke hall, de liftkooi.

B. -VOLGENDE PRIVATIEVE DELEN:

1. Een appartement "TYPE II" gelegen rechts in het gebouw aan de kant der ontworpen straat, bevattende :

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

Een hall.
Een keuken.
Een woonkamer.
Een terras.
Twee slaapkamers.
Een badkamer.
Een gang.
Een W.C.

b) in gedwongen en onverdeelde mede-eigendom:

De negentien/duizendsten der gemene delen waarvan het terrein.

2. Een appartement "TYPE II" gelegen rechts in het gebouw aan de kant van het park, bevattende :

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

Een hall.
Een keuken.
Een woonkamer.
Een terras.
Twee slaapkamers.
Een badkamer.
Een gang.
Een W.C.

b) in gedwongen en onverdeelde mede-eigendom:

De negentien/duizendsten der gemene delen waarvan het terrein.

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

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

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

b) in gedwongen en onverdeelde mede-eigendom:

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

4. Een appartement "TYPE I" gelegen links in het gebouw aan de kant van het park, bevattende :

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

Een hall.
Een keuken.
Een woonkamer.
Een terras.
Een slaapkamer.
Een badkamer.
Een ses.
Een W.C.

b) in gedwongen en onverdeelde mede-eigendom:

De dertien/duizendsten der gemene delen waarvan het terrein.

PLAN NUMMER 10: (dienende voor Paviljoen 3 en 4)

Het plan nummer 10 is een doorsnede van het gebouw. Dit plan is gehecht aan de basisakte betreffende paviljoen 3, verleden voor ondergetekende notaris op vijf augustus negentienhonderd vijf en zestig).

PLAN NUMMER B 11 b:

Het plan B 11 b is de voorstelling van de voorgevel.

PLAN NUMMER B 12 b:

Het plan nummer B 12 b is de voorstelling van de zijgevel.

PLAN NUMMER B 13 b:

Het plan nummer B 13 b is de voorstelling van de achtergevel.

PLAN NUMMER B 14 b :

Het plan nummer B 14 b is de voorstelling van "Terrac-
Parking".

PLAN NUMMER B 16 b:

Het plan nummer B 16 b is de voorstelling van het dak.

Men bemerkt er onder andere als gemene delen :

- Een gaanderij welke de liften en trapzalen der paviljoenen verbindt.
- De machinekamer en de lift.
- De trap en trapzaal.
- Gangen.
- Een droogkamer.
- Een dak met verhuisbalken.

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

De Maatschappij-verschijnster behoudt zich het recht voor, indien zij zulks nuttig acht tot de verkoop, één of meer verdiepingen anders in te delen dan hierboven gezegd, zonder hiertoe de goedkeuring van de Algemene Vergadering der Mede-Eigenaars te moeten hebben, doch er zullen nooit meer dan vier appartementen per verdieping mogen zijn.

H O O F D S T U K III - AANWIJDING DER APPARTEMENTEN.

Voor de aanwijing van de appartementen wordt de benaming "links" en "rechts" in deze akte gegeven met het gezicht naar de voorgevel, dat wil zeggen de stand van een persoon welke het gebouw bekijkt van de kant van de ontworpen straat, en aldus heeft men openvolgend :

Eerste verdieping:

Het appartement links draagt nummer één en het appartement rechts draagt nummer drie; het appartement links naar park draagt nummer twee en het appartement rechts naar park draagt nummer vier.

Tweede verdieping:

Het appartement links draagt nummer vijf en het appartement rechts draagt nummer zeven; het appartement links naar park draagt nummer zes en het appartement rechts naar park draagt nummer acht.

Derde verdieping:

Het appartement links draagt nummer negen en het appartement rechts draagt nummer elf; het appartement links naar park draagt nummer tien en het appartement rechts naar park draagt nummer twaalf.

Vierde verdieping:

Het appartement links draagt nummer dertien en het appartement rechts draagt nummer vijftien; het appartement links naar park draagt nummer veertien en het appartement rechts naar park draagt nummer zestien.

Vijfde verdieping:

Het appartement links draagt nummer zeventien en het appartement rechts draagt nummer negentien; het appartement links naar park draagt nummer achttien en het appartement rechts naar park draagt nummer twintig.

Zesde verdieping:

Het appartement links draagt nummer één en twintig en het appartement rechts draagt nummer drie en twintig; het appartement links naar park draagt nummer twee en twintig en het appartement rechts naar park draagt nummer vier en twintig.

Zevende verdieping:

Het appartement links draagt nummer vijf en twintig en het appartement rechts draagt nummer zeven en twintig; het appartement links naar park draagt nummer zes en twintig en het appartement rechts naar park draagt nummer acht en twintig.

Achtste verdieping:

Het appartement links draagt nummer negen en twintig en het appartement rechts draagt nummer één en dertig; het appartement links naar park draagt nummer dertig en het appartement rechts naar park draagt nummer twee en dertig.

Negende verdieping:

Het appartement links draagt nummer drie en dertig en het appartement rechts draagt nummer vijf en dertig; het appartement links naar park draagt nummer vier en dertig en het appartement rechts naar park draagt nummer zes en dertig.

Tiende verdieping:

Het appartement links draagt nummer zeven en dertig; en het appartement rechts draagt nummer negen en dertig; het appartement links naar park draagt nummer acht en dertig en het appartement rechts naar park draagt nummer veertig.

Elfde verdieping:

Het appartement links draagt nummer één en veertig en het appartement rechts draagt nummer drie en veertig; het appartement links naar park draagt nummer twee en veertig en het appartement rechts naar park draagt nummer vier en veertig.

Twaalfde verdieping:

Het appartement links draagt nummer vijf en veertig en het appartement rechts draagt nummer zeven en veertig; het appartement links naar park draagt nummer zes en veertig en het appartement rechts naar park draagt nummer acht en veertig.

GELIJKVLOERS:

Het appartement rechts naar park draagt nummer twee en vijftig; het appartement links naar park draagt nummer vijftig en het appartement links naar de ontworpen straat draagt nummer negen en veertig.

HOOFDSTUK IV. - ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIZONDERE VOOR-

WAARDEN.

1. BIZONDERE VOORWAARDEN IN DE EIGENDOMSTITEL.

De kopers worden gesubrogeerd in navolgende rechten en plichten, spruitende uit vorenberoepen aankooptitel, te weten :

"Zonder schriftelijke toelating van de verkopers, mogen er in de op te richten gebouwen geen drankhuizen, achterhuizen, schouw- of danszalen, kosthuizen, stegen, fabrieken, scholen, gasthuizen, of stapelplaatsen aangelegd worden,

noch gevaarlijke of ongezonde inrichtingen tot stand komen, waartoe de toelating der bevoegde overheid nodig is, noch nijverheidsinstellingen die van aard zouden zijn schade of nadeel te berokkenen aan de overblijvende gronden der verkopers of aan die gronden door hen reeds verkocht. Deze bepaling zal nochtans tegen de verkopers niet kunnen ingeroepen worden, ingeval deze toelating verleenden aan de kopers van andere gronden.

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

2. - CENTRALE VERWARMING.

Het gebouw waarvan sprake in onderhavige akte zal be- diend worden met centrale verwarming en warmwaterbedeling, te samen met andere gebouwen die deel uitmaken van het stedenbouwkundig geheel.

De verwarmingscentrale zal ingeplant worden ondergronds in het terrein op de plaats welke door de Maatschappij- verschijnster zal bepaald worden.

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

De verdclingsbuizen der gebouwen die het voorwerp uit- maken van het stedenbouwkundig geheel, zullen kunnen ge- plaatst worden ten titel van eeuwigdurende en kosteloze erfdienstbaarheid op de plaatsen welke door de Maatschappij verschijnster te bepalen zijn.

3. - DAK.

Het dak van het gebouw wordt gevormd door een terras. Dit terras is niet toegankelijk tenzij voor zijn herstel- ling en voor het onderhoud van de gemene delen die er op uitgeven of er zich op bevinden, te weten: schoorstenen en de verluchtungs pijpen.

De gaanderij welke met het aangrenzende gebouw verbindt is een hulp-doorgang ingeval van noodzakelijkheid.

4. - V O O R B E H O U D - G E M E E N H E D E N.

De maatschappij-verschijnster behoudt zich uitdrukke- lijk de eigendom voor van de gemeenheid der muren die de

conventione eigendommen scheiden van het eigenom, voorwerp
dezer basisakte.

De Maatschappij-verschijnster zich
hier voorbehoudt brengen voor haar geen verplichting tot
bescherming of onderhoud noch verantwoordelijkheid mede
aangaande voornemde muren, dewilke intgensel volledig
tot last, gevaar en risico van de respectievelijke mede-
eigenaars van het gebouw blijven.

5. - W A T E R B E D E L I N G.

Aangaande de "waterbedeling" blijft, zoals voor de Rési-
dencies "Louis Boissot", "Willen de Brouwer" en "van Wacken"
ook hier dezelfde conventie van toepassing, zoals die nota-
rieel werd vastgesteld, voor de reeds bestaande construc-
ties (Résidences de Gerlache, de Smet de Haeyer en Gérard
de Cromer) bij akte van ondergetekende notaris Paul Van
Gekel op elf december negentienhonderd drie en zestig,
overgeschreven op het derde hypotheekantoor te Antwerpen
op zeven en twintig december negentienhonderd drie en zes-
tig, deel 3301 nummer 22.

6. - DOORGANG DER LEIDINGEN, KOKERS EN SCHOORSTENPIJPEN.

De Maatschappij-verschijnster verklaart bij deze ten
titel van eeuwigdurende erfdienstbaarheid in voordeel en
ten laste van alle en ieder der particuliere eigendommen
waaruit het gebouw bestaat te vestigen de doorgang voor
alle leidingen, kokers en schoorstenpijpen, nodig tot de
uitvoering en de afwerking van hogerliggende, lagerliggen-
de en lateraalliggende lokalen.

7. - RECHT VAN DOORGANG.

Bovendien verklaart de Maatschappij-verschijnster te
vestigen ten titel van eeuwigdurende en kostelose erf-
dienstbaarheid een recht van doorgang ten voordele van de
aanspelende eigendommen, haar toebehorende of die zij nog
zal verkrijgen en dit ten laste van het eigenom, voorwerp
der huidige akte.

Deze erfdienstbaarheid van doorgang is voor huidig ge-
bouw vermeld en omstandig beschreven in de plans nummers
A7 een B 14.b, alhier aangehecht, onder de benaming
"gaanderij der garages", "terras-parking".

Aan dit recht van doorgang zal geen enkele beperking
negen aangebracht worden.

Zullen onderhouden worden als gemene lasten aan het gebouw voorwerp van onferhavige akte en aan de gebouwen eraanast, de doorgang en inrij van de gaanderij, evenals de parking ten zelfde titel en op dezelfde wijze als de kosten met betrekking tot het park.

8. - P A R K.

Het gebouw, voorwerp dezer akte, maakt deel uit van een stedenbouwkundig geheel.

De tuin, zowel vooraan als achteraan, is bestemd om deel uit te maken van één enkel park met erin de appartementsgebouwen die deel uitmaken van het geheel.

Dit park zal worden aangelegd door de Maatschappij verschijnster en zal een tuinbouwkundig uitzicht vertonen.

Het deel van het park dat zich langs de voorgevels zal bevinden, zal ten laatste worden aangelegd, na de afwerking van dit gebouw.

Voor wat aangaat het deel van het park bestemd om begrepen te worden in het middengedeelte, dit zal worden aangelegd ten laatste na de afwerking van het laatste appartementsgebouw dat deel uitmaakt van het stedenbouwkundig geheel waarvan sprake hiervoor.

Het onderhoud van dit park of van het reeds aangelegd deel ervan, is ten laste van de gemeenschap der appartementsgebouwen die dit stedenbouwkundig geheel vormen, elk der gebouwen tussenkommende voor een gelijk deel.

Het beheer van dit park zal waargenomen worden door een komiteit gevormd door de Voorzitters van de Raden van Beheer der gebouwen, die de last van dit onderhoud hebben, als mede door een Parkbeheerder.

Het genot, de bewaking en het onderhoud van het park maken het voorwerp uit van een bijzonder reglement in het algemeen reglement van mede-eigendom.

De Maatschappij verschijnster behoudt zich het recht voor haar publiciteit in het stedenbouwkundig geheel te behouden tot volledige afwerking van het park;

Alles wat voorafgaat en het betreffende park aangaat, wordt bedongen ten titel van erfdienstbaarheid ten laste van het eigendom, voorwerp dezer akte, en ten voordele van de eigendommen die het stedenbouwkundig geheel, waarvan sprake hiervoor, moeten vervolledigen.

9. - A L L E R L E I.

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

op volle of verminderde kracht, alvorens de toekomstige eigenaars der appartementen er het genot zouden kunnen van hebben, zal de verwarmingsdienst verzekerd worden door het initiatief van de naamloze vennootschap "E.T.R.I.I.O.", die er de kosten van zal verhalen lastens de mede-eigenaars; de verdeling van deze verwarmingskosten zal rechtmatig worden vastgesteld door zelfde maatschappij aan de hand van de feitelijke gegevens.

10. - W E G E N I S.

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

De annuïteiten zullen door het mede-eigendom betaald worden op dezelfde wijze en te zelfder titel als de gemene lasten en volgens de verdelingen die zullen vastgesteld worden voor het stedenbouwkundig geheel.

11. - A N T E N N E.

De maatschappij-verschijnster zal op het dak een antenne voor TV en/of Radio mogen plaatsen, gemeen aan het stedenbouwkundig geheel. Deze antenne zal onderhouden worden in dezelfde voorwaarden als het park.

W O O N S T K E U Z E.

De maatschappij-verschijnster verklaart bij deze woonstkeuze te doen tot uitvoering dezer ten hare maatschappelijke zetel.

- WAARVAN AKTE -

Gedaan en verleden te Antwerpen, datum als boven.
Na gedane voorlezing, heeft de maatschappij-verschijnster, vertegenwoordigd als gezegd, met Ons Notaris, getekend.

Volgen de handtekens.

Geregistreerd acht bladen, een verzending, te Antwerpen, B.A. t. succ. 2, de 17 augustus 1955.

Boek 29, blad 1, vak 19.

Ontvangen honderd frank.

De Ontvanger a.d. (get.) R. Wijns.

16

ALGEMEEN REGLEMENT VAN NIEUW EIGENDOM.
INHOUSTAFEL.

EERSTE HOOFDSTUK: - ALGEMEENE UITLEANRETTING.

- ARTIKEL 1 - Statuut van het gebouw.
- ARTIKEL 2 - Reglement van Inwendige Orde.
- ARTIKEL 3 - Algemeen Reglement van Lede-Eigendom.

TWEEDE HOOFDSTUK: - STATUUT VAN HET GEBOUW.

A F D E L I N G I.

Onverdeelde mede-eigendom en privatieve eigendom.

- ARTIKEL 4 - Verdeling van het gebouw.
- ARTIKEL 5 - Verdeling van de gemene delen.
- ARTIKEL 6 - Wijzigingen aan de privatieve delen.
- ARTIKEL 7 - Vaststelling der gemene delen.
- ARTIKEL 8 - Vaststelling der privatieve delen.
- ARTIKEL 9 - Wijzigingen aan de gemene delen.
- ARTIKEL 10 - Wijzigingen aan de stijl en de harmonie van het gebouw.
- ARTIKEL 11 - Rolluiken - Zonneblinden - Draadloze Telephonie-Televisie.
- ARTIKEL 12 - Verbinding met de aangrenzende eigendommen.

A F D E L I N G II.

Dienst en Beheer van het Gebouw.

- ARTIKEL 13 - Huishouder.
- ARTIKEL 14 - Garant - Benoeming en bevoegdheid.
- ARTIKEL 15 - Machten van de algemene vergadering.
- ARTIKEL 16 - Samenstelling van de algemene vergadering.
- ARTIKEL 17 - Gewone en buitengewone algemene vergadering.
- ARTIKEL 18 - Bijeenroeping voor de vergaderingen.
- ARTIKEL 19 - Dagerde der vergaderingen.
- ARTIKEL 20 - Vertegenwoordiging op de vergaderingen.
- ARTIKEL 21 - Voorzitter en bijzitters der vergaderingen.
- ARTIKEL 22 - Barcel.
- ARTIKEL 23 - Aanwezigheidslijst.

- ARTIKEL 24 - Meerderheid.
- ARTIKEL 25 - Aantal stemmen.
- ARTIKEL 26 - Vereist aantal aanwezigen.
- ARTIKEL 27 - Beheersrekeningen.
- ARTIKEL 28 - Verslagschriften.

A F D E L I N G III.

Verdeling der gemene kosten en ontvangsten.

A. - Onderhoud en herstellingen.

- ARTIKEL 29 - Bijdragen.
- ARTIKEL 30 - Forfait.
- ARTIKEL 31 - Soorten.
- ARTIKEL 32 - Dringende herstellingen.
- ARTIKEL 33 - Onontbeerlijke maar niet dringende herstellingen.
- ARTIKEL 34 - Niet onontbeerlijke herstellingen en werken maar die een verbetering en een verfraaiing meebrengen.

ARTIKEL 35 - Toegang tot de privatieve gedeelten.

B. - Belastingen - Burgerlijke Verantwoordelijkheid - Lasten.

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

C. - Ontvangsten.

ARTIKEL 39 - Ontvangsten.

A F D E L I N G IV.

Verzekeringen en Heropbouw.

- ARTIKEL 40 - Gemeenschappelijke verzekering.
- ARTIKEL 41 - Bijpremies.
- ARTIKEL 42 - Exemplaren.
- ARTIKEL 43 - INNING DER VERGOEDINGEN.
- ARTIKEL 44 - Benutting der vergoedingen.
- ARTIKEL 45 - Bijkomende verzekeringen.
- ARTIKEL 46 - VERZEKERINGEN tegen ongevallen.

DERDE HOOPDSTUK: - REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE.

- ARTIKEL 47 - Meerderheid.
- ARTIKEL 48 - Verslagschriften.

A F D E L I N G I.

O N D E R H O U D.

ARTIKEL 49 - Onderhoudswerken.

A F D E L I N G II.

U I T Z I C H T.

ARTIKEL 50 - Esthetiek.

A F D E L I N G III.

I N W E N D I G E O R D E.

ARTIKEL 51 - Hout, Kolen.

ARTIKEL 52 - Vrijhouden der gemeenschappelijke delen.

ARTIKEL 53 - Huishoudelijke Werken.

ARTIKEL 54 - Gasinrichting.

ARTIKEL 55 - Dieren.

A F D E L I N G IV.

Zedelijkheid - Rust.

ARTIKEL 56 - Bewoning in het algemeen.

ARTIKEL 57 - Huurovereenkomsten.

ARTIKEL 58 - Ruiling der kelders.

ARTIKEL 59 - Gemeentelijke lasten.

A F D E L I N G V.

L I F T .

ARTIKEL 60 - Gebruik.

A F D E L I N G VI.

Bestemming der Lokalen.

ARTIKEL 61 - Bestemming der appartementen.

ARTIKEL 62 - Publiciteit.

ARTIKEL 63 - Opslagen van gevaarlijke en ongezonde zaken.

A F D E L I N G VII.

Centrale verwarming en Warmwaterverdeling.

ARTIKEL 64 - Werking en kosten.

A F D E L I N G VIII.

Huisbewaarder.

ARTIKEL 65 - Aanwerving en opzegging.

ARTIKEL 65 - Taak van de huisbewaarder.

ARTIKEL 57 - Woonst en salaris.

A F D E L I N G IX.

Beheer.

- ARTIKEL 58 - Raad van Beheer.
ARTIKEL 59 - Benoeming van de zaakvoerder.
ARTIKEL 70 - Bevoegdheid van de zaakvoerder.
ARTIKEL 71 - Rekeningen van de zaakvoerder.
ARTIKEL 72 - Voorschotten.

A F D E L I N G X.

Gemeenschappelijke lasten.

- ARTIKEL 73 - Bepalingen.
ARTIKEL 74 - Water, Gas en Electriciteit.
ARTIKEL 75 - Wijzingen.

A F D E L I N G XI.

Reglement van de Garages.

- ARTIKEL 76 - Gebruik.
ARTIKEL 77 - Verplichtingen der gebruikers.

A F D E L I N G XII.

Gemeenschappelijk Park.

- ARTIKEL 78 - Bestemming.
ARTIKEL 79 - Wijzigingen.
ARTIKEL 80 - Gebruik van het park.
ARTIKEL 81 - Spelen, tennis, golf, zandplein.
ARTIKEL 82 - Beplantingen.
ARTIKEL 83 - Bewaker - Tuinier.
ARTIKEL 84 - Toezicht.
ARTIKEL 85 - Onderhoud.
ARTIKEL 86 - Zaakvoerder.

A F D E L I N G XIII.

Parking.

- ARTIKEL 87 - Gebruik.

A F D E L I N G XIV.

Algemene schikkingen.

- ARTIKEL 88 - Betwistingen.

ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.

HOOFDSTUK I - ALGEMENE UITEENZETTING.

Artikel 1. - STATUUT VAN HET GEBOUW.

Gebruik makend van de mogelijkheid voorzien door artikel 577-bis, eerste paragraaf van het Burgerlijk Wetboek, wet van acht juli negentienhonderd vier en twintig, wordt het onroerend statuut van het gebouw als volgt vastgesteld. Dit statuut regelt alles wat betreft de verdeling van de eigendom, de bewaring, het onderhoud en gebeurlijk de herbouwing van het goed.

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

Artikel 2. - INWENDIGE ORDEREGELING.

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

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

Artikel 3. - ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.

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

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

HOOFDSTUK II. - STATUUT VAN HET GEBOUW.

SEK T I E I.

Onverdeelde mede-eigendom en privatieve eigendom.

Artikel 4. - VERDELING VAN HET GEBOUW.

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

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

Artikel 5. - VERDELING DER GEMENE DELEN.

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

Artikel 6. - WIJZIGINGEN AAN DE PRIVATIEVE DELEN.

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

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

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

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

Het totaal der duizendsten betrekking hebbende op de ge-

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

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

Artikel 7. - BEPALING DER GEMENE DELEN.

De gemene delen van het gebouw zijn: (deze opsomming is exemplatief en geenszins beperkend):

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

Het dakterras met zijn leidingen en zijn afvoer van regenwater.

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

En in het algemeen, alle delen van het gebouw die niet bestemd zijn tot het uitsluitend gebruik van het een of ander der privaatieve lokalen of die gemeenschappelijk zijn blijkens de wet van acht juli negentienhonderd vier en twintig.

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

De hypotheek en elk zakelijk recht gevestigd op een privaatief gedeelte bezwaard van rechtswege het deel van de ge-

meenschappelijke delen dat er van afhangt als onafscheidbare aanhorigheid.

Artikel 8. - BEPALING DER PRIVATIEVE DELEN.

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

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

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

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

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

Artikel 9. - WIJZIGINGEN AAN DE GEMENE DELEN.

De werken van wijziging aan de gemene delen mogen slechts uitgevoerd worden met de uitdrukkelijke goedkeuring van de algenene vergadering der mede-eigenaars, beslissende met een meerderheid van drie/vierden van de stemmen en onder toezicht van de architect van het gebouw waarvan de

honoraria ten laste zullen zijn van de eigenaars welke deze werken doen uitvoeren.

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

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

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

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

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

Het plaatsen van witte gordijnen is verplichtend, tenzij ze vervangen worden door witte Venetiaanse blinden.

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

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

Artikel 12. - VERBINDING MET DE AANGRENZENDE GEBOUWEN.

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

SEKTIE II.

Bediening en Beheer van het Gebouw.

Artikel 13. - HUISBEWAARDER.

Er wordt in het gebouw een huisbewaarder aangesteld.

Artikel 14. - ZAAKVOERDER - BENOEMING - BEVOEGDHEDEN.

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

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

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

Hij treedt in functie vanaf de benoeming van de Voorzitter der mede-eigenaars; zijn maandelijks bezoldiging wordt als volgt vastgesteld: Flat, zestig frank; appartement type I, tachtig frank; appartement type II, honderd frank; appartement type III, honderd twintig frank; appartement type III bis, honderd veertig frank; Residentieel appartement, honderd vijftig frank; Autobergplaats, vijf en twintig frank.

Deze bezoldiging is verbonden aan de Index van het Rijk. Elke verhoging van 2,50 punt van deze Index brengt automatisch, vanaf de daaropvolgende maand, een overeenstemmende verhoging van deze bezoldiging mede van 2,50 ten honderd. Ingeval van uitzonderlijke stijging der levensduurte om reden van thans niet te voorzien gevallen, zal deze bezoldiging door de n.v. "GESTIONS ET MANDATS" in verhouding met deze uitzonderlijke stijging aangepast worden.

Artikel 15. - MACHT VAN DE ALGEMENE VERGADERING.

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

ARTIKEL 16. - SAMENSTELLING VAN DE ALGEMENE VERGADERING.

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

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

Artikel 17. - GEWONE EN BUITENGEWONE ALGEMENE VERGADERING.

De gewone algemene vergadering wordt ambtshalve elk jaar gehouden in de Antwerpse agglomeratie op dag, uur en plaats aangeduid door de zaakvoerder of deze die de uitnodigingen doet.

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

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

Zij moet in alle geval samengeroepen worden wanneer dit gevraagd wordt door de eigenaars die samen tenminste tweehonderd vijftig/duizendsten bezitten.

Zo de zaakvoerder in gebreke blijft gedurende meer dan acht dagen, zal de vergadering bijeengeroepen worden door één der mede-eigenaars.

Artikel 18. - UITNODIGINGEN TOT DE ALGEMENE VERGADERING.

De uitnodigingen zullen gedaan worden tenminste acht volle dagen en ten hoogste vijftien volle dagen voor de vergadering per aangetekende brief; de uitnodiging zal eveneens geldig geschieden indien deze aan de eigenaar overhandigd wordt tegen ontlasting, door deze laatste getekend.

Zo op een eerste vergadering niet de nodige leden tegenwoordig zijn, mag een tweede vergadering samengeroepen worden op dezelfde wijze, met dezelfde dagorde, en de oproepingsbrief zal melding maken dat het om een tweede vergadering gaat, maar de termijn tot samenroeping voor een tweede vergadering zal tenminste vijf dagen en ten hoogste tien dagen bedragen.

Artikel 19. - DAGORDE VAN DE ALGEMENE VERGADERINGEN.

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

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

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

Artikel 20. - VERTEGENWOORDIGING OP DE VERGADERINGEN.

De vergadering is samengesteld uit al de mede-eigenaars

zo de zaakvoerder geen mede-eigenaar is, zal hij niettemin op de Algemene Vergadering uitgenodigd worden doch hij zal er op tegenwoordig zijn alleen met raadgevende en niet met beraadslagende stem.

Eenwel, indien hij van de mede-eigenaars, die de vergadering niet bijwonen, volmacht had gekregen, zal de zaakvoerder er toe gehouden zijn hen te vertegenwoordigen en in hun plaats te stemmen volgens hun geschreven onderrichtingen, die aan het proces-verbaal zullen gehecht blijven.

Met uitzondering van de zaakvoerder, mag niemand een mede-eigenaar vertegenwoordigen indien hij zelf geen mede-eigenaar is of indien hij, op gans of een gedeelte van het onroerend goed, een zakelijk of genotsrecht bezittende, hierin begrepen de huurder, een volmacht mocht ontvangen hebben van een mede-eigenaar om deel te nemen aan de Algemene Vergaderingen en er te stemmen in zijn plaats.

De huurder van een appartement of autobergplaats mag als gevolmachtigde worden aangeduid maar hij mag slechts zijn verhuurder, eigenaar van het appartement of de autobergplaats, vertegenwoordigen.

De volmacht zal geschreven moeten zijn en uitdrukkelijk bedingen of zij algemeen is, ofwel slechts beraadslagingen betreft nopens zekere punten welke zij bepaalt; bij gebreke hiervan zal deze volmacht als niet bestaande beschouwd worden.

De gevolmachtigde mag, samen met zijn eigen duizendsten, niet meer dan een vierde van het totaal aantal duizendsten van het gebouw vertegenwoordigen.

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

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

Het is een gehuwde mede-eigenaar steeds toegelaten zich te laten vertegenwoordigen door zijn mede-echtgenoot.

Artikel 21. - VOORZITTER EN BIJZITTERS VAN DE VERGADERINGEN.

De Algemene Vergadering kiest, voor de tijd welke zij bepaalt, met eenvoudige meerderheid van stemmen, haar voor-

zitter en twee bijzitters; ze kunnen herkozen worden.

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

Artikel 22. - BUREEL.

Het bureel is samengesteld uit de voorzitter bijgestaan door twee bijzitters; bij ontstentenis van deze laatsten, uit de voorzitter en de twee tegenwoordige eigenaars welke het grootste aantal duizendsten bezitten.

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

Artikel 23. - AANWEZIGHEIDSLIJST.

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

Artikel 24. - MEERDERHEID.

De beslissingen worden genomen door de meerderheid van de tegenwoordige of vertegenwoordigde eigenaars op de vergadering; behoudens in het geval waarin een grote meerderheid gevorderd wordt door dit statuut of reglement van anvendige orde.

Wanneer de eenparigheid vereist wordt moet deze niet verstaan worden als de eenparigheid van de tegenwoordige of vertegenwoordigde leden op de Algemene Vergadering, maar als de eenparigheid van de eigenaars, **wijl de afwezigen worden beschouwd alsof zij zich tegen het voorstel verzetten behoudens nochtans voor het geval dat op een tweede vergadering, op de eerste volgend, niet het aantal vereiste leden tegenwoordig zijn.**

In dit laatste geval zullen de afwezigen geacht worden toe te stemmen, onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat in de oproepingsbrief er uitdrukkelijk melding wordt gemaakt dat voor het geval van afwezigheid, de eigenaar zal beschouwd worden als gaande akkoord met het voorstel.

De beslissingen betreffende het genot van de gemeenschappelijke zaken eisen slechts de meerderheid van de stemmen, deze betreffende de omvormingen of veranderingen aan de ruwbouw en aan de gemene zaken of betreffende de harmonie van de voorgevels en de toegangen, vereisen een meerderheid van drie/vierden van de geheelheid der stemmen van de eigenaars van het onroerend goed.

Artikel 25. - AANTAL STEMMEN.

De eigenaars beschikken over zoveel stemmen als zij duizendsten bezitten.

Artikel 26. - AANWEZIGHEIDSKNORUM.

Opdat de beslissingen geldig zouden zijn, moet de vergadering als leden met beraadslagende stem meer dan de helft der mede-eigenaars, meer dan vijfhonderd/duizendsten bezittend, samenbrengen. Indien de vergadering aan deze dubbele voorwaarde niet beantwoordt, zal een nieuwe vergadering samengeroepen worden ten vroegste binnen de vijftien dagen met dezelfde dagorde en deze zal beslissen welke ook het aantal van de tegenwoordige leden weze, en het aantal duizendsten dat vertegenwoordigd is, behoudens hetgeen hiervoren gezegd werd betreffende de beraadslagingen, te nemen met bijzondere meerderheid.

Artikel 27. - REKENINGEN VAN BEHEER.

De rekeningen van beheer worden gehouden door de afgevaardigde van de naamloze vennootschap "GESTIONS ET MANDATS" welke over de handtekening van de bankrekening beschikt.

De naamloze vennootschap "GESTIONS ET MANDATS" kan deze handtekening afvaardigen zoals zij het verstaat, aan de leden van de Raad van Beheer, in welk geval deze samen zouden tekenen met de voormelde afgevaardigde.

De rekeningen van het beheer van de zaakvoerder worden aan de goedkeuring van de jaarlijkse Algemene Vergadering voorgelegd. De zaakvoerder zal deze tenminste één maand tevoren aan de mede-eigenaars moeten mededelen en de voorzitter en de twee bijzitters hebben volmacht deze rekeningen met de bewijsstukken na te zien; zij moeten aan de vergadering een verslag uitbrengen en hun voorstellen doen.

Elke trimester zal de zaakvoerder aan de mede-eigenaars hun bijzondere rekening toezenden.

De mede-eigenaars zullen aan de leden van het bureel de vergissingen bekend maken welke zij in de rekeningen zouden vastgesteld hebben.

Artikel 28. - PROCESSEN-VERBAAL.

De beslissingen van de Algemene Vergadering worden vastgesteld door processen-verbaal ingeschreven in een bijzonder register en getekend door de voorzitter, de sekretaris en de bijzitters, evenals door de eigenaars die het vragen.

Iedere mede-eigenaar mag vragen het register der processen-verbaal te raadplegen en er afschriften van nemen zonder verplaatsing, op de plaats aangeduid door de Algemene Vergadering voor zijn bewaring en in tegenwoordigheid van de zaakvoerder die er de bewaring van heeft, zoals trouwens van alle andere archieven betreffende het beheer van het onroerend goed.

S E K T I E III

Verdeling van de lasten en gemeenschappelijke ontvangsten.

A. -- ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN.

Artikel 29. -- B I J D R A G E

Iedere nede-eigenaar zal voor het aandeel dat hij bezit in de gemeenschappelijke delen, bijdragen in de uitgaven van bewaring en onderhoud, evenals in de lasten van het beheer der gemene zaken.

Artikel 30. -- F O R F A I T.

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

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

De herstellingen en werken worden onderverdeeld in drie klassen:

- Dringende herstellingen;
- Onontbeerlijke werken en herstellingen welke niet dringend zijn;
- Herstellingen en werken welke niet volstrekt noodzakelijk zijn.

Artikel 32. -- D R I N G E N D E H E R S T E L L I N G E N.

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

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

Deze beslissing wordt genomen door de leden van het bureau, de voorzitter en de twee bijzitters welke samen de Raad van Beheer vormen. Deze laatste zal kunnen beslissen of het nodig is om een Algemene Vergadering bijeen te roepen om de werken van deze aard te doen uitvoeren.

Artikel 34. -- H E R S T E L L I N G E N E N W E R K E N W E L K E N I E T V O L S T R I E K T N O O D Z A K E L I J K Z I J N , M A A R E E N V E R F R A A T I N G O F V E R B E T E R I N G M I T T E L E N G E N.

Deze werken moeten gevraagd worden door de eigenaars welke samen tenminste tweehonderd vijftig/duizendsten bezitten. Ze kunnen slechts beslist worden door de eigenaars welke samen achthonderd/duizendsten bezitten; nochtans kunnen deze werken beslist en uitgevoerd worden door de eigenaars welke samen zevenhonderd vijf en twintig/duizendsten bezitten zo deze zich verbinden volledig de uitgaven te dragen.

Een wijziging aan het verwarmingssysteem mag beslist worden met een meerderheid van drie/vierden van de algeheelheid der stemmen en zal verplichtend zijn voor allen.

Artikel 35. - TOEGANG TOT DE PRIVATIEVE GEDEELTEN.

De eigenaar moet toegang verstrakken tot zijn private lokalen voor alle herstellingen, onderhoud en reinigingen der gemene delen. Tenzij het gaat om dringende herstellingen, zal deze toegang niet mogen gevraagd worden tussen vijftien juli en vijftien september.

Zo de eigenaar of de gebruiker van een appartement of autobergplaats afwezig is, is hij verplicht een sleutel van zijn appartement of autobergplaats aan een gevolmachtigde, wonende in de Antwerpse agglomeratie, ter hand te stellen waarvan de naam en het adres ter kennis moeten gebracht worden van de zaakvoerder en de huisbewaarder, derwijze dat zij toegang hebben tot het appartement of autobergplaats zo dit nodig mocht zijn.

De eigenaars moeten zonder vergoeding de ongemakken dragen voortspuitende uit de herstellingen aan de gemene delen dewelke zullen beslist worden volgens bovenstaande pleegvormen.

B. - BELASTINGEN - BURGERLIJKE VERANTWOORDELIJKHEID - LASTEN.

Artikel 36. - BELASTINGEN.

Tenzij de belastingen betreffende het onroerend goed rechtstreeks op elke private eigendom worden gelegd, zullen deze geacht worden gemeenschappelijke lasten te zijn.

Artikel 37. - VERDELING DER LASTEN.

De verantwoordelijkheid betreffende het onroerend goed (artikel 1385 van het Burgerlijk Wetboek) en over het algemeen, alle lasten betreffende het onroerend goed, worden verdeeld volgens de formule van mede-eigendom voor zover het gaat, wel te verstaan, om gemeenschappelijke zaken en onverminderd het verhaal dat de mede-eigenaars zouden kunnen hebben tegen degene wiens verantwoordelijkheid op het spel staat, derden of mede-eigenaars.

Artikel 38. - VERHOGING DER LASTEN.

Ingeval een mede-eigenaar de gemeenschappelijke lasten zou verhogen voor zijn persoonlijke rekening, zal hij alleen deze verhoging moeten dragen.

C. - ONTVANGSTEN.

Artikel 39. - ONTVANGSTEN.

Voor het geval er ontvangsten moeten gedaan worden be-

treffende de gemeenschappelijke delen, zullen zij doch weder mede-eigenaar verkregen worden in evenredigheid van zijn deel in de gemeenschappelijke delen.

S E K T I E IV.

Verzekering - Heropbouw.

Artikel 40. - GEMEENSCHAPPELIJKE VERZEKERING.

De verzekering, zowel van private zaken, met uitzondering van roerende goederen, als van gemeenschappelijke zaken, zal voor alle mede-eigenaars bij dezelfde maatschappij geschieden, door de zorgen van de zaakvoerder, tegen brand, bliksem, ontploffingen veroorzaakt door de gas, de ongelukken veroorzaakt door de electriciteit, het gebeurlijk verhaal van derden.

De Algemene Vergadering stelt de keus van de verzekeringsmaatschappij waarvan kwestie vast, evenals de voorwaarden van deze verzekering en de bedragen voor dewelke zij gesloten wordt, met uitzondering van de eerste verzekeringen welke door E.T.R.I.K.O. aangegaan worden.

De zaakvoerder zal te dien einde de beslissingen van de Algemene Vergadering moeten uitvoeren en de uiters de zorg eraan besteden.

Hij zal de premien betalen als geneene lasten, dewelke hem terugbetaald zullen worden door de mede-eigenaars weder in verhouding met zijn rechten in de gemeenschappelijke delen.

De mede-eigenaars zullen gehouden zijn hun medewerking te verlenen wanneer deze hun zal gevraagd worden, voor het afsluiten van deze verzekeringen en voor het ondertekenen van de nodige akten, bij gebreke hiervan zal de zaakvoerder van rechtswege en zonder ingebrekestelling, geldig in hun plaats kunnen tekenen.

Artikel 41. - BIJPREMIES.

Indien een bijpremie verschuldigd is uit hoofde van het beroep uitgeoefend door een der mede-eigenaars of uit hoofde van het personeel dat hij in zijn dienst heeft, of mede in 't algemeen voor alle persoonlijke redenen eigen aan een der mede-eigenaars, zal deze premie uitsluitend ten laste van deze laatste vallen.

Artikel 42. - EKSEMPLAREN.

Iedere eigenaar zal recht hebben op een exemplaar van de verzekeringspolissen.

Artikel 43. - INNING DER VERGOEDINGEN.

Ingeval van ramp, zullen de vergoedingen uitgekeerd krachtens de polis, door de zaakvoerder geëind worden in tegenwoordigheid van de mede-eigenaars, aangehouden door de vergadering en op last van deze in de bank of elders neer te leggen, in de voorwaarden door deze vergadering vastgesteld.

Doch er zal rekening gehouden worden met de rechten van de bevoorrechte en hypothekaire schuldeisers en de tegenwoordige bepaling zal hen geen nadeel kunnen berokkenen; hun russenkomst zal derhalve gevraagd worden.

Artikel 44. - BENUTTIGING DER VERGOEDINGEN.

De benutting van deze vergoedingen zal als volgt geregeld worden:

A. - Indien het een gedeeltelijke ramp is zal de zaakvoerder de vergoeding door hem ontvangen aanwenden om de geteisterde plaatsen terug in goede staat te brengen.

Indien de vergoeding ontoereikend is om de herstellingen uit te voeren, zal de zaakvoerder de aanvulling innen, ten laste van alle mede-eigenaars, behoudens het verhaal van deze laatste tegen degene die, uit hoofde van de herbouwing een waardevermeerdering van zijn goed zou verkrijgen en tot beloop van deze waardevermeerdering.

Indien de vergoeding de uitgaven van de herstellingen overtreft, verkrijgen de mede-eigenaars het overschot in verhouding van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

B. - Indien het een volledige ramp geldt, zal de vergoeding tot het herbouwen aangewend worden, tenzij een algemene vergadering der mede-eigenaars er anders over beslist, met een meerderheid van drie/vierden van de geheelheid der stemmen.

Ingeval de vergoeding ontoereikend is voor de betaling der werken van het herbouwen, zal het overschot ten laste van de mede-eigenaars vallen in evenredigheid met ieders rechten van mede-eigendom en eisbaar zijn binnen de drie maanden van de vergadering welke deze aanvullende betaling zal bepaald hebben, wijl de wettelijke intresten van rechtswege en zonder ingebrekestelling zullen lopen bij gebreke van betaling binnen gezegde termijn.

Evenwel, voor het geval dat de algemene vergadering de wederopbouw van het onroerend goed zou beslissen, zullen de mede-eigenaars welke geen deel hebben genomen aan de stemming of welke tegen de wederopbouw zouden gestemd hebben, gehouden zijn, indien de andere mede-eigenaars hiertoe een aanvraag doen, aan deze laatste binnen de maand van de beslissingen van de vergadering, al hun rechten in het onroerend goed af te staan, of indien allen niet wensen over te

nemen, aan degene der mede-eigenaars die het vragen, maar zij zullen het aandeel hun toekomende in de vergoeding behouden.

De prijs vandee afstand, bij gebreke van een akkoord tussen de partijen, zal vastgesteld worden door twee deskundigen benoemd door de burgerlijke rechtbank van de ligging van het onroerend goed, op eenvoudig bevel, op verzoek van de meest gereede partij en met recht voor de deskundigen de tussenkomst van een derde deskundige te vragen om te kunnen beslissen; ingeval geen akkoord tot stand komt betreffende de keuze van de derde deskundige, zal hij aangesteld worden op dezelfde wijze.

De prijs zal betaald worden één/derde kontant en het overschot één/derde van jaar tot jaar met de wettelijke intresten, betaalbaar terzelfdertijd als de gedeelten van het kapitaal.

Indien het onroerend goed niet heropgebouwd wordt, zal de onverdeeltheid een einde nemen en de gemeenschappelijke zaken zullen alsdan verdeeld of openbaar verkocht worden.

De vergoeding van de verzekering, evenals de opbrengst van de gebeurlijke veiling, zullen alsdan tussen de mede-eigenaars verdeeld worden, in evenredigheid met hun respectievelijke rechten vastgesteld door hun aandelen in de gemeenschappelijke delen.

Artikel 45. - BIJKOMENDE VERZEKERINGEN.

A.- Indien door de eigenaars aan hun eigendom verfraaiingen werden uitgevoerd, zal het hun vrij staan deze op hun kosten te verzekeren; ze zullen deze niettemin in de algemene polis kunnen verzekeren, doch op last er de bijpremien van te betalen en zonder dat de andere mede-eigenaars moeten tussenkomen in de kosten van een gebeurlijke heropbouw.

B.- De eigenaars, die in tegenstelling met het oordeel van de meerderheid, zouden denken dat de verzekering voor een onvoldoend bedrag is gesloten, zullen altijd het recht hebben voor eigen rekening een aanvullende verzekering te nemen, op voorwaarde hiervan alle lasten en premien te dragen.

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

Artikel 46. - VERZEKERINGEN TEGEN ONGEVALLEN.

Door de zorgen van de zaakvoerder zal een verzekering afgesloten worden tegen ongevallen die zich zouden voordoen door het gebruiken van de lift, dat het slachtoffer een bewoner van het gebouw of een derde vreemd aan het gebouw weze.

De voorwaarden en het bedrag van deze verzekering zullen vastgesteld worden door de Algemene Vergadering.

De zaakvoerder zal te dien einde de beslissingen van de Algemene Vergadering moeten uitvoeren, en zulks met de grootste zorg.

De premien zullen betaald worden door de zaakvoerder; ze zullen terugbetaald worden door de mede-eigenaars in verhouding van hun rechten in de gemeenschappelijke delen.

Met uitzondering van wat hierboven gezegd is met betrekking tot de premien die geeist worden voor speciale of bijkomende verzekeringen.

De eerste verzekeringspolissen zullen door de Naamloze Vennootschap E.T.R.I.M.O. gesloten worden voor een termijn van tien jaar, zowel voor wat betreft de brandpolissen als deze met betrekking tot de burgerlijke verantwoordelijkheid, de lift, wetsverzekering, enzovoort.....

De mede-eigenaars zijn gehouden de gezegde verzekeringen over te nemen.

Hetzelfde geldt voor de verzekering af te sluiten tegen ongevallen die de huisbewaarder en andere aangestelden van de gemeenschap zouden kunnen overkomen, eveneens tegen de ongevallen die deze in hun gezegde hoedanigheid zouden kunnen veroorzaken.

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

H O O F D S T U K III.
REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE.

Artikel 47. - MEERDERHEID.

Er wordt tussen al de mede-eigenaars een reglement van inwendige orde afgesloten, verpflichtend voor hen en al hun rechthebbenden en dat zal kunnen gewijzigd worden door de Algemene Vergadering met een meerderheid van twee/derden der stemmen.

Artikel 48. - PROCESSEN-VERBAAL.

De wijzigingen zullen op hun datum moeten in het register der processen-verbaal der Algemene Vergadering voorkomen en bovendien ingelast worden in een register genaamd "register van beheer" gehouden door de zaakvoerder en hetwelk eveneens het statuut van het onroerend goed, het reglement van inwendige orde en de wijzigingen zal behelzen. Een dubbel van dit boek van beheer zal goed in het zicht gelegd worden in de woning van de huisbewaarder en zal moeten medegedeeld worden aan alle belanghebbenden, mede-eigenaars, huurders of rechthebbenden.

Ingeval van vervreemding van een deel van het onroerend goed, zal de mede-eigenaar die vervreemdt, de aandacht van de nieuwe belanghebbende moeten vestigen op het bestaan van het boek van beheer en hem uitnodigen er kennis van te nemen.

De nieuwe belanghebbende zal, alleen door het feit eigenaar of rechthebbende van een deel van het onroerend goed te zijn, in de plaats gesteld worden in alle rechten en verplichtingen voortspruitende uit de voorschriften van dit boek van beheer en de beslissingen die het bevat, hij zal er toe gehouden zijn er zich naar te gedragen evenals zijn rechthebbenden.

S E K T I E I.

O N D E R H O U D.

Artikel 49. - ONDERHOUDSWERKEN.

De schilderwerken der gevels, zowel aan de voor- als achterzijde, er inbegrepen de ramen, leuning en vensterluiken, zullen moeten plaatsgrijpen op de tijdstippen bepaald volgens een plan opgesteld door de Algemene Vergadering en onder het toezicht van de zaakvoerder.

Wat de werken aan de privatieve delen betreft, waarvan het onderhoud de harmonie van het gebouw aanbelangt, deze zullen ten gepaste tijde moeten uitgevoerd worden door iedere eigenaar, derwijze dat het gebouw zijn uitzicht van zorg en goede staat van onderhoud bewaart.

De eigenaars zullen de schoorstenen, kachels en Ovens die zich in de plaatsen welke zij bewonen bevinden, moeten doen kuisen teikens dit nodig mocht zijn, door een gezworen schoorsteenvager, zo er gebruik van gemaakt wordt. Zij zullen dit moeten bewijzen aan de zaakvoerder.

S E K T I E II.

UITZICHT.

Artikel 50. - ESTHETIEK.

De mede-eigenaars en de bewoners zullen aan de vensters geen uithangborden, noch reclameborden, linnen, eetkastjes of andere voorwerpen mogen plaatsen.

De balkons worden met bloembakken versierd. Het onderhoud ervan wordt verzekerd hetzelfde titel als de gemene delen. Dit geldt eveneens voor de voorhofjes.

S E K T I E III.

INWENDIGE ORDE.

Artikel 51. - HOUT - KOLEN.

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

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

Artikel 52. - PLAATSING VAN VOORTERPEN IN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.

De gemeenschappelijke delen, namelijk de ingangshalle, de trappen, de overlopen en gangen zullen ten allen tijde vrij moeten gehouden worden; dientengevolge zal er nooit om het even wat mogen neergelegd, aangehaakt of geplaatst worden.

Dit verbod treft in het bijzonder de rijwielen, de kinderrijtuigen en het speelgoed der kinderen. Het geldt eveneens voor de uitgangen van de autobergplaatsen.

Artikel 53. - HUISHOUDELIJKE WERKEN.

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

Artikel 54. - GASINRICHTING.

Het is ten strengste verboden in het gebouw gasbuizen in rubber of elke andere stof welke kan breken onder de druk van de gas te gebruiken. Deze buizen zullen onplooibaar en in metaal moeten zijn.

Artikel 55. - D I E R E N.

Het is de gebruikers toegelaten ten titel van eenvoudige verdraagzaamheid in het onroerend goed, honden, katten en vogels te hebben. Zo het dier oorzaak van stoornis is door het gerucht, de reuk of anderszins, kan de Algemene Vergadering, met eenvoudige meerderheid der stemmen, deze verdraagzaamheid intrekken voor het dier dat oorzaak van deze stoornis is.

In het geval dat deze verdraagzaamheid ingetrokken wordt zal het feit zich niet te gedragen naar de beslissing van de Algemene Vergadering de overtreder blootstellen aan de betaling van schadevergoeding, dit alles onverminderd de straffen te bevelen door de openbare macht.

S E K T I E IV.

M O R A A L - R U S T.

Artikel 56. - BEWONING IN HET ALGEMEEN.

De mede-eigenaars, huurders, dienstboden en andere bewoners van het onroerend goed, zullen altijd het gebouw moeten bewonen op een burgerlijke wijze en er van genieten volgens de juridische opvatting van een "goede huisvader".

Zij zullen er over moeten waken dat de rust van het gebouw op geen enkel ogenblik gestoord wordt door hun handelingen of deze van het personeel in hun dienst, van hun huurders of bezoekers.

Er mag geen abnormaal gerucht gemaakt worden.

Het gebruik van muziekinstrumenten, radioposten en platendraaiers is toegelaten; nochtans zullen de gebruikers er zorg moeten voor dragen dat de werking van deze apparaten de andere bewoners van het gebouw niet stoort.

Indien in het gebouw elektrische apparaten worden gebruikt die storingen teweeg brengen, zullen deze apparaten moeten voorzien worden van toestellen, welke deze storingen verzachten, derwijze dat zij de radiophonische ontvangsten niet beïnvloeden.

Geen enkele motor mag in de appartementen of particuliere lokalen geplaatst worden, met uitzondering van kleine motoren voor huishoudelijke apparaten.

Artikel 57. - H U U R O V E R E E N K O M S T E N.

De huurovereenkomsten zullen de verbintenis van de huurders moeten bevatten, op burgerlijke wijze en als goede huisvader het goed te bewonen en zich te schikken naar het huidige reglement, waarvan zij zullen verklaren dat zij er kennis hebben van genomen.

Ingeval van erge inbreuk, behoorlijk vastgesteld, zullen de huurcelen mogen ontbonden worden op het verzoek van de afgevaardigde der mede-eigenaars.

Artikel 58. - RUILING VAN KELDERS.

Vervreending of ruilingen van kelders zijn toegelaten tussen de eigenaars van de appartementen.

Men mag geen eigenaar zijn van een kelder, zonder eigenaar te zijn van een appartement in het gebouw.

Een kelder mag slechts aan een bewoner van het gebouw in huur of in gebruik gegeven worden. De vervreemdingen of ruilingen van kelders wijzigen de kwotiteiten in de gemene delen niet.

Zij zijn aanhorigheden van de appartementen waarvan de kelders worden vervreemd of geruild.

Artikel 59. - GEMEENTELIJKE LASTEN.

De mede-eigenaars en hun rechthebbenden moeten voldoen aan alle lasten van de gemeente, van de politie en de reinigingsdienst.

S E K T I E V.

L I F T.

Artikel 60. - GEBRUIK.

Het gebruik van de lift zal gereguleerd worden door de Algemene Vergadering beslissende bij eenvoudige meerderheid van stemmen.

S E K T I E VI.

BESTEMMING VAN DE LOKALEN.

Artikel 61. - BESTEMMING DER APPARTEMENTEN.

De appartementen zijn bestemd tot woonplaatsen; zij mogen nochtans bestemd worden tot woonplaats en tot het uitoefenen van een vrij beroep en zelfs alleenlijk tot het uitoefenen van een vrij beroep. De geneesheren worden slechts toegelaten hun beroep uit te oefenen in het gebouw wanneer zij geen specialisten van besmettelijke of venerische ziekten zijn.

Het uitoefenen van een vrij beroep in het gebouw mag nooit het genot schaden van de andere gebruikers.

Zo het uitoefenen van een vrij beroep in het onroerend goed het bezoek medebrengt van meerdere personen welke gebruik maken van de lift, zal de titularis van het vrije beroep zich met de zaakvoerders moeten verstaan om een forfaitaire vergoeding vast te stellen, te betalen aan de gemeenschap, voor het veelvuldig gebruik van een gemene zaak.

Het uitbaten van een luxe-handel, hierin begrepen kapperssalon/manicure, boekhandel, kleding, zal door de verkoper kunnen toegestaan worden in de privaatieve lokalen van het gelijkvloers op voorwaarde dat de bedingen van de artike-

len twee- en drie en zestig, evenals de speciale voorwaarden van de basisakte, nageleefd worden.

Indien nochtans de uitbating van deze handel in tegenstrijdigheid is met de voorwaarden van artikel vijftig tot zeven en vijftig, kan de genoemde toelating ingetrokken worden door de Algemene Vergadering, beslissende met een meerderheid van drie/vierden van het totaal aantal stemmen in het gebouw.

Artikel 62. - PUBLICITEIT.

Behoudens bijzondere toestemming van de Algemene Vergadering, is het verboden publiciteit aan te brengen op het onroerend goed.

Geen enkel opschrift zal mogen aangebracht worden op de vensters en balkons, op de buitendeuren en buitenmuren, noch op te trappen, op de overlopen en de ingang. Het is bovendien ten strengste verboden eender welke publiciteit aan te brengen in de achteruitbouwzone of parkzone.

Het is nochtans toegelaten op de ingang deur van het appartement of ermaast, op de plaats voorgeschreven door de Algemene Vergadering, een plaat aan te brengen volgens het model toegelaten door de vergadering en dragende de naam van de gebruiker en zijn beroep.

Op het hekken of de ingang deur, op de plaats door de vergadering voorgeschreven, is het toegelaten een plaat aan te brengen van het model toegestaan door de vergadering; deze plaat zal de naam van de gebruiker, zijn beroep, de bezoekdagen en de verdieping welke hij gebruikt, dragen.

Iedereen zal over een brievenbus beschikken. Op deze bus mogen de naam en het beroep van de titularis aangebracht worden. Deze opschriften zullen volgens het model zijn door de Algemene Vergadering voorgeschreven.

Artikel 63. - OPSLAGEN VAN GEVAARLIJKE EN ONGEZONDE ZAKEN.

In het gebouw zal geen opslagplaats mogen ingericht worden van gevaarlijke, ongezonde en hinderlijke zaken.

Geen enkele opslagplaats van ontvlambare zaken zal toegelaten worden zonder een uitdrukkelijke toelating van de Algemene Vergadering; diegene die wensen tot persoonlijk gebruik een dergelijke opslagplaats te bezitten, zullen de last moeten dragen van de bijkomende kosten van verzekering tegen brandgevaar en ontploffingen veroorzaakt aan de mede-eigenaars en gebruikers van het onroerend goed door deze vergroting van het risico.

S E K T I E VII.

CENTRALE VERWARMING.

Artikel 64. - WERKING EN KOSTEN.

Zoals voorzien in de basisakte zal de centrale verwarming en de warmwater-bedeling in gemeenschap gebeuren met de omliggende appartementsgebouwen zoals dit zal voorzien worden in hunne respectievelijke basisakte.

De centrale verwarming zal werken volgens de onderrichtingen van de meerderheid der beheerders der gebouwen en beraadslagende met eenvoudige meerderheid van stemmen, met het uitdrukkelijk beding dat iedere eigenaar recht heeft aanspraak te maken op een normale warmtegraad in zijn lokalen.

De deelneming aan de kosten van deze diensten is verplichtend voor alle mede-eigenaars en gebruikers.

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

De kosten van verbruik, zowel van de centrale verwarming als van de warmwaterdienst worden verdeeld tussen de mede-eigenaars, te weten:

1) twintig ten honderd in verhouding van de duizendsten die ieder bezit in de mede-eigendom.

2) het saldo, hetzij tachtig ten honderd, volgens de aanduidingen gegeven door de warmte-tellers, voor wat betreft de centrale verwarming, en door de volume-meters voor wat betreft de kosten van warm water gebruik.

Gedurende het tijdperk van verwarming moet het afsluitingssysteem van de centrale verwarming van de privatieve en gemene delen altijd open blijven, derwijze dat de temperatuur in deze lokalen altijd vijf graden boven nul is.

Deze afsluitingssystemen mogen nooit volledig worden gesloten om gelijk welke reden het ook zij, gedurende de verwarmingsperiode. De brandstof voor de eerste vijf jaren zal besteld worden door de zorgen van de Naamloze Vennootschap E.T.R.I.M.O., voor rekening van de mede-eigenaars.

S E K T I E VIII.

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

Artikel 65. - AANDUIDING EN OPZEGGING.

Een huisbewaarder zal door de Algemene Vergadering aangeduid worden welke zijn vergoeding zal vaststellen.

Hij zal aangeworven worden per maand en mag opgezegd worden door de zaakvoerder, dewelke er voorafgaandelijk verslag van heeft uitgebracht aan de Raad van Beheer.

De huisbewaarder ontvangt zijn orders enkel van de zaakvoerder.

De zaakvoerder is verplicht de huisbewaarder te ontslaan indien de Algemene Vergadering zulks beslist.

Bij in gebreke blijven van de zaakvoerder, zal de opzegging betekend worden door de zorgen van een afgevaardigde der mede-eigenaars.

De eerste huisbewaarder zal nochtans benoemd worden door de Naamloze Vennootschap E.T.R.J.M.O. voor de duur van één jaar.

Artikel 56. - DIENST VAN DE HUISBEWAARDER.

De dienst van de huisbewaarder zal omvatten al hetgeen gebruikelijk is in wel onderhouden gebouwen.

Hij zal namelijk moeten:

- 1°) de gemeenschappelijke plaatsen, oprijlanen, voetpaden parkings en de bestanddelen binnen de achteruitbouwzone, in zuivere staat houden;
- 2°) de keukenafval wegruimen;
- 3°) pakketten en boodschappen ontvangen;
- 4°) de ingangdeuren sluiten op het hem vastgestelde uur;
- 5°) de appartementen en autobergplaatsen te koop of te huur laten en doen bezoeken;
- 6°) de centrale verwarming en warm waterdienst nazien en onderhouden;
- 7°) de kleine herstellingswerken aan de lift uitvoeren;
- 8°) het binnenkomen en buitengaan nazien;
- 9°) in het algemeen, al doen wat de zaakvoerder hem gelast te doen voor het algemeen onderhoud van het onroerend goed.

De huisbewaarder mag zich niet bezighouden met huishoudelijke werken voor de bewoners, noch werken uitvoeren in de privatieve delen.

Indien de huisbewaarder gehuwd is, mag zijn echtgenote in het gebouw geen enkele stiel of beroep uitoefenen die vreemd is aan het gebouw.

Artikel 57. - WOONST EN SALARIS.

De huisbewaarder zal woonst, vuur en licht krijgen in de lokalen daarvoor voorzien, op gemeenschappelijke kosten; zijn salaris zal vastgesteld worden door de Algemene Vergadering.

S E K T I E IX.

B E H E E R.

Artikel 58. - RAAD VAN BEHEER.

De raad van beheer is samengesteld uit de Voorzitter en de twee bijzitters. De zaakvoerder van het gebouw zal de vergaderingen van de Raad van Beheer bijwonen met raadsplegende stem.

De Raad van Beheer zal toezicht uitoefenen op het beheer van de zaakvoerder, zijn rekeningen nazien, hij brengt verslag uit aan de Algemene Vergadering; beveelt de onontbeerlijke maar niet dringende werken en mag opdracht geven aan de zaakvoerder de huisbewaarder af te danken.

Hij zal al de nodige schikkingen treffen om de goede en regelmatige werking van de lift te verzekeren.

De Raad van Beheer zal geldig beslissen wanneer ten minste twee leden tegenwoordig zijn; de beslissingen worden met meerderheid van stemmen genomen.

Ingeval van staking van stemmen is de stem van de voorzitter der vergadering doorslaggevend.

Er zal een proces-verbaal van de genomen beslissingen worden opgesteld, het proces-verbaal zal ondertekend worden door de tegenwoordige leden.

De Raad van Beheer zal er over waken dat het beheer op een spaarzame wijze plaats heeft.

Artikel 69. - BENOEMING VAN DE ZAAKVOERDER.

De zaakvoerder zal gekozen worden door de Algemene Vergadering; hij mag gekozen worden onder de mede-eigenaars of buiten hen, behalve hetgeen voorzien is in artikel 14 betreffende de benoeming van de eerste zaakvoerder.

Indien de zaakvoerder een mede-eigenaar is en niet bezoldigd wordt, zal hij een sekretaris mogen nemen voor het opmaken der geschriften; de bezoldiging van de sekretaris wordt door de Algemene Vergadering vastgesteld.

Artikel 70. - BEVOEGHEDEN VAN DE ZAAKVOERDER.

De zaakvoerder is gelast met het toezicht over het goed onderhouden van de gemene delen, de goede werking van de lift, van de centrale verwarming, de warmwaterverdeling en van alle andere gemene toestellen. Hij beschikt over de handtekeningen voor de bankrekeningen, samen met de Voorzitter of één der bijzitters van de Raad van Beheer.

Hij oefent toezicht uit op de huisbewaarder, geeft hem de nodige bevelen, laat persoonlijk de dringende herstellingen doen, op bevel van de Raad van Beheer, de onontbeerlijke maar niet dringende herstellingen en deze bevelen door de Algemene Vergadering.

Hij heeft tevens opdracht het bedrag der gemeenschappelijke uitgaven te verdelen tussen de mede-eigenaars, de gelden te innen en deze te storten aan de rechthebbenden.

De zaakvoerder waakt over het algemeen onderhoud van het gebouw.

De zaakvoerder onderzoekt de betwistingen betrekkelijk de gemene delen tegenover derden en de openbare diensten.

Hij brengt verslag uit aan de Raad van Beheer en aan de Algemene Vergadering, dewelke zullen beslissen welke maatregelen er dienen getroffen om de gemeenschappelijke belangen te verdedigen.

In dringende gevallen zal hij alle bezwarende maatregelen treffen.

Artikel 71. - REKENINGEN VAN DE ZAAKVOERDER.

De zaakvoerder legt jaarlijks zijn algemene rekeningen voor aan de Algemene Vergadering; onderwerpt ze aan haar goedkeuring en krijgt er, zo nodig, ontlasting van.

Hij biedt zijn rekeningen aan ieder der mede-eigenaars aan op de tijdstippen bepaald door de Algemene Vergadering.

Artikel 72. - VOORSCHOTTEN.

Een voorschot zal door de mede-eigenaars aan de zaakvoerder worden gestort teneinde deze toe te laten aan de gemeenschappelijke uitgaven het hoofd te bieden.

Het bedrag van dit voorschot wordt vastgesteld door de Algemene Vergadering.

De Algemene Vergadering mag tevens beslissen tot de oprichting van een reservefonds bestemd om het hoofd te bieden aan de grove herstellingen en aan de vervanging van de toestellen.

De zaakvoerder heeft het recht van de mede-eigenaars de voorschotten te eisen door de Algemene Vergadering vastgesteld, bij gebrek van betaling zal de zaakvoerder de in gebreke blijvende mede-eigenaars betekenen nadat hij hier toe het eensluidend oordeel van de Raad van Beheer heeft ingewonnen.

De zaakvoerder heeft een kontraktuele en onherroepelijke volmacht zolang hij in functie is om de in gebreke blijvende mede-eigenaars te dagvaarden.

De sommen door de in gebreke blijvende mede-eigenaar verschuldigd zullen van rechtswege en zonder invertioefstelling intrest opbrengen aan zes frank ten honderd 's jaars, vrij van alle taksen, vanaf de dag der eisbaarheid tot op de dag van betaling.

Tijdens de periode waarin een mede-eigenaar in gebreke blijft, zullen de andere mede-eigenaars ertoe gehouden zijn, elk in evenredigheid met hun rechten in de gemeenschappelijke delen, de nodige sommen te leveren voor de goede werking van de gemeenschappelijke diensten, en voor hun goed geheel en welke noodzakelijk zijn voor het onderhoud van de gemeenschappelijke delen.

Ingeval het appartement van de in gebreke blijvende mede-eigenaar verhuurd is, heeft de zaakvoerder volmacht de huurgelden rechtstreeks te innen tot beloop van het verschuldigd bedrag.

De huurder zal zich tegen deze betaling niet kunnen verzetten en hij zal geldig bevrijd zijn tegenover zijn verhuurder van de sommen door de zaakvoerder gekweten.

Het ware onbillijk dat de verhuurder huurgelden opstrijkt zonder bij te dragen in de gemeenschappelijke lasten.

S E K T I E X.

GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN.

Artikel 73. - BEPALINGEN.

Evenals de lasten van onderhoud en herstellingen der gemeenschappelijke lasten waarvan sprake in het statuut van het gebouw, worden de lasten, voortspruitende uit de gemeenschappelijke noodwendigheden, door de mede-eigenaars gedragen in verhouding tot hun aandeel in de gemene delen, behoudens hetgeen is gezegd hiervoor aangaande de uitgaven voor verwarming en warm water.

Van deze aard zijn de uitgaven voor: water, elektriciteit voor het onderhoud der gemeenschappelijke delen en de lokalen van de huisbewaarder, het loon van de huisbewaarder en de wettelijke stortingen voor de Rijksmaatschappelijke Zekerheid, de verzekeringspremies opgelegd aan de gemeenschap en waarover hiervoor sprake, de kosten van onderhoud van de tuinen en van de zone van achteruitbouw, de kosten van aankoop en van vervanging van gemeenschappelijk materiaal en meubilair, de vuilnisbakken, het materiaal en de benodigdheden nodig voor het goed onderhoud van het gebouw, de vergoeding van de zaakvoerder en van de sekretaris, de bureaubenodigdheden, de briefwisseling enzovoort....; de kosten der verlichting der gemeenschappelijke delen, het elektriciteitsverbruik en het onderhoudsabonnement van de lift.

Artikel 74. - WATER - GAS EN ELECTRICITEIT.

Het individueel verbruik van water, gas en elektriciteit en alle kosten met betrekking tot deze diensten zullen gedragen en betaald worden door ieder eigenaar.

Artikel 75. - WIJZIGINGEN.

De evenredige verdeling der lasten, het voorwerp uitmakende van dit hoofdstuk, mag niet gewijzigd worden, tenzij mits het algemeen akkoord van alle mede-eigenaars.

S E K T I E XI.

REGLEMENT MET BETREKKING TOT DE GARAGES.

Artikel 76. - GEBRUIK - SCHUILPLAATS.

De garages mogen in gebruik genomen worden door hun eigenaars ofwel in huur worden gegeven.

Meerdere garages mogen het voorwerp uitmaken van een enige verhuuringsonderneming.

Ingeval van oorlog of gelijkgestelde toestand zullen alle bewoners van het gebouw recht hebben de galerij van de garages te gebruiken als schuilplaats bij een aanval.

Artikel 77. - VERPLICHTINGEN VAN DE GEBRUIKERS.

Tenzij mits toelating van de Raad van Beheer is het de garage-gebruikers niet toegelaten:

1) hun gezegde garages een andere bestemming te geven dan deze voorzien in het onderhavig reglement van mede-eigendom.

2) op de deur van hun garages en in het algemeen op geen enkele van buitenuit zichtbare plaats, enige publiciteit te voeren (alleenlijk is het toegelaten plakkaatsen aan te brengen die de garages te koop of te huur stellen).

3) in hun garages over te gaan tot het houden van eender welke tentoonstelling of publieke verkoop van voertuigen.

4) hun wagens in hun garage te wassen, tenzij ingeval van toestemming door de Algemene Vergadering.

5) benzine (mazout, gasbombs) in hun garage binnen te brengen, wel te verstaan zijnde, buiten de inhoud van de tank van het voertuig.

De gebruikers moeten:

a) zich het gebruik onttrekken van: geluidsmakende apparaten tussen twintig en acht uur en het geronk der motoren, de vrije uitlaat en verbranding van olie en benzine volstrekt vermijden.

b) de uitwegen en toegang vrijhouden en er hun wagen niet onbestuurd laten staan.

c) in algemene zin, alles vermijden wat voor de andere garagegebruikers moeilijkheden zou kunnen opleveren en zich op alle punten gedragen naar het reglement van inwendige orde dat door de Raad van Beheer te dien einde zal worden uitgevaardigd.

d) eventueel een blusapparaat plaatsen dat door de Raad van Beheer werd goedgekeurd.

e) een verzekering afsluiten tegen brand- en ontplofingsrisico's veroorzaakt aan mede-eigenaars door de vergroting der risico's.

S E K T I E XII.

GEMEENSCHAPPELIJK PARK.

Artikel 78. - B E S T E M M I N G.

Het park werd aangelegd om vreugde te verschaffen aan de bewoners der gebouwen die het omringen.

Het park is ook het punt van menselijk contact tussen alle bewoners van het gebouw.

Opdat het het symbool is van wederzijds begrip, dient het park onderhouden, verzorgd en bemind te worden als de voorstelling van dit symbool.

Artikel 79. - WIJZIGINGEN.

Het park is het deel dat de verschillende gebouwen omringt.

Het plan ervan werd opgevaardigd door de architect en de tuinbouwkundige. Dit plan zal overgemaakt worden aan de zaakvoerder van het gebouw met aanduiding van de beplantingen die er moeten voorkomen. Een exemplaar ervan zal achteraf neergelegd worden onder de minuten van de werkende notaris. Geen enkele wijziging zal aan gemeld plan mogen aangebracht worden tenzij met toelating van de "Groupe Urbanisme".

Artikel 80. - GEBRUIK VAN HET PARK.

Het park is dienstig tot uitsluitend gebruik van de eigenaars en hun genodigden en bestemd tot rust en voor nagemaalde spelen.

Er zullen nooit andere elementen tussen geplaatst mogen worden dan deze die voorzien waren door het oorspronkelijk plan.

Het park is gemeen met de gebouwen die bijdragen tot zijn onderhoud.

Artikel 81. - SPELEN: TENNIS - GOLF - ZANDPLEIN.

Er kan een plaats voorzien worden voor golfspel, tennis en een zandplein.

Zij zullen onderhouden worden zoals de gemeenschappelijke delen.

Nochtans zullen de eigenaars een vergoeding vaststellen tot dekking der kosten voor tennis en golf ten laste van de spelers.

Deze vergoeding zal geïnd worden door de zaakvoerder die er een bijzondere boekhouding zal van houden.

Desgevallend kan er te dien einde een bijzondere dienst opgericht worden.

Het zandplein staat ten dienste van de kinderen.

Artikel 82. - BEPLANTINGEN.

Deze omvatten de bomen, de hagen, de grasperken, de bloemen, zowel van het park als van de terrassen.

Deze beplantingen zullen onderhouden worden op gemeenschappelijke kosten, door de gebouwen aangeduid onder artikel 80.

Artikel 83. - BEWAKER - TUINIER

Zodra er twee gebouwen zullen bezet zijn, zal er verplichtend een bewaker-tuinier aangeduid worden tot onderhoud en goede bewaring van het geheel, zowel van de beplantingen als van de spelen. Deze bewaker zal onder het gezag van de zaakvoerder staan.

Zijn vergoedingen zullen betaald en verdeeld worden door de verschillende gebouwen die het geheel vormen.

Artikel 84. - T O E Z I C H T.

- a. De zaakvoerder heeft het toezicht van het park. Hij beschikt over de bewaker-tuinier om zijn onderrichtingen die hij zou geven tot goede bewaring van het park, te doen eerbiedigen.
- b. Het park wordt geplaatst onder de bescherming van het geheel der eigenaars. De inbreuken zullen bestraft worden door sancties vast te stellen door de Algemene Vergadering.

Artikel 85. - O N D E R H O U D.

Het onderhoud van het park zal verdeeld worden tussen de verschillende gebouwen.

Dit geldt namelijk alvorens een tuinier is aangeduid voor het afmaaien der grasperken, het snoeien der bomen, het onderhoud van de aanplantingen.

Wanneer de tuinier is aangeduid, zal deze de grasperken moeten afmaaien, minstens twaalf maal per jaar.

De bloemen en andere versierselen zullen buiten aangebracht worden om aan het park het passend stedenbouwkundig geheel te behouden.

De aandacht wordt getrokken op het feit dat het park het mooiste versiersel is van het geheel, daarom moet het door een degelijk onderhoud zijn karakter behouden.

Artikel 86. - Z A A K V O E R D E R.

- A. De zaakvoerder verdeelt in gelijke delen tussen de verschillende gebouwen, de gemaakte onkosten, inbegrepen de kosten van de bewaker en van de versierselen, planten en bloemen, die moeten worden aangekocht.
- B. De zaakvoerder van het park zal benoemd worden door het comité gevormd door de voorzitters van de raden van beheer der gebouwen, die gelast zijn met het onderhoud.
In elk geval zal de eerste zaakvoerder benoemd worden voor een termijn van tien jaar door de maatschappij "ETRIMO" dewelke zijn bevoegdheden zal bepalen.

De bezoldiging van de zaakverder van het park wordt vastgesteld door de maatschappij "SERIKO" op het ogenblik van zijn ontsluiting.

Deze bezoldiging is verbonden aan de Index van het Rijk onder dezelfde voorwaarden als bepaald onder artikel 14 van onderhavig reglement.

S E R T I E X I I I .

P A R K U I N G

Artikel 87. - G E B R U I K.

Het parkeerterrein mag niet voortdurend bezet worden.

S E R T I E X I V .

ALGEMENE SCHIKKINGEN

Artikel 88. - B E T W I S T I N G E N .

Ingeval van meningsverschillen tussen de mede eigenaars en de zaakverder, zal de betwisting opgelost worden door de Algemene Vergadering; ingeval er geen vergelijk wordt getroffen door de Raad van Beheer.

Elk verschil tussen de mede-eigenaars in verband met onderhavig algemeen reglement van mede-eigendom zal voorgelegd worden aan een scheidsrechter, gekozen door alle partijen en die het aanbelangt, in gemeen akkoord; bij niet akkoord, door de heer Voorzitter der Rechtbank van Eerste Aanleg te Brussel, op verzoek van de meest gereede partij.

Deze scheidsrechter zal als minnelijke regelaar optreden en ontslagen zijn van het volgen der voorschriften van recht en procedure, en gemachtigd zijn naar eigen rechtsvinden. Deze beslissingen zullen in laatste instantie genomen worden en onder de partijen worden uitgevoerd, zonder enig verhaal.

De aanvragen tot provisiestorting of tot storting van verschuldigde sommen hoofdens gemeenschappelijke kosten, zullen aan de bevoegde Rechtbank worden voorgelegd.

Gehecht aan een akte verleden voor notaris Paul Van Oekel te Antwerpen, op 13 augustus 1965. Rép. 8.223.

Volgen de handtekens.

Geregistreerd zeventien bladen, geen verzending, te Antwerpen, B.A. & Succ. 2, de 17 augustus 1965.

Boek 3, blad 95, vak 9. Ontvangen: honderd frank.
De Ontvanger a.i. (get) R. Wijns.

REGIONALE KANTOREN

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

Aalst, 16 juli 2013

Onze Ref: KLANTNUMMER: K639333

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

Geachte,

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

ATTEST

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

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

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

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

FRUITHOFLAAN, 98-110
2600 Berchem (Antwerpen)

met een inhoud van **20.000** liter

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

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

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

Erkend ophaler afvalstoffen: 25212/E/2944

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

Met vriendelijke groeten,



Stefaan Verschuere
All-in Tank Service NV
Directeur

BEHANDELD 13 AUG. 2013

FRUIT104

VME "Residentie Jacques Colaert"

Fruithoflaan 104

2600 Berchem

0864.949.592

Gecoördineerd Reglement van Mede-eigendom

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

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

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

Artikel 2. - INWENDIGE ORDEREGELING.

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

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

Artikel 3. - ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.

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

HOOFDSTUK II. - STATUUT VAN HET GEBOUW.

SEKTIE I.

Onverdeelde Mede-eigendom en Privatieve Eigendom.

Artikel 4. - VERDELING VAN HET GEBOUW.

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

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

Artikel 5. - VERDELING DER GEMENE DELEN.

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

Artikel 6. - WIJZIGINGEN AAN DE PRIVATIEVE DELEN.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 7. - BEPALING DER GEMENE DELEN

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

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

Het dakterras met zijn leidingen en zijn afvoer van regenwater.

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

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

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

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

Artikel 8. - BEPALING DER PRIVATIEVE DELEN.

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

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

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

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

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

Artikel 9. - WIJZIGINGEN AAN DE GEMENE DELEN.

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 12. - VERBINDING MET DE AANGRENZENDE GEBOUWEN.

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

SEKTIE II.

Bediening en Beheer van het Gebouw.

Artikel 13. - HUISBEWAARDER.

Er wordt in het gebouw een huisbewaarder aangesteld.

Artikel 14. - SYNDICUS - BENOEMING - BEVOEGDHEDEN.

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

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

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

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

Artikel 15. - MACHT VAN DE ALGEMENE VERGADERING.

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

Artikel 16. - SAMENSTELLING VAN DE ALGEMENE VERGADERING.

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

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

Artikel 17. - GEWONE EN BUITENGEWONE ALGEMENE VERGADERING.

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

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

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

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

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

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

Artikel 18. - UITNODIGINGEN TOT DE ALGEMENE VERGADERING.

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

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

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

Artikel 19. - DAGORDE VAN DE ALGEMENE VERGADERINGEN.

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

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

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

Artikel 20. - VERTEGENWOORDIGING OP DE VERGADERINGEN.

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

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

De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 21. - VOORZITTER EN BIJZITTERS VAN DE VERGADERINGEN.

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

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

Artikel 22. - BUREEL.

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

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

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

Artikel 23. - AANWEZIGHEIDSLIJST.

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

Artikel 24. - MEERDERHEID.

§ 1. De algemene vergadering beslist :

1° bij meerderheid van drie vierden van de stemmen:

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

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

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

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

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

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

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

2° bij meerderheid van vier vijfden van de stemmen:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 25. - AANTAL STEMMEN.

De eigenaars beschikken over zoveel stemmen als zij duizendsten bezitten.

Artikel 26. - AANWEZIGHEIDSKWORUM.

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

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

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

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

Artikel 27. - COMMISSARIS DER REKENINGEN

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar is.

De commissaris van de rekeningen zal, tegen een door de algemene vergadering vastgestelde bezoldiging, instaan voor de verificatie van de rekeningen van de syndicus en hij kan zich hiertoe alle stukken en inlichtingen laten verschaffen door de syndicus en door derden die hij nuttig acht om zijn opdracht uit te oefenen.

De syndicus dient hem zijn volstrekte medewerking te geven.

De commissaris van de rekeningen zal verslag uitbrengen op de algemene vergadering over zijn werkzaamheden.

Hij heeft de bevoegdheid zich te verzetten tegen de uitbetaling van iedere som waarvan de gegrondheid hem niet bewezen lijkt. Indien de syndicus het niet eens is met dit verzet kan hij zulks aangetekend kenbaar maken aan de banken waar de vereniging van mede-eigenaars rekeninghouder is. Over één en ander zal op de eerstvolgende algemene vergadering, die hij desgevallend zelf kan bijeenroepen zoals hierna gezegd, een beslissing worden genomen.

Hij kan aan de syndicus vragen de algemene vergadering bijeen te roepen indien hij van oordeel is dat er dringende maatregelen vereist zijn ; indien de syndicus hieraan geen gevolg geeft mag hij zelf de oproepingen versturen en de dagorde bepalen van deze vergadering.

Artikel 28. - PROCESSEN-VERBAAL.

De beslissingen van de Algemene Vergadering worden vastgesteld door processen-verbaal ingeschreven in een bijzonder register en getekend door de voorzitter, de sekretaris en de bijzitters, evenals door de eigenaars die het vragen.

Iedere mede-eigenaar mag vragen het register der processen-verbaal te raadplegen en er afschriften van nemen zonder verplaatsing, op de plaats aangeduid door de Algemene Vergadering voor zijn bewaring en in tegenwoordigheid van de syndicus die er de bewaring van heeft, zoals trouwens van alle andere archieven betreffende het beheer van het onroerend goed.

SEKTIE III.

Verdeling van de lasten en gemeenschappelijke ontvangsten.

A. - ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN.

Artikel 29. - BIJDRAGE.

Iedere mede-eigenaar zal voor het aandeel dat hij bezit in de gemeenschappelijke delen, bijdragen in de uitgaven van bewaring en onderhoud, evenals in de kosten van het beheer der gemene zaken.

Artikel 30. - FORFAIT.

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

Artikel 31. - KATEGORIEEN.

De herstellingen en werken worden onderverdeeld in drie klassen :

- Dringende herstellingen;
- Onontbeerlijke werken en herstellingen welke niet dringend zijn;
- Herstellingen en werken welke niet volstrekt noodzakelijk zijn.

Artikel 32. - DRINGENDE HERSTELLINGEN.

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

Artikel 33. - WERKEN EN HERSTELLINGEN DIE ONONTBEERLIJK ZIJN MAAR NIET DRINGEND.

De beslissing tot deze vorm van werken wordt genomen door de algemene vergadering beraadslagend met een drie/vierde meerderheid.

Artikel 34. - HERSTELLINGEN EN WERKEN WELKE NIET VOLSTREKT NOODZAKELIJK ZIJN, MAAR EEN VERFRAAIING OF VERBETERING MEDEBRENGEN.

De beslissing tot deze vorm van werken wordt genomen door de algemene vergadering beraadslagend met een drie/vierde meerderheid.

Artikel 35. - TOEGANG TOT DE PRIVATIEVE GEDEELTEN.

De eigenaar moet toegang verstrekken tot zijn privatieve lokalen voor alle herstellingen, onderhoud en reinigen der gemene delen. Tenzij het gaat om dringende herstellingen, zal deze toegang niet mogen gevraagd worden tussen vijftien Juli en vijftien September.

Zo de eigenaar of de gebruiker van een appartement of autobergplaats afwezig is, is hij verplicht een sleutel van zijn appartement of autobergplaats aan een gevolmachtigde, wonende in de Antwerpse agglomeratie, ter hand te stellen, waarvan de naam en het adres ter kennis moeten gebracht worden van de syndicus en de huisbewaarder, derwijze dat zij toegang hebben tot het appartement of autobergplaats zo dit nodig mocht zijn.

De eigenaars moeten zonder vergoeding de ongemakken dragen voortspuitende uit de herstellingen aan de gemene delen dewelke zullen beslist worden volgens bovenstaande pleegvormen.

B.- BELASTINGEN - BURGERLIJKE VERANTWOORDELIJKHEID - LASTEN.

Artikel 36. - BELASTINGEN.

Tenzij de belastingen betreffende het onroerend goed rechtstreeks op elke privatieve eigendom worden gelegd, zullen deze geacht worden gemeenschappelijke lasten te zijn.

Artikel 37. - VERDELING DER LASTEN.

De verantwoordelijkheid betreffende het onroerend goed (artikel 1386 van het Burgerlijk Wetboek) en over het algemeen, alle lasten betreffende het onroerend goed, worden verdeeld volgens de formule van mede-eigendom voor zover het gaat, wel te verstaan, om gemeenschappelijke zaken en onverminderd het verhaal dat de mede-eigenaars zouden kunnen hebben tegen degene wiens verantwoordelijkheid op het spel staat, derden of mede-eigenaars.

Artikel 38. - VERHOGING DER LASTEN.

Ingeval een mede-eigenaar de gemeenschappelijke lasten zou verhogen voor zijn persoonlijke rekening, zal hij alleen deze verhoging moeten dragen.

C. - ONTVANGSTEN.

Artikel 39. - ONTVANGSTEN.

Voor het geval er ontvangsten moeten gedaan worden betreffende de gemeenschappelijke delen, zullen zij door iedere mede-eigenaar verkregen worden in evenredigheid van zijn deel in de gemeenschappelijke delen.

SEKTIE IV.Verzekering - Heropbouw.Artikel 40. - GEMEENSCHAPPELIJKE VERZEKERING.

De verzekering, zowel van private zaken, met uitzondering van roerende goederen, als van gemeenschappelijke zaken, zal voor alle mede-eigenaars bij dezelfde maatschappij geschieden, door de zorgen van de syndicus, tegen brand, bliksem, ontploffingen veroorzaakt door de gas, de ongelukken veroorzaakt door de elektriciteit, het gebeurlijk verhaal van derden.

De Algemene Vergadering stelt de keus van de verzekeringsmaatschappij waarvan kwestie vast, evenals de voorwaarden van deze verzekering en de bedragen voor dewelke zij gesloten wordt, met uitzondering van de eerste verzekeringen welke door E.T.R.I.M.O. aangegaan worden.

De syndicus zal te dien einde de beslissingen van de Algemene Vergadering moeten uitvoeren, en de uiterste zorg eraan besteden.

Hij zal de premiën betalen als gemene lasten, dewelke hem terugbetaald zullen worden door de mede-eigenaars, ieder in verhouding met zijn rechten in de gemeenschappelijke delen.

De mede-eigenaars zullen gehouden zijn hun medewerking te verlenen wanneer deze hun zal gevraagd worden, voor het afsluiten van deze verzekeringen en voor het ondertekenen van de nodige akten, bij gebreke hiervan zal de syndicus van rechtswege en zonder ingebrekestelling, geldig in hun plaats kunnen tekenen.

Artikel 41. - BIJPREMIES.

Indien een bijpremie verschuldigd is uit hoofde van het beroep uitgeoefend door een der mede-eigenaars of uit hoofde van het personeel dat hij in zijn dienst heeft, of meer in het algemeen

voor alle persoonlijke redenen eigen aan één der mede-eigenaars, zal deze premie uitsluitend ten laste van deze laatste vallen.

Artikel 42. - EKSEMPLAREN.

Iedere eigenaar zal recht hebben op een exemplaar van de verzekeringspolissen.

Artikel 43. - INNING DER VERGOEDINGEN.

In geval van ramp, zullen de vergoedingen uitgekeerd krachtens de polis, door de syndicus geïnd worden in tegenwoordigheid van de mede-eigenaars, aangeduid door de vergadering en op last van deze in de bank of elders neer te leggen in de voorwaarden door deze vergadering vastgesteld.

Doch er zal rekening gehouden worden met de rechten van de bevoorrechte en hypothekaire schuldeisers en de tegenwoordige bepaling zal hen geen nadeel kunnen berokkenen; hun tussenkomst zal derhalve gevraagd worden.

Artikel 44. - BENUTTING DER VERGOEDINGEN.

De benutting van deze vergoedingen zal als volgt geregeld worden :

A. - Indien het een gedeeltelijke ramp is zal de syndicus de vergoeding door hem ontvangen aanwenden om de geteisterde plaatsen terug in goede staat te brengen.

Indien de vergoeding ontoereikend is om de herstelling uit te voeren, zal de syndicus de aanvulling innen, ten laste van alle mede-eigenaars, behoudens het verhaal van de laatsten tegen degene die, uit hoofde van de herbouwing, een waardevermeerdering van zijn goed zou verkrijgen en tot beloop van deze waardevermeerdering.

Indien de vergoeding de uitgaven van de herstellingen overtreft, verkrijgen de mede-eigenaars het overschot in verhouding van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

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

Ingeval de vergoeding ontoereikend is voor de betaling der werken van het herbouwen, zal het overschot ten laste van de mede-eigenaars vallen in evenredigheid met ieders rechten van mede-eigendom en eisbaar zijn binnen de drie maanden van de vergadering welke deze aanvullende betaling zal bepaald hebben, wjl de wettelijke intresten van rechtswege en zonder ingebrekestelling zullen lopen bij gebreke van betaling binnen gezegde termijn.

[...]

Indien het onroerend goed niet heropgebouwd wordt, zal de onverdeeldheid een einde nemen en de gemeenschappelijke zaken zullen alsdan verdeeld of openbaar verkocht worden.

De vergoeding van de verzekering, evenals de opbrengst van de gebeurlijke veiling, zullen alsdan tussen de mede-eigenaars verdeeld worden, in evenredigheid met hun respektievelijke rechten vastgesteld door hun aandelen in de gemeenschappelijke delen.

Artikel 45. - BIJKOMENDE VERZEKERINGEN.

A. - Indien door de eigenaars aan hun eigendom verfraaiingen werden uitgevoerd, zal het hun vrij staan deze op hun kosten te verzekeren; ze zullen deze niettemin in de algemene polis kunnen verzekeren, doch op last er de bijpremiën van te betalen en zonder dat de andere mede-eigenaars moeten tussenkomen in de kosten van een gebeurlijke heropbouw.

B. - De eigenaars die, in tegenstelling met het oordeel van de meerderheid, zouden denken dat de verzekering voor een onvoldoende bedrag is gesloten, zullen altijd het recht hebben voor eigen rekening, een aanvullende verzekering te nemen, op voorwaarde hiervan alle lasten en premiën te dragen.

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

Artikel 46. - VERZEKERINGEN TEGEN ONGEVALLLEN.

Door de zorgen van de syndicus zal een verzekering afgesloten worden tegen ongevallen die zich zouden voordoen door het gebruiken van de lift, dat het slachtoffer een bewoner van het gebouw of een derde vreemd aan het gebouw weze.

De voorwaarden en het bedrag van deze verzekering zullen vastgesteld worden door de Algemene Vergadering.

De syndicus zal te dien einde de beslissingen van de Algemene Vergadering moeten uitvoeren, en zulks met de grootste zorg.

De premiën zullen betaald worden door de syndicus; zij zullen terugbetaald worden door de mede-eigenaars in verhouding van hun rechten in de gemeenschappelijke delen.

Met uitzondering van wat hierboven gezegd is met betrekking tot de premiën die geëist worden voor speciale of bijkomende verzekeringen.

De eerste verzekeringspolissen zullen door de Naamloze Vennootschap E.T.R.I.M.O. gesloten worden voor een termijn van tien

jaar, zowel voor wat betreft de brandpolissen, als deze met betrekking tot de burgerlijke verantwoordelijkheid, de lift, wetsverzekering, enzovoort...

De mede-eigenaars zijn gehouden de gezegde verzekeringen over te nemen.

Hetzelfde geldt voor de verzekering af te sluiten tegen ongevallen die de huisbewaarder en andere aangestelden van de gemeenschap zouden kunnen overkomen, eveneens tegen de ongevallen die deze in hun gezegde hoedanigheid zouden kunnen veroorzaken.

HOOFDSTUK III.

REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE.

Artikel 47. - MEERDERHEID.

Er wordt tussen al de mede-eigenaars een reglement van inwendige orde afgesloten, verplichtend voor hen en al hun rechthebbenden en dat zal kunnen gewijzigd worden door de Algemene Vergadering met een gewone meerderheid der stemmen.

Artikel 48. - PROCESSEN-VERBAAL.

De wijzigingen zullen op hun datum moeten in het register der processen-verbaal der Algemene Vergadering voorkomen, en bovendien ingelast worden in een register genaamd "register van beheer" gehouden door de syndicus en hetwelk eveneens het statuut van het onroerend goed, het reglement van inwendige orde en de wijzigingen zal behelzen. Een dubbel van dit boek van beheer zal goed in het zicht gelegd worden in de woning van de huisbewaarder en zal moeten medegedeeld worden aan alle belanghebbenden, mede-eigenaars, huurders of rechthebbenden.

In geval van vervreemding van een deel van het onroerend goed, zal de mede-eigenaar die vervreemdt, de aandacht van de nieuwe belanghebbende moeten vestigen op het bestaan van het boek van beheer en hem uitnodigen er kennis van te nemen.

De nieuwe belanghebbende zal, alleen door het feit eigenaar of rechthebbende van een deel van het onroerend goed te zijn, in de plaats gesteld worden in alle rechten en verplichtingen voortspuitende uit de voorschriften van dit boek van beheer en de beslissingen die het bevat; hij zal er toe gehouden zijn er zich naar te gedragen evenals zijn rechthebbenden.

SEKTIE I.

ONDERHOUD.

Artikel 49. - ONDERHOUDSWERKEN.

De schilderwerken der gevels, zowel aan de voor- als achterzijde, er inbegrepen de ramen, leuning en vensterluiken, zullen moeten plaatsgrijpen op de tijdstippen bepaald volgens een plan opgesteld door de Algemene Vergadering en onder het toezicht van de syndicus.

Wat de werken aan de privatieve delen betreft, waarvan het onderhoud de harmonie van het gebouw aanbelangt, deze zullen ten gepaste tijde moeten uitgevoerd worden door iedere eigenaar, derwijze dat het gebouw zijn uitzicht van zorg en goede staat van onderhoud bewaart.

De eigenaars zullen de schoorstenen, kachels en ovens, die zich in de plaatsen welke zij bewonen bevinden, moeten doen kuisen telkens dit nodig mocht zijn, door een gezwoeren schoorsteenvager, zo er gebruik van gemaakt wordt. Zij zullen dit moeten bewijzen aan de syndicus.

SEKTIE II.

UITZICHT.Artikel 50. - ESTHETIEK.

De mede-eigenaars en de bewoners zullen aan de vensters geen uithangborden, noch reclameborden, linnen, eetkastjes of andere voorwerpen mogen plaatsen.

De balkons worden met bloembakken versierd. Het onderhoud ervan wordt verzekerd tenzelfden titel als de gemene delen. Dit geldt eveneens voor de voorhofjes.

SEKTIE III.INWENDIGE ORDE.Artikel 51. - HOUT - KOLEN.

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

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

Artikel 52. - PLAATSING VAN VOORWERPEN IN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.

De gemeenschappelijke delen, namelijk de ingangshalle, de trappen, de overlopen en gangen zullen ten allen tijde vrij moeten gehouden worden; dientengevolge zal er nooit om het even wat mogen neergelegd, aangehaakt of geplaatst worden.

Dit verbod treft in het bijzonder de rijwielen, de kinderrijtuigen en het speelgoed der kinderen. Het geldt eveneens voor de uitgangen van de autobergplaatsen.

Artikel 53. - HUISHOUELIJKE WERKEN.

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

Artikel 54. - GASINRICHTING.

Het is ten strengste verboden in het gebouw gasbuizen in rubber of elke andere stof welke kan breken onder de druk van de gas, te gebruiken. Deze buizen zullen onplooibaar en in metaal moeten zijn.

Artikel 55. - DIEREN.

Het is de gebruikers toegelaten ten titel van eenvoudige verdraagzaamheid in het onroerend goed, honden, katten en vogels te hebben. Zo het dier oorzaak van stoornis is door het gerucht, de reuk of anderszins, kan de Algemene Vergadering met eenvoudige meerderheid der stemmen, deze verdraagzaamheid intrekken voor het dier dat oorzaak van deze stoornis is.

In het geval dat deze verdraagzaamheid ingetrokken wordt zal het feit zich niet te gedragen naar de beslissing van de Algemene Vergadering de overtreder blootstellen aan de betaling van schadevergoeding, dit alles onverminderd de straffen te bevelen door de openbare macht.

SEKTIE IV.MORRAL - RUST.Artikel 56. - BEWONING IN HET ALGEMEEN.

De mede-eigenaars, huurders, dienstboden en andere bewoners van het onroerend goed, zullen altijd het gebouw moeten bewonen op een

burgerlijke wijze en er van genieten volgens de juridische opvatting van een "goede huisvader".

Zij zullen er over moeten waken dat de rust van het gebouw op geen enkel ogenblik gestoord wordt door hun handelingen of deze van het personeel in hun dienst, van hun huurders of bezoekers.

Er mag geen abnormaal gerucht gemaakt worden.

Het gebruik van muziekinstrumenten, radioposten en platendraaiers is toegelaten; nochtans zullen de gebruikers er zorg moeten voor dragen dat de werking van deze apparaten de andere bewoners van het gebouw niet stoort.

Indien in het gebouw elektrische apparaten worden gebruikt die storingen teweeg brengen, zullen deze apparaten moeten voorzien worden van toestellen welke deze stoornissen verzachten, derwijze dat zij de radiophonische ontvangsten niet beïnvloeden.

Geen enkele motor mag in de appartementen of privatieve lokalen geplaatst worden, met uitzondering van kleine motoren voor huishoudelijke apparaten.

Artikel 57. - HUUROVEREENKOMSTEN.

De huurovereenkomsten zullen de verbintenis van de huurders moeten bevatten, op burgerlijke wijze en als goede huisvader het goed te bewonen en zich te schikken naar het huidig reglement, waarvan zij zullen verklaren dat zij er kennis hebben van genomen.

In geval van erge inbreuk, behoorlijk vastgesteld, zullen de huurcelen mogen ontbonden worden op het verzoek van de afgevaardigde der mede-eigenaars.

Artikel 58. - RUILING VAN KELDERS.

Vervreemdingen of ruilingen van kelders zijn toegelaten tussen de eigenaars van de appartementen.

Men mag geen eigenaar zijn van een kelder zonder eigenaar te zijn van een appartement in het gebouw.

Een kelder mag slechts aan een bewoner van het gebouw in huur of in gebruik gegeven worden. De vervreemdingen of ruilingen van kelders wijzigen de kwotiteiten in de gemene delen niet.

Zij zijn aanhorigheden van de appartementen waarvan de kelders worden vervreemd of geruild.

Artikel 59. - GEMEENTELIJKE LASTEN.

De mede-eigenaars en hun rechthebbenden moeten voldoen aan alle lasten van de gemeente, van de politie en de reinigingsdienst.

SEKTIE V.

LIFT.

Artikel 60. - GEBRUIK.

Het gebruik van de lift zal gereguleerd worden door de Algemene Vergadering beslissende bij eenvoudige meerderheid der stemmen.

SEKTIE VI.

BESTEMMING VAN DE LOKALEN.

Artikel 61. - BESTEMMING DER APPARTEMENTEN.

De appartementen zijn bestemd tot woonplaatsen; zij mogen nochtans bestemd worden tot woonplaats en tot het uitoefenen van een vrij beroep en zelfs alleenlijk tot het uitoefenen van een vrij

beroep. De geneesheren worden slechts toegelaten hun beroep uit te oefenen in het gebouw wanneer zij geen specialisten van besmettelijke of venerische ziekten zijn.

Het uitoefenen van een vrij beroep in het gebouw mag nooit het genot schaden van de andere gebruikers.

Zo het uitoefenen van een vrij beroep in het onroerend goed het bezoek medebrengt van meerdere personen welke gebruik maken van de lift, zal de titularis van het vrij beroep zich met de syndicus moeten verstaan om een forfaitaire vergoeding vast te stellen, te betalen aan de gemeenschap, voor het veelvuldig gebruik van een gemene zaak.

Het uitbaten van een luxe-handel, hierin begrepen kapperssalon/manicure, boekhandel, kleding, zal door de Verkopers kunnen toegestaan worden in de privatieve lokalen van het gelijkvloers op voorwaarde dat de bedingen van de artikelen twee-en drie en zestig, evenals de speciale voorwaarden van de basisakte, nageleefd worden.

Indien nochtans de uitbating van deze handel in tegenstrijdigheid is met de voorwaarden van artikel vijftig tot zeven en vijftig, kan de genoemde toelating ingetrokken worden door de Algemene Vergadering, beslissende met een gewone meerderheid van het totaal aantal stemmen in het gebouw.

Artikel 62. - PUBLICITEIT.

Behoudens bijzondere toestemming van de Algemene Vergadering, is het verboden publiciteit aan te brengen op het onroerend goed.

Geen enkel opschrift zal mogen aangebracht worden op de vensters en balkons, op de buitendeuren en buitenmuren, noch op de trappen, op de overlopen en de ingang. Het is bovendien ten strengste verboden eender welke publiciteit aan te brengen in de achteruitbouwzone of parkzone.

Het is nochtans toegelaten op de ingang deur van het appartement of ernaast, op de plaats voorgeschreven door de Algemene Vergadering, een plaat aan te brengen volgens het model toegelaten door de vergadering en dragende de naam van de gebruiker en zijn beroep.

Op het hekken of de ingang deur, op de plaats door de vergadering voorgeschreven, is het toegelaten een plaat aan te brengen van het model toegestaan door de vergadering; deze plaat zal de naam van de gebruiker, zijn beroep, de bezoekdagen en de verdieping welke hij gebruikt, dragen.

Iedereen zal over een brievenbus beschikken. Op deze bus mogen de naam en het beroep van de titularis aangebracht worden. Deze opschriften zullen volgens het model zijn door de Algemene Vergadering voorgeschreven.

Artikel 63. - OPSLAGEN VAN GEVAARLIJKE EN ONGEZONDE ZAKEN.

In het gebouw zal geen opslagplaats mogen ingericht worden van gevaarlijke, ongezonde en hinderlijke zaken.

Geen enkele opslagplaats van ontvlambare zaken zal toegelaten worden zonder een uitdrukkelijke toelating van de Algemene Vergadering; degenen die wensen tot persoonlijk gebruik een dergelijke opslagplaats te bezitten, zullen de last moeten dragen van de bijkomende kosten van verzekering tegen brandgevaar en ontploffingen veroorzaakt aan de mede-eigenaars en gebruikers van het onroerend goed door deze vergroting van het risico.

SEKTIE VII.

CENTRALE VERWARMING.

Artikel 64. - WERKING EN KOSTEN.

Zoals voorzien in de basisakte zal de centrale verwarming en de warm water-bedeling in gemeenschap gebeuren met de omliggende appartementsgebouwen zoals dit zal voorzien worden in hun respektievelijke basisakte.

De centrale verwarming zal werken volgens de onderrichtingen van de meerderheid der beheerders der gebouwen en beraadslagende met eenvoudige meerderheid van stemmen, met het uitdrukkelijk beding dat iedere eigenaar recht heeft aanspraak te maken op een normale warmtegraad in zijn lokalen.

De deelneming aan de kosten van deze diensten is verplichtend voor alle mede-eigenaars en gebruikers.

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

De kosten van verbruik, zowel van de centrale verwarming als van de warm waterdienst worden verdeeld tussen de mede-eigenaars, te weten :

1) twintig ten honderd in verhouding van de duizendsten die ieder bezit in de mede-eigendom.

2) het saldo, hetzij tachtig ten honderd, volgens de aanduidingen gegeven door de warmtetellers, voor wat betreft de centrale verwarming, en door de volume-meters voor wat betreft de kosten van warm water gebruik.

Gedurende het tijdperk van verwarming moet het afsluitingssysteem van de centrale verwarming van de privatieve en gemene delen altijd open blijven, derwijze dat de temperatuur in deze lokalen altijd vijf graden boven nul is.

Deze afsluitingssystemen mogen nooit volledig worden gesloten om gelijk welke reden het ook zij, gedurende de verwarmingsperiode. De brandstof voor de eerste vijf jaren zal besteld worden door de zorgen van de Naamloze Vennootschap E.T.R.I.M.O.; voor rekening van de mede-eigenaars.

SEKTIE VIII.

HUISBEWAARDER.

Artikel 65. - AANDUIDING EN OPZEGGING.

Een huisbewaarder zal door de Algemene Vergadering aangeduid worden welke zijn vergoeding zal vaststellen.

Hij zal aangeworven worden per maand en mag opgezegd worden door de syndicus, dewelke er voorafgaandelijk verslag van heeft uitgebracht aan de Raad van mede-eigendom.

De huisbewaarder ontvangt zijn orders enkel van de syndicus.

De syndicus is verplicht de huisbewaarder te ontslaan indien de Algemene Vergadering zulks beslist.

Bij in gebreke blijven van de syndicus, zal de opzegging betekend worden door de zorgen van een afgevaardigde der mede-eigenaars.

De eerste huisbewaarder zal nochtans benoemd worden door de Naamloze Vennootschap E.T.R.I.M.O. voor de duur van één jaar.

Artikel 66. - DIENST VAN DE HUISBEWAARDER.

De dienst van de huisbewaarder zal omvatten al hetgeen gebruikelijk is in wel onderhouden gebouwen.

Hij zal namelijk moeten :

- 1°) de gemeenschappelijke plaatsen, oprijlanen, voetpaden, parkings, en de bestanddelen binnen de achteruitbouwzone in zuivere staat houden,
- 2°) de keukenafval wegruimen,
- 3°) pakketten en boodschappen ontvangen,
- 4°) de ingang deur sluiten op het hem vastgestelde uur,
- 5°) de appartementen en autobergplaatsen te koop of te huur laten en doen bezoeken,
- 6°) de centrale verwarming en warm waterdienst nazien en onderhouden,
- 7°) de kleine herstellingswerken aan de lift uitvoeren,
- 8°) het binnenkomen en buitengaan nazien,
- 9°) in het algemeen, al doen wat de syndicus hem gelast te doen voor het algemeen onderhoud van het onroerend goed.

De huisbewaarder mag zich niet bezighouden met huishoudelijke werken voor de bewoners, noch werken uitvoeren in de privatieve delen.

Indien de huisbewaarder gehuwd is, mag zijn echtgenoot in het gebouw geen enkele stiel of beroep uitoefenen die vreemd is aan het gebouw.

Artikel 67. - WOONST EN SALARIS.

De huisbewaarder zal woonst, vuur en licht krijgen in de lokalen daarvoor voorzien, op gemeenschappelijke kosten; zijn salaris zal vastgesteld worden door de Algemene Vergadering.

SEKTIE IX.

BEHEER.

Artikel 68. - RAAD VAN MEDE-EIGENDOM.

Oprichting, samenstelling en bevoegdheden van de raad van mede-eigendom.

In elk gebouw of groep van gebouwen omvattende ten minste twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, wordt door de eerste algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht. Deze raad, die enkel bestaat uit mede-eigenaars, wordt ermee belast erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2 van het Burgerlijk Wetboek. Daartoe kan hij, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom. Hij kan ongeacht welke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist behoudens de bij de wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar. De raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak.

De Raad van mede-eigendom is samengesteld uit de voorzitter en de twee bijzitters.

De syndicus van het gebouw zal de vergaderingen van de Raad van mede-eigendom bijwonen met raadplegende stem.

De Raad van mede-eigendom zal toezicht uitoefenen op het beheer van de syndicus, zijn rekeningen nazien, hij brengt verslag uit aan de Algemene Vergadering, beveelt de onontbeerlijke maar niet dringende werken en mag opdracht geven aan de syndicus de huisbewaarder af te danken.

Hij zal al de nodige schikkingen treffen om de goede en regelmatige werking van de lift te verzekeren.

De Raad van mede-eigendom zal geldig beslissen wanneer ten minste twee leden tegenwoordig zijn; de beslissingen worden met meerderheid van stemmen genomen.

In geval van staking van stemmen, is de stem van de voorzitter der vergadering doorslaggevend.

Er zal een proces-verbaal van de genomen beslissingen worden opgesteld, het proces-verbaal zal ondertekend worden door de tegenwoordige leden.

De Raad van mede-eigendom zal er over waken dat het beheer op een spaarzame wijze plaats heeft.

Artikel 69. - BENOEMING VAN DE SYNDICUS.

De syndicus zal gekozen worden door de Algemene Vergadering; hij mag gekozen worden onder de mede-eigenaars of buiten hen, behalve hetgeen voorzien is in artikel 14 betreffende de benoeming van de eerste syndicus.

Indien de syndicus een mede-eigenaar is en niet bezoldigd wordt, zal hij een sekretaris mogen nemen voor het opmaken der geschriften; de bezoldiging van de sekretaris wordt door de Algemene Vergadering vastgesteld.

Het mandaat van de syndicus mag niet langer zijn dan drie jaar, maar kan worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering. Het feit dat het mandaat van de syndicus niet wordt vernieuwd, geeft op zich geen aanleiding tot een vergoeding.

Onder voorbehoud van een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering, kan hij geen verbintenissen aangaan voor een termijn die de duur van zijn mandaat te boven gaat.

Indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, dient hij binnen een termijn van dertig dagen na de

beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering te overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is;

De algemene vergadering kan steeds de syndicus ontslaan. Zij kan hem eveneens, indien zij dit wenselijk acht, een voorlopig syndicus toevoegen voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

Bij verhindering of in gebreke blijven van de syndicus kan de rechter, voor de duur die hij bepaalt, op verzoek van iedere mede-eigenaar een voorlopig syndicus aanwijzen.

Artikel 70. - BEVOEGDHEDEN VAN DE SYNDICUS.

De syndicus is gelast met het toezicht over het goed onderhouden van de gemene delen, de goede werking van de lift, van de centrale verwarming, de warmwaterverdeling en van alle andere gemene toestellen. Hij beschikt over de handtekening voor de bankrekeningen, samen met de Voorzitter of één der bijzitters van de Raad van mede-eigendom.

Hij oefent toezicht uit op de huisbewaarder, geeft hem de nodige bevelen, laat persoonlijk de dringende herstellingen, op bevel van de Raad van mede-eigendom, de onontbeerlijke maar niet dringende herstellingen, en deze bevelen door de Algemene Vergadering.

Hij heeft tevens opdracht het bedrag der gemeenschappelijke uitgaven te verdelen tussen de mede-eigenaars, de gelden te innen en deze te storten aan de rechthebbenden.

De syndicus waakt over het algemeen onderhoud van het gebouw.

De syndicus onderzoekt de betwistingen betrekkelijk de gemene delen tegenover derden en de openbare diensten.

Hij brengt verslag uit aan de Raad van mede-eigendom en aan de Algemene Vergadering, dewelke zullen beslissen welke maatregelen er dienen getroffen om de gemeenschappelijke belangen te verdedigen.

In dringende gevallen zal hij alle bezwarende maatregelen treffen.

Artikel 71. - REKENINGEN VAN DE SYNDICUS.

De syndicus legt jaarlijks zijn algemene rekeningen voor aan de Algemene Vergadering, onderwerpt ze aan haar goedkeuring en krijgt er, zo nodig, ontlasting van.

Hij biedt zijn rekeningen aan ieder der mede-eigenaars aan op de tijdstippen bepaald door de Algemene Vergadering.

Artikel 71.BIS - COMMISSARIS DER REKENINGEN.

Benoeming, verplichtingen en bevoegdheden van de commissaris van de rekeningen.

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar is.

De commissaris van de rekeningen zal, tegen een door de algemene vergadering vastgestelde bezoldiging, instaan voor de verificatie van de rekeningen van de syndicus en hij kan zich hiertoe alle stukken en inlichtingen laten verschaffen door de syndicus en door derden die hij nuttig acht om zijn opdracht uit te oefenen.

De syndicus dient hem zijn volstrekte medewerking te geven.

De commissaris van de rekeningen zal verslag uitbrengen op de algemene vergadering over zijn werkzaamheden.

Hij heeft de bevoegdheid zich te verzetten tegen de uitbetaling van iedere som waarvan de gegrondheid hem niet bewezen lijkt. Indien de syndicus het niet eens is met dit verzet kan hij zulks aangetekend kenbaar maken aan de banken waar de vereniging van mede-eigenaars rekeninghouder is. Over één en ander zal op de eerstvolgende algemene vergadering, die hij desgevallend zelf kan bijeenroepen zoals hierna gezegd, een beslissing worden genomen.

Hij kan aan de syndicus vragen de algemene vergadering bijeen te roepen indien hij van oordeel is dat er dringende maatregelen vereist zijn ; indien de syndicus hieraan geen gevolg geeft mag hij zelf de oproepingen versturen en de dagorde bepalen van deze vergadering.

Artikel 72. - VOORSCHOTTEN.

Een voorschot zal door de mede-eigenaars aan de syndicus worden gestort teneinde deze toe te laten aan de gemeenschappelijke uitgaven het hoofd te bieden.

Het bedrag van dit voorschot wordt vastgesteld door de Algemene Vergadering.

De Algemene Vergadering mag tevens beslissen tot de oprichting van een reservefonds bestemd om het hoofd te bieden aan de grove herstellingen en aan de vervanging van de toestellen.

De syndicus heeft het recht van de mede-eigenaars de voorschotten te eisen door de Algemene Vergadering vastgesteld; bij gebrek van betaling zal de syndicus de in gebreke blijvende mede-eigenaars betekenen, nadat hij hiertoe het eensluidend oordeel van de Raad van mede-eigendom heeft ingewonnen.

De syndicus heeft een kontraktuele en onherroepelijke volmacht zolang hij in functie is om de in gebreke blijvende mede-eigenaars te dagvaarden.

De sommen door de in gebrek blijvende mede-eigenaar verschuldigd zullen van rechtswege en zonder invertoefstelling intrest opbrengen aan zes frank ten honderd 's jaars, vrij van alle taksen, vanaf de dag der eisbaarheid tot op de dag van betaling.

Tijdens de periode waarin een mede-eigenaar in gebreke blijft, zullen de andere mede-eigenaars ertoe gehouden zijn, elk in evenredigheid met hun rechten in de gemeenschappelijke delen, de nodige sommen te leveren voor de goede werking van de gemeenschappelijke diensten, en voor hun goed beheer, en welke noodzakelijk zijn voor het onderhoud van de gemeenschappelijke delen.

In geval het appartement van de in gebreke blijvende mede-eigenaars verhuurd is, heeft de syndicus volmacht de huurgelden rechtstreeks te innen tot beloop van het verschuldigd bedrag.

De huurder zal zich tegen deze betaling niet kunnen verzetten, en hij zal geldig bevrijd zijn tegenover zijn verhuurder van de sommen door de syndicus gekweten.

Het ware onbillijk dat de verhuurder huurgelden opstrijkt zonder bij te dragen in de gemeenschappelijke lasten.

SEKTIE X.

GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN.

Artikel 73. - BEPALINGEN.

Evenals de lasten van onderhoud en herstellingen der gemeenschappelijke delen waarvan sprake in het statuut van het gebouw, worden de lasten, voortspruitende uit de gemeenschappelijke

noodwendigheden, door de mede-eigenaars gedragen in verhouding tot hun aandeel in de gemene delen, behoudens hetgeen is gezegd hiervoor aangaande de uitgaven voor verwarming en warm water.

Van deze aard zijn de uitgaven voor : water, elektriciteit, voor het onderhoud der gemeenschappelijke delen en de lokalen van de huisbewaarder, het loon van de huisbewaarder en de wettelijke stortingen voor de Rijksmaatschappelijke Zekerheid, de verzekeringspremies opgelegd aan de gemeenschap en waarover hiervoor sprake, de kosten van onderhoud van de tuinen en van de zone van achteruitbouw, de kosten van aankoop en van vervanging van gemeenschappelijk materiaal en mobilier, de vuilnisbakken, het materiaal en de benodigdheden nodig voor het goed onderhoud van het gebouw, de vergoeding van de syndicus en van de sekretaris, de bureelbenodigdheden, de briefwisseling enzovoort..., de kosten der verlichting der gemeenschappelijke delen, het elektriciteitsverbruik en het onderhoudsabonnement van de lift.

Artikel 74. - WATER - GAS EN ELEKTRICITEIT.

Het individueel verbruik van water, gas en electriciteit en alle kosten met betrekking tot deze diensten zullen gedragen en betaald worden door ieder eigenaar.

Artikel 75. - WIJZIGINGEN.

De evenredige verdeling der lasten, het voorwerp uitmakende van dit hoofdstuk, mag niet gewijzigd worden, tenzij de algemene vergadering hiertoe beslist met eenparigheid der stemmen.

SEKTIE XI.

REGLEMENT MET BETREKKING TOT DE GARAGES.

Artikel 76. - GEBRUIK - SCHUIJLPLAATS.

De garages mogen in gebruik genomen worden door hun eigenaars ofwel in huur worden gegeven.

Meerdere garages mogen het voorwerp uitmaken van een enige verhuringsonderneming.

Ingeval van oorlog of gelijkgestelde toestand zullen alle bewoners van het gebouw recht hebben de galerij van de garages te gebruiken als schuilplaats bij een aanval.

Artikel 77. - VERPLICHTINGEN VAN DE GEBRUIKERS.

Tenzij mits toelating van de Raad van mede-eigendom is het de garage-gebruikers niet toegelaten :

- 1) hun gezegde garages een andere bestemming te geven dan deze voorzien in het onderhavig reglement van mede-eigendom.
- 2) op de deur van hun garages en in het algemeen op geen enkele van buitenuit zichtbare plaats, enige publiciteit te voeren (alleenlijk is het toegelaten plakkaten aan te brengen die de garages te koop of te huur stellen).
- 3) in hun garages over te gaan tot het houden van eender welke tentoonstelling of publieke verkoop van voertuigen.
- 4) hun wagens in hun garage te wassen, tenzij ingeval van toestemming door de Algemene Vergadering.
- 5) benzine (mazout, gasbobons) in hun garage binnen te brengen, wel verstaan zijnde, buiten de inhoud van de tank van het voertuig.

De gebruikers moeten :

- a) zich het gebruik ontzeggen van : geluidsmakende apparaten tussen twintig en acht uur en het geronk der motoren, de vrije uitlaat en de verbranding van olie en benzine volstrekt vermijden.
- b) de uitwegen en toegang vrijhouden en er hun wagens niet onbestuurd laten staan.
- c) in algemene zin, alles vermijden wat voor de andere garagegebruikers moeilijkheden zou kunnen opleveren, en zich op

alle punten gedragen naar het reglement van inwendige orde, dat door de Raad van mede-eigendom te dien einde zal worden uitgevaardigd.

- d) eventueel een blusapparaat plaatsen dat door de Raad van mede-eigendom werd goedgekeurd.
- e) een verzekering afsluiten tegen brand- en ontploffingsrisico's veroorzaakt aan mede-eigenaars door de vergroting der risico's.

SEKTIE XII.

GEMEENSCHAPPELIJK PARK.

Artikel 78. - BESTEMMING.

Het park werd aangelegd om vreugde te verschaffen aan de bewoners der gebouwen die het omringen.

Het park is ook het punt van menselijk kontakt tussen alle bewoners van het gebouw. Opdat het het symbool is van wederzijds begrip, dient het park onderhouden, verzorgd en bemind te worden als de voorstelling van dit symbool.

Artikel 79. - WIJZIGINGEN.

Het park is het deel dat de verschillende gebouwen omringt.

Het plan ervan werd opgemaakt door de architect en de tuinbouwkundige. Dit plan zal overgemaakt worden aan de syndicus van het gebouw met aanduiding van de beplantingen die er moeten voorkomen. Een exemplaar ervan zal achteraf neergelegd worden onder de minuten van de werkende Notaris. Geen enkele wijziging zal aan gemeld plan mogen aangebracht worden tenzij met toelating van de "Groupe Urbanisme".

Artikel 80. - GEBRUIK VAN HET PARK.

Het park is dienstig tot uitsluitend gebruik van de eigenaars en hun genodigden en bestemd tot rust en voor nagemelde spelen.

Er zullen nooit andere elementen tussen geplaatst mogen worden dan deze die voorzien waren door het oorspronkelijk plan.

Het park is gemeen met de gebouwen die bijdragen tot zijn onderhoud.

Artikel 81. - SPELEN : TENNIS - GOLF - ZANDPLEIN.

Er kan een plaats voorzien worden voor golfspel, tennis en een zandplein.

Zij zullen onderhouden worden zoals de gemeenschappelijke delen.

Nochtans zullen de eigenaars een vergoeding vaststellen tot dekking der kosten voor tennis en golf ten laste van de spelers.

Deze vergoeding zal geïnd worden door de syndicus, die er een bijzondere boekhouding zal van houden.

Desgevallend kan er te dien einde een bijzondere dienst opgericht worden.

Het zandplein staat ten dienste van de kinderen.

Artikel 82. - BEPLANTINGEN.

Deze omvatten de bomen, de hagen, de grasperken, de bloemen, zowel van het park als van de terrassen.

Deze beplantingen zullen onderhouden worden op gemeenschappelijke kosten, door de gebouwen aangeduid onder artikel 80.

Artikel 83. - BEWAKER - TUINIER.

Zodra er twee gebouwen zullen bezet zijn, zal er verplichtend een bewaker-tuinier aangeduid worden tot onderhoud en goede bewaring van het geheel, zowel van de beplantingen als van de spelen. Deze bewaker zal onder het gezag van de syndicus staan.

Zijn vergoedingen zullen betaald en verdeeld worden door de verschillende gebouwen die het geheel vormen.

Artikel 84. - TOEZICHT.

- a. -De syndicus heeft het toezicht van het park. Hij beschikt over de bewaker-tuinier om zijn onderrichtingen die hij zou geven tot goede bewaring van het park, te doen eerbiedigen.
- b. -Het park wordt geplaatst onder de bescherming van het geheel der eigenaars. De inbreuken zullen bestraft worden door sancties vast te stellen door de Algemene Vergadering.

Artikel 85. - ONDERHOUD.

Het onderhoud van het park zal verdeeld worden tussen de verschillende gebouwen.

Dit geldt namelijk alvorens een tuinier is aangeduid voor het afmaaien der grasperken, het snoeien der bomen, het onderhoud van de aanplantingen.

Wanneer de tuinier is aangeduid, zal deze de grasperken moeten afmaaien, minstens twaalf maal per jaar.

De bloemen en andere versierselen zullen buiten aangebracht worden om aan het park het passend stedenbouwkundig geheel te behouden.

De aandacht wordt getrokken op het feit dat het park het mooiste versiersel is van het geheel, daarom moet het door een degelijke onderhoud zijn karakter behouden.

Artikel 86. - SYNDICUS.

A. -De syndicus verdeelt in gelijke delen tussen de verschillende gebouwen, de gemaakte onkosten, inbegrepen de kosten van de bewaker en van de versierselen, planten en bloemen, die moeten worden aangekocht.

B. -De syndicus van het park zal benoemd worden door het komiteit gevormd door de voorzitters van de raden van mede-eigendom der gebouwen, die gelast zijn met het onderhoud.

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

SEKTIE XIII.

PARKING.

Artikel 87. - GEBRUIK.

Het parkeerterrein mag niet voortdurend bezet worden.

SEKTIE XIV.

ALGEMENE SCHIKKINGEN.

Artikel 88. - BETWISTINGEN.

In geval van meningsverschillen tussen de mede-eigenaar en de syndicus, zal de betwisting opgelost worden door de Algemene Vergadering; in geval er geen vergelijk wordt getroffen door de Raad van mede-eigendom.

Elk verschil tussen de mede-eigenaars in verband met onderhavig algemeen reglement van mede-eigendom zal voorgelegd worden aan de bevoegde vrederechter.

[...]

De aanvragen tot provisiestorting of tot storting van verschuldigde sommen hoofdens gemeenschappelijke kosten, zullen aan de bevoegde Rechtbanken worden voorgelegd.

Handtekeningen.

GETEKEND "NE VARIETUR" door partijen en ons Mter Paul Van Oekel, notaris te Antwerpen, om gehecht te blijven aan de basisakte ontvangen door notaris VAN OEKEL PAUL te Antwerpen op negen februari negentien honderd drie en zestig.

Polis	53016570
Bijvoegsel	1
BIJZONDERE VOORWAARDEN	
Brand ER - woonhuizen	

VME FRUITHOFLAAN 104
VERT. SOLVIO BEHEER
FRANS BECKERSSTRAAT 21
BE 2600 BERCHEM (ANTWERPEN)

Verzekeringnemer VME FRUITHOFLAAN 104 383761
VERT. SOLVIO BEHEER
FRANS BECKERSSTRAAT 21
BE 2600 BERCHEM (ANTWERPEN)

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

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

Voorwerp Nieuwe polis
N.E.

Geldigheid Aanvangsdatum contract : 01.01.2024
Aanvangsdatum bijvoegsel : 01.01.2024
Vervaldag : 01.01
Periodiciteit : Jaarlijks

exemplaar VERZEKERINGNEMER

Premie EUR

AFDELING Brand ER - woonhuizen

Risico 1. **FRUITHOFLAAN 104**
BE 2600 BERCHEM (ANTWERPEN)

51 appartementen en 29 garagebox/staanplaats
Regelmatige bewoning

Kapitaal: **Gebouwen** 13.844.099,23 EUR
Index : 1041,00 ABEX

Waarborgen: **Alle risico's**
Premie: premievoet 0,4102°/°° 5.678,85
Vrijstelling : Cfr clause
Natuurrampen
Premie: premievoet 0,0500°/°° 692,20
Vrijstelling : Cfr clause

Clausules BPASBEST ASBEST
BPEXPART EXPERTISE GEBOUW
BPIPAPTE Onrechtstreekse verliezen Parte
BPOMBUDS CLAUSULE OMBUDSDIENST
BPRENONFAM AFSTAND VAN VERHAAL
BPTERROR TERRORISME
BPWATERSCH VERHOGING VRIJSTELLING WATERSCHADE
SOLVIOPART SOLVIO VERZEKERINGEN - PARTE

Maatschappijen 00087 Federale Verzekering BOAR Aandeel 100,0000 %

AFDELING BA gebouw

Risico 1. **FRUITHOFLAAN 104**
BE 2600 BERCHEM (ANTWERPEN)

Regelmatige bewoning

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

Waarborgen: **BA Gebouw**
Premie: 276,88 EUR 1041,00 ABEX 276,88

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

Waarborgen: **BA Gebouw**
Premie: inbegrepen
Vrijstelling : Zie inlasblad

Maatschappijen 00087 Federale Verzekering BOAR Aandeel 100,0000 %

Premie EUR

AFDELING Machinebreuk

Risico 1. **FRUITHOFLAAN 104**
BE 2600 BERCHEM (ANTWERPEN)

Voor apparatuur vermeld in algemene voorwaarden
Regelmatige bewoning

Kapitaal: **Eerste risico** 50.000,00 EUR
Waarborgen: **Alle risico's**
Premie: 135,72 EUR 135,72
Vrijstelling : Zie inlasblad

Clausules BPAPPOFBMB MACHINEBREUK

Maatschappijen 00087 Federale Verzekering BOAR Aandeel 100,0000 %

AFDELING BA verenigingen & instellingen

Risico 1. **FRUITHOFLAAN 104**
BE 2600 BERCHEM (ANTWERPEN)

BA vereniging van Mede-Eigenaars volgens inlasblad N7C582

Kapitaal: **Letsel- en zaakschade vermengd** 1.500.000,00 EUR
Waarborgen: **BA Algemeen**
Premie: 27,46 EUR 27,46
Vrijstelling : Zie inlasblad

Algemene Voorwaarden

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

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

Maatschappijen 00087 Federale Verzekering BOAR Aandeel 100,0000 %

AFDELING BA verenigingen & instellingen

Risico 1. **FRUITHOFLAAN 104**
BE 2600 BERCHEM (ANTWERPEN)

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

Premie EUR

Kapitaal: **Lichamelijke schade** 1.250.000,00 EUR
Waarborgen: **BA Algemeen**
Premie: 105,26 EUR 105,26
Vrijstelling : Zie inlasblad

Kapitaal: **Stoffelijke schade** 125.000,00 EUR
Waarborgen: **BA Algemeen**
Premie: inbegrepen
Vrijstelling : Zie inlasblad

Kapitaal: **Per schadegeval en per jaar** 125.000,00 EUR
Waarborgen: **BA BEROEP**
Premie: inbegrepen
Vrijstelling : Zie inlasblad

Algemene Voorwaarden

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

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

Maatschappijen 00087 Federale Verzekering BOAR Aandeel 100,0000 %

AFDELING Rechtsbijst. beroepsactivit.

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

Kapitaal: **Rechtsbijstand** 12.500,00 EUR
Waarborgen: **Rechtsbijstand**
Premie: 18,31 EUR 18,31
Vrijstelling : Zie inlasblad

Algemene Voorwaarden

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

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

Clausules BAPROT RECHTSBIJSTAND

Maatschappijen 00087 Federale Verzekering BOAR Aandeel 100,0000 %

Premie EUR

Premiesamenstelling

	Afrekening	Termijn
	01.01.2024 tot 31.12.2024	vanaf 01.01.2025
Premie		
Brand ER - woonhuizen	6.371,05	6.371,05
BA gebouw	276,88	276,88
Machinebreuk	135,72	135,72
BA verenigingen & instellingen	27,46	27,46
BA verenigingen & instellingen	105,26	105,26
Rechtsbijst. beroepsactivit.	18,31	18,31
Lasten	1.074,46	1.074,46
Kosten	10,00	10,00
Totaal	8.019,14	EUR 8.019,14

Clausules

BAPROT **RECHTSBIJSTAND**

Enkel de basiswaarborg is verworven.

BPAPPOFBMB **MACHINEBREUK**

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

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

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

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

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

BPASBEST **ASBEST**

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

BPEXPERT **EXPERTISE GEBOUW**

De verzekeringsnemer verklaart dat de verzekerde waarde van het gebouw bepaald werd door voorafgaandelijk expertise uitgevoerd door de hierna vermelde schatter. Bij schade ziet de maatschappij af van toepassing van de evenredigheidsregel op voorwaarde dat het contract is afgesloten met automatische aanpassing.

expertise AXA

BPIPARTE **Onrechtstreekse verliezen Parte**

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

BPOMBUDS **CLAUSULE OMBUDSDIENST**

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

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

BPRENONFAM **AFSTAND VAN VERHAAL**

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

BPTERROR **TERRORISME**

Tegenstrijdig met de bepalingen van de algemene voorwaarden wordt de dekking van de waarborg terrorisme toegekend op basis van de wet van 1 april 2007.

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

De wet van 1 april 2007 voorziet onder andere dat de uitvoering van de verbintenissen van alle verzekeringsondernemingen die lid zijn van de VZW TRIP beperkt wordt tot 1 miljard euro (geïndexeerd)

per kalenderjaar voor de schade veroorzaakt door alle gebeurtenissen erkend als terrorisme voorgevallen tijdens dat kalenderjaar. Evenwel voor de verzekeringsovereenkomsten die betrekking hebben op schade aan onroerende goederen en/of de inhoud ervan en voor de overeenkomsten betrekking hebbend op de gevolgschade van schade aan onroerende goederen en/of de inhoud ervan wordt de schadevergoeding beperkt tot maximum 75 miljoen euro per verzekeringsnemer, per verzekerde locatie en per jaar, ongeacht het aantal verzekeringsovereenkomsten of het aantal deelnemers lid van de VZW TRIP die een verbintenis dienen uit te voeren ingevolge terrorisme. Deze paragraaf is niet van toepassing op gebouwen bestemd voor bewoning. Aanvullende informatie is beschikbaar op de site van de VZW TRIP :
- <http://www.tripvzw.be/nl/home/>

BPWATERSCH VERHOOGING VRIJSTELLING WATERSCHADE

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

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

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

SOLVIOPART SOLVIO VERZEKERINGEN - PARTE

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

Algemene Voorwaarden

Privacy-clausule voor verzekeringsproducten

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

APPOFFIS ALLRISK

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

U kunt deze algemene voorwaarden van deze verzekeringsovereenkomst

Polis	53016570
Bijvoegsel	1
BIJZONDERE VOORWAARDEN	

blad 8
04.03.2024

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

Opgemaakt in drievoud te Antwerpen, op 04.03.2024

De Verzekeringnemer,

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

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'B.D.M.', written over a horizontal line.

DEEL 1 - REGELS INZAKE DE LEEFBAARHEID VAN HET GEBOUW

Onderhavig reglement heeft betrekking op de vereniging van mede-eigenaars Res. Colaert gelegen te Fruithoflaan 104 in 2600 Berchem met KBO nummer 0850.370.888.

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

1. BEKENDMAKING EN TEGENSTELBAARHEID

Het reglement van interne orde betreft een onderhandse akte, die door de syndicus wordt aangepast telkens wanneer de algemene vergadering overgaat tot een wijziging ervan.

Wanneer er aanpassingen vereist zijn omwille van wetswijzigingen, dan zal de syndicus deze wijzigingen doorvoeren zonder dat er hiervoor een voorafgaande beslissing vereist is van de algemene vergadering.

Iedere bepaling van het reglement van interne orde is bindend voor elke titularis van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel die stemrecht heeft of uitoefent in de algemene vergadering op het tijdstip van de goedkeuring ervan. Zij kunnen worden tegengeworpen aan de andere titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel, en wel onder de volgende voorwaarden:

- met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen vóór de vestiging van het zakelijk of persoonlijk recht: door de kennisgeving die hem verplicht wordt gedaan door de persoon die het recht vestigt, op zijn kosten, op het ogenblik van de vestiging van het recht, van het bestaan van het reglement van interne orde, of bij gebreke daaraan, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij aangetekende zending; de persoon die het recht vestigt is als enige aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars en de titularis van het zakelijk of persoonlijk recht, voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving
- met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen na de vestiging van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel: door de kennisgeving die hem bij aangetekende zending wordt gedaan binnen dertig dagen na ontvangst van het verslag van de algemene vergadering, op initiatief van degene die dat verslag heeft ontvangen

De eigenaar zal indien hij verhuurder is in elke huurovereenkomst een clause inlassen waaruit blijkt dat de huurder kennis genomen heeft van dit reglement en er zorg voor dragen dat de huurder deze voorschriften strikt naleeft.

2. TOEGANG TOT HET GEBOUW

Elke bewoner zorgt ervoor dat alle toegangswegen tot het gebouw zoals voordeur van de inkomhal(len), de kelderdeuren, de garagepoorten,...uit veiligheidsoverwegingen terug gesloten worden.

Het is echter verboden deze deuren slotvast te draaien omdat dit voor problemen kan zorgen bij het verlenen van toegang aan hulpdiensten (brandweer, politie, dokter, enz.) Dit is niet van toepassing in geval er een automatisch motorslot is.

Iedere bewoner zal er op toezien de sasdeur/inkomdeur enkel te openen voor personen die het recht hebben op toegang tot het gebouw, en eventueel de identiteit van de bezoeker verifiëren.

De bewoners moeten toegang verlenen tot hun privatieve lokalen indien er aan de gemeenschappelijke delen (zoals leidingen) dient gewerkt te worden of de privatieve delen die nadelige invloed hebben op de gemene delen.

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

Sleutels die gekoppeld zijn aan een codekaart of sluitplan kunnen bijgemaakt worden met toestemming van de eigenaar en na aanvraag bij de syndicus. De kosten voor bijmaken van de sleutels zijn privaatief en worden aangerekend via de kostenafrekening aan de eigenaar, die desgevallend doorrekent aan zijn huurder. Dit geldt eveneens voor badges of andere toegangssystemen.

3. GEBRUIK VAN DE GEMENE DELEN

3.1 ALGEMEEN

In de inkom, de trapzaal, op de overlopen en de gangen mogen geen fietsen, steps, kinderwagens, kasten of om het even welke andere voorwerpen geplaatst worden. De gemene delen van het gebouw moeten altijd vrij blijven. De vluchtwegen mogen nooit versperd zijn. Dit geldt eveneens voor tussenschotten aan de terrassen in geval die als vluchtweg dienen bij brandgevaar.

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

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

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

3.2 GEBRUIK VAN DE TERRASSEN

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

Tapijten, tafellakens, beddengoed, e.a. mogen over de balustrades niet uitgeklopt worden. Er moet steeds vermeden worden bij het reinigen van de terrassen of balustrades de onderliggende panden niet te bevuilen. Het is eveneens verboden sigarettenpeuken over de balustrades te werpen.

De afvoerputjes moeten regelmatig geruimd worden terwijl de afloop ervan dient verzekerd te blijven. De terrasbevoering waaronder het voegwerk moet regelmatig onderhouden worden.

Het is verboden linnengoed of was uit te hangen of wat ook te doen dat het uitzicht van het gebouw zou kunnen beïnvloeden.

Het is niet toegelaten eten te voeren aan vogels of dieren.

Wegens brandgevaar alsook o.w.v. geur - en rookhinder is het verboden om te barbecueën op de terrassen, zowel met kolen, op gas als elektrisch.

3.3 GEBRUIK VAN DE LIFT

Elke gebruiker zorgt ervoor dat de lift netjes blijft. De lift mag niet gebruikt worden door niet vergezeld kinderen jonger dan 12 jaar. Een personenlift mag niet gebruikt worden om te verhuizen of goederen te transporteren.

De schade die aan de lift aangebracht wordt, zal verhaald worden op de eigenaar, die zal moeten verhalen op de veroorzaker.

De liftdeuren mogen niet geblokkeerd worden en de liften moeten zo snel mogelijk ontruimd worden. Gebruik nooit de lift bij brand.

Als de (auto)lift blokkeert, gebruik de noodbel. Bij gebrekkige werking van de lift, verwittigt men zo snel mogelijk de syndicus op kantoonummer 03/239.04.09.

3.4 GEBRUIK VAN DE GROENZONE

In de groene zone rond het gebouw dienen de volgende bepalingen in acht genomen:

- Niet lopen over de grasperken,
- De beplantingen en bloemenperken eerbiedigen,
- Honden of andere huisdieren zijn niet toegelaten, ook niet aan de leiband,
- De grasperken, noch de beplantingen, mogen als speelplaats gebruikt worden

3.5 NAAMPLAATJES

De bewoners dienen zich op korte termijn (binnen de maand na start van de bewoning) reglementair in orde stellen met de vermelding van naam en appartement nummer en dit op brievenbus en bellenbord, volgens de norm en standaardafmetingen die te bekomen zijn bij de syndicus via solutions@solvio.be. Het uniform uitzicht dient ten allen tijde bewaard te worden. Indien hieraan niet wordt voldaan, zullen de nodige naamplaatjes worden vervangen en aangebracht op kosten van de eigenaar.

3.6 PUBLICITEIT

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

Aankondigingen van verkoop of verhuur mogen enkel aangebracht worden in de daartoe bestemde informatieborden en moeten onmiddellijk na de voltooiing van de verhuur of verkoop verwijderd worden.

3.7 OPEN HAARDEN

Het gebruik van open haarden is niet toegestaan, tenzij attest van reiniging van schouwkanaal jaarlijks wordt voorgelegd door betrokken bewoner(s).

3.8 GEBRUIK VAN DE GARAGE

Het is enkel toegelaten om voertuigen te parkeren op de daarvoor voorziene staanplaatsen of garageboxen. Enkel bewoners die een staanplaats of garage hebben of huren in de ondergrondse parking mogen hun voertuig stationeren op de voor hen voorziene parkeerplaats.

Het bovengronds parkeerterrein:

- o Mag niet voortdurend bezet blijven: een maximum van 24 u. is toegelaten.
- o Enkel personenwagens mogen gebruik maken van deze parking. Alle andere
- o Voertuigen mogen enkel gebruik maken van deze parking voor het laden, het lossen en tijdens uitvoering der werken.
- o De voertuigen dienen steeds ordelijk naast elkaar geparkeerd te worden binnen de afgebakende parkeerruimte.
- o Om nutteloos geluidshinder van motoren en autoradio's te voorkomen is het verboden de motor van de voertuigen langdurig stilstaand te laten draaien.
- o Om de veiligheid van wandelaars en voetgangers te bevorderen wordt het maximum snelheid bepaald op 10 km/u.
- o Indien er wordt vastgesteld dat er foutief en/of slordig geparkeerd wordt zullen er eerst waarschuwingstickers gekleefd worden op het ruiten van het in overtreding verkerende voertuig.
- o .
- o De syndicus zal persoonlijk toezicht houden op het uitvoeren van voornoemde art 6 en 7, en zelf de nodige maatregelen treffen in verband met het wegslepen.
- o De voertuigen niet voorzien van een geldig nummerplaat, alsook caravans, aanhangwagens en wrakken zijn niet toegelaten op de parking.
- o Wagens mogen niet gewassen worden op de parking.
- o Indien er wordt vastgesteld dat er geen gunstig gevolg wordt gegeven aan dit artikel, zal de desbetreffende wagen weggesleept worden van de privéparking. De kosten zullen ten laste vallen van de overtreeders

Het is bovendien ten strengste verboden op de bovengrondse en ondergrondse parking (privatieve en gemeenschappelijke delen):

- o Handel te drijven
- o Wagens of ander voertuigen te onderhouden of te herstellen
- o Kinderen te laten spelen
- o Te roken
- o Benzine, olie, ontplofbare, onwelriekende, ongezonde, schadelijke of andere ontvlambare producten te stapelen
- o Te parkeren in de in- of uitrij of op de plaatsen voorzien om te manoeuvreren
- o De garagelokalen te bevuilden

Elektrische voertuigen mogen nooit worden opgeladen via de gemene meter. Toestemming voor het plaatsen van een individueel oplaadpunt kan enkel gegeven worden door de syndicus of door de algemene vergadering.

3.9 GEBRUIK VAN DE GEMENE FIETSENBERGING OF FIETSENREKKEN

De fietsenberging dient enkel om fietsen in te plaatsen en is geen opslagruimte voor groot huisvuil of ander materiaal. Fietsen / brommers e.a. mogen niet in de hal, de gangen of tegen de buitengevels geplaatst worden. Indien er fietsenrekken zijn, moeten fietsen daar geplaatst worden.

Op fietsen die langdurig in onbruik zijn, zal een label worden aangebracht. De gebruiker van de fiets dient binnen de 2 maanden na het aanbrenge van het label zijn appartementsnummer op het label te vermelden. Indien het label onbeschreven blijft twee maanden na het aanbrenge ervan, zal de fiets verwijderd worden. Deze kosten zijn ten laste van de gemeenschap.

Elektrische fietsen mogen nooit worden opgeladen via de gemene meter. Toestemming voor het plaatsen van een individueel oplaadpunt kan enkel gegeven worden door de syndicus of door de algemene vergadering.

3.10 GEBRUIK AFVOERLEIDINGEN

De sanitaire leidingen van Wc's, gootstenen, baden en wastafels zijn slechts voorzien om fecaliën en vuilwater af te voeren.

Vermijd verstoppingen en beschadigingen die kunnen ontstaan door het:

- doorspoelen van papier, enkele toilet papier is toegelaten
- doorspoelen van hygiënische banden en luiers
- ingieten van kleverige en/of verhardende producten
- ingieten van bijtende producten

Bedenk dat het buiten gebruik geraken van deze gemeenschappelijke leidingen, ingevolge en verkeerd gebruik, zware gevolgen heeft en aanleiding heeft tot dure herstellingswerken van lange duur.

3.11 AFVALBEHEER

Het huishoudelijk afval moet in de correcte afvalcontainer zo compact mogelijk in het afvallokaal worden gesorteerd.

Er mag geen huisvuil in de kelders, inkom, garages of voor de garagepoort worden neergelegd. Er mag geen afval gestockeerd worden op de terrassen.

Voor alle andere afval kan men terecht in het containerpark van de stad of gemeente.

3.12 LAWAAIHINDER

De bewoners worden verondersteld alles te doen wat nodig is om de burens niet te storen, zowel overdag als 's nachts.

Tussen 22 uur en 7 uur dient de rust absoluut gerespecteerd te worden.

Op zon- en feestdagen mogen geen renovatiewerken uitgevoerd worden in de appartementen die de rust verstoren.

3.13 HUISDIEREN

Huisdieren zijn in het gebouw toegelaten in zoverre ze andere bewoners niet hinderen (lawaai, reuk of andere ongemakken).

Buiten de privatieven moeten honden aan de leiband gehouden worden.

Ingeval van overlast zal de Algemene Vergadering met de vereiste meerderheid van stemmen mogen beslissen het betrokken dier niet langer toe te laten.

4 UITZICHT VAN HET GEBOUW

Aan het algemeen uitzicht van het gebouw mag niets gewijzigd worden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de syndicus of algemene vergadering. Dit geldt voor o.m. uithangborden, reclame, affiches, radio- of televisieantennes, schotelantennes, aircotoestellen.

Aan of op de ramen, de gevels, de terrassen en borstweringen mogen geen voorwerpen hangen of zichtbaar zijn die het ordelijk en esthetisch uitzicht van het gebouw kunnen schaden.

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

Elke eigenaar of zijn huurder dient ervoor te zorgen dat de ramen regelmatig gereinigd worden en dat gebarsten ruiten onmiddellijk vervangen worden

Bij twijfel dient steeds de syndicus geraadpleegd te worden. Niet uniform of reglementair aangebrachte wijzigingen aan de gemene delen moeten door de eigenaar op zijn kosten terug in oorspronkelijke staat hersteld worden.

5 VERHUIZINGEN

De syndicus dient in het kader van een verhuizing twee weken op voorhand ingelicht te worden zodat de nodige afspraken/schikkingen kunnen getroffen worden.

De verhuis van grote en/of zware voorwerpen mag enkel gebeuren met behulp van een verhuislift. De steunen van verhuislift dienen op stempelkussens geplaatst te worden ter bescherming van bevoering van dagparking of

brandweg. Dit betekent dat er niet via de gemene delen, noch via de traphal of via de lift van het gebouw verhuisd mag worden.

Indien vastgesteld wordt dat er alsnog via de lift of de gemene delen van het gebouw verhuisd wordt dan zal er € 150,00 worden aangerekend verhoogd met de eventueel veroorzaakte schade. Als bewijs kan gelden een foto of videobeeld met een digitale datum geverifieerd door de syndicus. Indien ter vrijwaring van de rechten van de gemeenschap een deurwaarder moet worden aangesteld, vallen deze kosten ten laste van de eigenaar, die op zijn beurt desgevallend verhaalt op de huurder.

Bij transport van goederen, vooral van verhuizingen, dienen alle maatregelen genomen te worden ter voorkoming van schade aan de stoep, de inkomhallen, ingangen, liften en trapzalen.

Aangebrachte schade moet steeds gemeld worden bij de syndicus en aan het slachtoffer vergoed worden.

Naam en adres van alle nieuwe bewoners, eigenaars of huurders, moeten onmiddellijk aan de syndicus bekend gemaakt worden door de eigenaar.

6 RENOVATIEWERKEN IN DE APPARTEMENTEN

Elke bewoner die renovatiewerken plant in zijn appartement dient de syndicus hiervan te verwittigen. Dit kan via het onlineplatform van de syndicus of via mail op syndicus@solvio.be

Onder renovatie worden grote werken verstaan die overlast kunnen veroorzaken aan de medebewoners of in de gemene delen zoals breekwerk, werken aan privaat leidingwerk zoals keukens of badkamers, openbreken en plaatsen van bevoering, installatie van gepantserde voordeuren... Deze opsomming is evenwel niet beperkend.

De eigenaar dient een aangetekend schrijven of een e-mail te zenden naar de syndicus met een beschrijving van de werken, de aanvangsdatum en het einde ervan, de naam van de uitvoerder en/of begeleidende architect en dit minstens twee weken voor de start der werken. Indien hieraan niet wordt voldaan, heeft de syndicus het recht de werf stil te leggen.

De syndicus dient hierover zijn akkoord te geven betreffende de werken die een weerslag kunnen hebben op gemeenschappelijke delen. Hierbij wordt verwezen naar eventuele afbraak of beschadiging van steunmuren.

De eigenaar verwittigt de gemeenschap van de geplande werken door middel van een bericht via het onlineplatform van de syndicus.

De eigenaar is t.a.v. de gemeenschap verantwoordelijk voor de opvolging van de werken, d.w.z. hij informeert en begeleidt, al dan niet via zijn huurder, de werklui over wat kan en niet kan in het gebouw.

Het is eveneens aan te raden tijdens de werken de verluchttingsgaten in het appartement zo goed mogelijk te dicht en de voordeur afgesloten te houden. De werf (minstens de gemene delen, de gangen, de liften) dient elke dag na de werken te worden schoongemaakt en proper te worden achtergelaten. Indien hieraan niet wordt voldaan, worden deze schoonmaakwerken uitgevoerd op kosten van de eigenaar.

De eigenaar dient een renovatiwaarborg van € 500,00 aan de gemeenschap te betalen bij renovatiewerken. Deze wordt binnen de 2 maanden teruggestort na het einde der werken. Deze borg zal echter gebruikt worden in geval de werken schade toebrengen aan gemeenschappelijke delen en de werken een extra onderhoud van de gemene delen veroorzaken. Wanneer er een beroep op de waarborg wordt gedaan zal de eigenaar hiervan in kennis worden gesteld. Starten de werken vooraleer de waarborg op de rekening van VME werd gestort dan wordt er een boete van 10% van de waarborgsom afgehouden ten voordelen van de VME.

Er kan enkel afgezien worden van de betaling van een renovatiwaarborg indien de eigenaar voorafgaand aan de werken bewijs toont van een Alle Bouwplaats Risico (ABR) polis die hij heeft afgesloten en waardoor de rechten van alle partijen (VME, bewoners, eigenaars, aannemers) worden gewaarborgd. Meer informatie hierover is desgewenst te bekomen via verzekeringen@solvio.be of via de eigen verzekeraar.

7 HET GEVEN VAN OPDRACHTEN OVER DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

Bij eventuele defecten, storingen in of aan de gemene delen dient men steeds de syndicus op de hoogte te brengen, zodat het nodige kan worden gedaan. Geen enkele bewoner of gebruiker mag in naam of voor rekening van de gemeenschap opdrachten geven.

De facturen voortvloeiend uit opdrachten die niet door de syndicus gegeven werden, kunnen voor betaling geweigerd worden en die factuur kan ten laste gelegd worden van de opdrachtgever.

Opmerkingen over onderhoudspersoneel en/of firma's die werken uitvoeren voor de gemene delen kunnen enkel besproken worden met de syndicus of met de raad van mede-eigendom, die op haar beurt communiceert met de syndicus.

8 VERZEKERINGEN EN VRIJSTELLING

8.1 REGELING AANREKENING VRIJSTELLING IN GEVAL DE OORZAAK GEDEKT IS DOOR DE BRANDVERZEKERAAR

De vrijstelling die wordt afgehouden door de verzekeraar in geval van uitbetaling van gevolgschade is ten laste van de eigenaar van het beschadigde privaatieve goed.

In geval de oorzaak afkomstig is van een gemeenschappelijk deel, is de vrijstelling ten laste van de gemeenschap.

Als er geen aansprakelijke tegenpartij is waarop de schade kan verhaald worden, is de vrijstelling ten laste van de eigenaar van het beschadigde privaatieve goed. Dit laatste kan bv. het geval zijn bij glasbreuk, stormschade, inbraak of vandalisme.

8.2 REGELING GEVOLGSCHADE WANNEER DIT LAGER IS DAN HET BEDRAG VAN DE VRIJSTELLING

Als gevolgschade wordt aangegeven t.g.v. een gemeenschappelijke oorzaak en als het schadebedrag onder de vrijstelling blijkt, heeft de syndicus het recht om een deskundige aan te stellen om bv. de schade correct te begroten ter vrijwaring van de lasten van de gemeenschap. De kosten van de deskundige zijn ten laste van de gemeenschap.

Als de schade onder de vrijstelling blijkt en zowel oorzaak als gevolgschade privaatief zijn, is het aan de eigenaars onderling om de schade op elkaar te verhalen en kan de gemeenschap hierin niet tussenkomen.

8.3 REGELING VAN DE GEVOLGSCHADE IN GEVAL DE OORZAAK NIET GEDEKT IS DOOR DE BRANDVERZEKERAAR

Als de brandverzekering geen dekking verleent en de oorzaak is afkomstig van een gemeenschappelijk deel, is de gevolgschade ten laste van de gemeenschap.

Als de brandverzekering geen dekking verleent en de oorzaak is afkomstig van een privaatief deel, is de gevolgschade ten laste van de eigenaar van het privaatief goed. In dit geval is het aan de eigenaars onderling om de schade op elkaar te verhalen en kan de gemeenschap hierin niet tussenkomen.

8.4 VERHAAL EIGENAAR – HUURDER

Het is aan de eigenaar om desgevallend verhaal uit te oefenen op zijn huurder wanneer diens aansprakelijkheid betrokken is.

9 BETALINGEN VAN VOORSHOTTEN EN AFREKENING

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

Laattijdige betalingen zullen aanleiding geven tot het aanrekenen van verwijlrenten, aan de vigerende rentevoet van het moment. Dit geldt eveneens voor alle debetnota's en/of eindejaarsafrekeningen.

Wanbetalers komen in geen geval in aanmerking voor het vervullen van een vacature in de schoot van de raad van mede-eigendom.

Volgende verdeelsleutels werden door de algemene vergadering goedgekeurd, en worden jaarlijks opnieuw bevestigd

De kosten van watermeters en calorimeters worden verrekend per appartement waarin ze zich bevinden.

De kosten van terrasvloeren worden per m² privaatief verrekend.

De kosten aan hoofdleidingen van sanitair en verwarming worden in gelijke delen aan de 51 appartementen verrekend.

De garages worden vrijgesteld van onderstaande kosten:

Warmteverlies: onderhoud en herstelling en vernieuwing uitgevoerd in de stookplaats, in het park, aan de gevels, op de terrassen en aan de lift.

10 OVERTREDINGEN OP HET REGLEMENT

Overtredingen op de basisakte, het reglement van mede-eigendom of het reglement van interne orde worden door de syndicus ter kennis gebracht aan de eigenaar, die op zijn beurt zijn huurder moet inlichten. Manifeste overtredingen

worden aangetekend ter kennis gebracht aan de eigenaar, hiervoor wordt een administratieve kost aangerekend door de syndicus van 30,00 EURO die wordt aangerekend via de post 'individuele kosten' in de eigenaarsafrekening .

Indien een advocaat moet worden ingeschakeld t.g.v. een voortdurende of herhaaldelijke manifeste overtreding van het reglement, zal de eigenaar hiervoor een administratieve kost van 150,00 EURO worden aangerekend via de post 'individuele kosten' in de eigenaarsafrekening, en dit bovenop de eventuele andere juridische kosten.

Het is aan de eigenaar om alle in dit reglement vermelde kosten te verhalen op zijn huurder. Niettemin zijn in ondergeschikte orde alle bepalingen van dit reglement t.g.v. de aanvaarding ervan door de algemene vergadering eveneens rechtstreeks tegenstelbaar aan en dus afdwingbaar van alle bewoners en niet enkel de eigenaars. Alle in dit reglement vermelde kosten of boetes zullen worden aangerekend via de post 'individuele kosten' in de eigenaarsafrekening.

GOEDKEURING VAN HET REGLEMENT

Dit reglement werd voorgelegd en goedgekeurd op de algemene vergadering van 9/10/2019.

WIJZIGENDE OF AANVULLENDE BESLISSINGEN VAN DE ALGEMENE VERGADERING

- Verbod op verhuur voor korte termijn, i.e. minder dan 1 jaar. (goedkeuring AV 9/10/2019 en AV 12/10/2023)
- De eigenaars (en bewoners) van de gelijkvloerse appartementen zijn verantwoordelijk om de plantenbakken die de terrassen afbakenen, als goede huisvader te onderhouden (minstens water geven). Indien door gebrek aan onderhoud uitzicht verloedert, is de syndicus gemachtigd (na aangetekende ingebrekestelling) voor rekening van de eigenaar van de betrokken kavel(s) te laten onderhouden of vervangen. (goedkeuring AV 8/10/2020)
- Indien, als gevolg van het niet plaatsen van de nieuwe warmwatermeters in keuken en badkamer, omwille van herhaaldelijk geen toegang verlenen ondanks tijdig aangekondigde en/of het niet of onvoldoende bereikbaar stellen van de locatie der individuele warmwatertellers, de meterstanden niet kunnen worden opgenomen, zal aan de in gebreke blijvende eigenaar(s) na kennisgeving per aangetekende brief een forfaitaire vergoeding van € 1.000,00 worden aangerekend. (goedkeuring AV 01/10/2025)

1. REGELS M.B.T. DE BIJENROEPING, WERKWIJZE EN BEVOEGDHEID VAN DE ALGEMENE VERGADERING

1.1 WERKWIJZE VAN DE ALGEMENE VERGADERING

Iedere eigenaar van een kavel is lid van de algemene vergadering en neemt deel aan de beraadslagingen.

In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privaatieve kavel of ingeval de eigendom van een privaatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen, geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun lasthebber zal zijn. Wanneer één van de belanghebbenden en zijn wettelijke of conventionele vertegenwoordiger niet kunnen deelnemen aan de aanwijzing van een lasthebber wijzen de andere belanghebbenden rechtsgeldig een lasthebber aan. Deze laatste wordt opgeroepen voor de algemene vergaderingen, oefent het recht van deelname aan de beraadslagingen ervan uit en ontvangt alle documenten die afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars. De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van hun lasthebber mee.

De syndicus houdt jaarlijks een algemene vergadering tijdens de vastgelegde periode 01/10-15/10 of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

Tevens houdt de syndicus een algemene vergadering op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Dit verzoek wordt bij ter post aangetekende brief aan de syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na de ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigenaars. Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dit verzoek, kan één van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen.

1.2 BIJENROEPING VAN DE ALGEMENE VERGADERING

De bijeenroeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede de agenda met opgave van de punten die ter bespreking zullen worden voorgelegd. De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars of van de raad van mede-eigendom, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in het dit reglement van interne orde bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden. Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

De bijeenroeping vermeldt volgens nadere regels waar de documenten over de geagendeerde punten kunnen worden geraadpleegd.

De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn. De administratieve kosten voor de oproeping van de algemene vergadering komen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars. Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste vijftien dagen vóór de datum van de vergadering ter kennis gebracht.

1.3 VOORZITTER EN SECRETARIS VAN DE ALGEMENE VERGADERING

De algemene vergadering wordt door een mede-eigenaar voorgezeten.

Bij ontstentenis van een kandidaat of indien de algemene vergadering na twee stemronden niet tot de aanduiding van deze bureauleden kan overgaan, wordt van rechtswege voorzitter van de vergadering, de persoonlijk aanwezige mede-eigenaar die het grootst aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen bezit, en, indien verscheidene mede-eigenaars een zelfde aantal aandelen bezit, de oudste van hen in jaren.

Naast de aanstelling van een voorzitter moet tevens een secretaris van de vergadering worden aangesteld. De algemene vergadering kan met de vereiste meerderheid beslissen om de syndicus aan te duiden als secretaris.

1.4 AANWEZIGHEIDSVEREIESTE OP DE ALGEMENE VERGADERING

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

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

Indien geen van beide quorums wordt bereikt, zal een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen bijeenkomen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van mede-eigendom waarvan ze houder zijn.

1.5 VOLMACHTEN OP DE ALGEMENE VERGADERING

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

Een lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars of iemand die door haar in dienst is genomen of voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, mag niet persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd.

De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber.

De volmacht kan algemeen of specifiek zijn en mag slechts gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht. Een volmacht verleend voor een algemene vergadering geldt ook voor de algemene vergadering die georganiseerd wordt omdat voor de eerste algemene vergadering het quorum niet werd bereikt, tenzij anders bepaald.

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

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

1.6 STEMMING OP DE ALGEMENE VERGADERING

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

Een lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars of iemand die door haar in dienst is genomen of voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, mag niet persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd.

Wanneer het reglement van mede-eigendom de lasten van een gemeenschappelijk deel van het gebouw of van de groep van gebouwen uitsluitend ten laste legt van bepaalde mede-eigenaars, nemen enkel die mede-eigenaars deel aan de stemming op voorwaarde dat die beslissingen het gemeenschappelijk beheer van de mede-eigendom niet in het gedrang brengen. Elk van hen stemt met een aantal stemmen naar evenredigheid van zijn aandeel in voornoemde lasten.

De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn, tenzij de wet een gekwalificeerde meerderheid vereist.

Voor de berekening van de vereiste meerderheid worden de onthoudingen, de blanco- en de ongeldige stemmen, niet beschouwd als uitgebrachte stemmen.

1.7 BEVOEGDHEDEN - MEERDERHEDEN ALGEMENE VERGADERING

De algemene vergadering beslist:

1° bij meerderheid van **twee derde van de stemmen**:

a) over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft, onverminderd artikel 577-4, § 1/1;

b) over alle werken betreffende de gemene delen, met uitzondering van de wettelijk opgelegde werken en de werken tot behoud van het goed en daden van voorlopig beheer, waartoe kan worden besloten bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, onverminderd artikel 577-8, § 4,4°;

c) [...] is opgeheven

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

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

Deze beslissing wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken over de mede-eigenaars.

2° bij meerderheid van **vier vijfden van de stemmen**:

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

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

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

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

e) over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen dit omvat ook de wijziging van de zakelijke gebruiksrechten ten voordele van één mede-eigenaar op de gemene delen, op voorwaarde dat dit gemotiveerd wordt door het rechtmatig belang van de vereniging van mede-eigenaars, in voorkomend geval tegen betaling van een vergoeding in verhouding tot de schade die zulks mocht veroorzaken;

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

g) over de verdeling van een kavel of over de volledige of gedeeltelijke vereniging van twee of meer kavels.

h) over de afbraak of de volledige heropbouw van het gebouw om redenen van hygiëne of veiligheid of wanneer de kostprijs voor de aanpassing van het gebouw aan de wettelijke bepalingen buitensporig zou zijn. Een mede-eigenaar kan afstand doen van zijn kavel ten gunste van de andere mede-eigenaars indien de waarde ervan lager is dan het aandeel dat hij ten laste zou moeten nemen in de totale kostprijs van de werken, in voorkomend geval, tegen een in onderling akkoord of door de rechter vastgestelde compensatie. Indien de voornoemde redenen ontbreken, moet de beslissing tot afbraak of tot volledige heropbouw genomen worden bij eenparigheid, overeenkomstig de bepalingen beschreven in paragraaf 3;

Er wordt met **eenparigheid van de stemmen** van alle mede-eigenaars beslist over elke wijziging van verdeling van de aandelen van mede-eigendom middels de overlegging van een verslag zoals bepaald in artikel 577-4, § 1, tweede lid.

Wanneer de algemene vergadering echter, met de door de wet vereiste gekwalificeerde meerderheid, besluit tot de werken, de verdeling of de vereniging van kavels of daden van beschikking, kan zij, met dezelfde gekwalificeerde meerderheid, beslissen over de wijziging van de verdeling van de aandelen van mede-eigendom in geval die wijziging noodzakelijk is.

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

Wanneer de wet eenparigheid van alle mede-eigenaars voorschrijft en die in de algemene vergadering niet wordt bereikt door de afwezigheid van een of meerdere mede-eigenaars, zal er een nieuwe algemene vergadering bijeenkomen na een termijn van minstens dertig dagen waarin de betrokken beslissing met eenparigheid van stemmen van alle aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars kan worden genomen.

1.8 NOTULEN VAN DE ALGEMENE VERGADERING

De syndicus stelt de notulen van de beslissingen op die worden genomen door de algemene vergadering met vermelding van de behaalde meerderheden en de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden.

Deze notulen worden aan het einde van de zitting en na lezing ondertekend door de voorzitter van de algemene vergadering, door de bij de opening van de zitting aangewezen secretaris en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

De syndicus neemt binnen dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen bedoeld in de paragrafen 10 en 11 op in het register bedoeld in artikel 577-10, § 3, en bezorgt die binnen diezelfde termijn aan elke titularis van een zakelijk recht op een kavel die, in voorkomend geval krachtens artikel 577-6, § 1, tweede lid, stemrecht heeft in de algemene vergadering, en aan de andere syndici. Als een van hen het proces-verbaal niet binnen de gestelde termijn heeft ontvangen, brengt hij de syndicus daarvan schriftelijk op de hoogte.

1.9 MEDEDINGING

Op de Algemene Vergadering werd volgend bedrag vastgelegd van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, § 4, 4° BW, bedoelde daden (zijnde alle bewarende maatregelen en alle daden van voorlopig beheer): EUR 2500

Voor opdrachten en contracten boven dit bedrag zal de syndicus meerdere kostenramingen opvragen.

1.10 BIJSTAND OP DE ALGEMENE VERGADERING

Een mede-eigenaar kan zich laten bijstaan door één persoon op voorwaarde dat hij de syndicus ten minste vier werkdagen vóór de dag van de algemene vergadering daarvan bij aangetekende zending in kennis stelt. Deze persoon mag tijdens de algemene vergadering de discussie niet leiden, noch ze monopoliseren.

Andere personen behalve mede-eigenaars of lasthebbers worden niet toegelaten op de algemene vergadering behoudens op specifieke uitnodiging van de syndicus zoals leveranciers i.h.k.v. toelichting van een offerte of een presentatie der werken.

2. REGELS M.B.T. DE SYNDICUS

2.1 BENOEMING VAN DE SYNDICUS EN PUBLICATIE

De syndicus wordt benoemd door de algemene vergadering of, bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere mede-eigenaar of van iedere belanghebbende derde.

De bepalingen met betrekking tot de relatie tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars worden opgenomen in een schriftelijke overeenkomst.

Het mandaat van de syndicus mag niet langer zijn dan drie jaar, maar kan worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering. Het feit dat het mandaat van de syndicus niet wordt vernieuwd, geeft op zich geen aanleiding tot een vergoeding.

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

Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen te rekenen van de datum waarop zijn opdracht een aanvang neemt, op onveranderlijke wijze en zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is, aangeplakt aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars gevestigd is.

Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam, haar maatschappelijke zetel, alsmede haar ondernemingsnummer indien de onderneming ingeschreven is bij de Kruispuntbank van Ondernemingen. Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, met name de plaats waar het reglement van interne orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd. De aanplakking van het uittreksel moet geschieden door toedoen van de syndicus.

Conform artikel 577-8, §2/1 BW moet de aanstelling/benoeming van de syndicus tevens in de Kruispuntbank voor Ondernemingen worden bekendgemaakt.

De vereniging van mede-eigenaars of haar syndicus moeten een aanvraag tot inschrijving indienen bij een ondernemingsloket naar keuze en dit ten laatste op de werkdag, die de dag waarop de opdracht van de syndicus een aanvang neemt, voorafgaat. Uitzondering hierop is het geval waarin de beslissing tot aanstelling of benoeming minder dan acht werkdagen werd genomen voor de dag waarop zijn opdracht aanvangt. In dit laatste geval moet de inschrijving plaatsgrijpen binnen acht werkdagen na het nemen van de beslissing tot aanstelling of benoeming. Naast een aanvraag tot inschrijving dient tevens elke

wijziging of doorhaling van de gegevens worden medegedeeld aan het ondernemingsloket naar keuze, met aanduiding van de datum waarop de wijziging of doorhaling in voege treedt. De mededeling dient te gebeuren volgens dezelfde procedure als bij de aanvraag van een inschrijving.

Voor elke aanvraag, wijziging of doorhaling dient een inschrijvingsrecht alsook een administratieve vergoeding aan de syndicus door de vereniging van mede-eigenaars te worden betaald. Dat bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd.

2.2 TAKENPAKKET VAN DE SYNDICUS

Ongeacht de bevoegdheid die hem door het reglement van mede-eigendom wordt toegekend, heeft de syndicus tot opdracht:

1. De beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen, uit te voeren en te laten uitvoeren;
2. Alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen;
3. Het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren; voor zover als mogelijk dient dit vermogen in zijn geheel geplaatst te worden op diverse rekeningen, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geplaatst;
4. De vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen; Behoudens andersluidende bepalingen in de wet, wordt aangetekende briefwisseling, op straffe van nietigheid, geadresseerd aan de woonplaats, of bij ontstentenis daarvan, aan de verblijfplaats of de maatschappelijk zetel van de syndicus en aan de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.
5. De lijst van de schulden bedoeld in artikel 577- 11, § 2, over te leggen binnen dertig dagen te rekenen van het verzoek van de notaris;
6. Aan elke persoon, die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mede te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden medegedeeld. De mededeling wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.
7. Indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering te overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is;
8. Een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van zijn taak dekt, alsook het bewijs van die verzekering te leveren; in geval van een mandaat om niet, wordt die verzekering aangegaan op kosten van de vereniging van mede-eigenaars;
9. Het de mede-eigenaars mogelijk maken inzage te nemen van alle niet private documenten of gegevens over de mede-eigendom;
10. Desgevallend, het postinterventie-dossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;
11. Ten behoeve van de in artikel 577-7, § 1, 1°, d), bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek vanaf € 2500;
12. Aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;
13. De algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichthoudende functies bekleden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;
14. De lijst en de persoonsgegevens bij te werken van wie gerechtigd is deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering, en de mede-eigenaars op hun eerste verzoek en de notaris indien hij de syndicus hiertoe verzoekt in het kader van de overschrijving van akten die overeenkomstig artikel 1, eerste lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851 op het bevoegde kantoor van de algemene administratie

- van de patrimoniumdocumentatie worden overgeschreven, de naam, het adres, de gedeelten en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen;
15. De boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningenstelsel.
 16. De begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten; die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars; zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen.

De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer; hij kan zijn bevoegdheid niet overdragen dan met de toestemming van de algemene vergadering en slechts voor een beperkte duur of voor welomschreven doeleinden.

2.3 VOORTIJDIGE BEËINDIGING VAN DE OVEREENKOMST MET DE SYNDICUS

De Algemene Vergadering kan de syndicus te allen tijde ontslaan mits in achtneming van het syndicuscontract.

2.4 VERPLICHTINGEN VAN DE SYNDICUS BIJ HET EINDE VAN ZIJN OPDRACHT

Indien het mandaat als syndicus op om het even welke wijze een einde heeft genomen, zal hij binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is.

3. REGELS M.B.T. DE COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, belast met de controle van de rekeningen en de boekhouding van de vereniging. De commissaris van de rekeningen brengt verslag uit aan de algemene vergadering.

De commissaris kan een mede-eigenaar zijn of een professioneel, bezoldigd of onbezoldigd, en kan uit meer dan 1 persoon bestaan. In dat geval wordt gesproken van een college van commissarissen. De algemene vergadering bepaalt de voorwaarden.

Jaarlijks zal de syndicus alle boekhoudkundige stukken (facturen, kostennota's, bankafschriften, boekhoudkundige documenten, ...) via digitale weg ter beschikking stellen aan de commissaris van de rekeningen. Bij vragen of onduidelijkheden kan de commissaris eventuele ontbrekende informatie of verduidelijkingen opvragen bij de syndicus, die er zich toe engageert om op korte termijn (minstens voor de algemene vergadering waarop de rekeningen ter goedkeuring voorgelegd worden) de noodzakelijke inlichtingen aan de commissaris te bezorgen. De commissaris van de rekeningen maakt een schriftelijk verslag op over zijn vaststellingen en brengt hierover, zo noodzakelijk, mondeling verslag uit aan de mede-eigenaars tijdens de algemene vergadering.

De commissaris kan desgewenst ook een afspraak maken op kantoor van de syndicus.

4. REGELS M.B.T. DE RAAD VAN MEDE-EIGENDOM

In elk gebouw of elke groep van gebouwen met minstens twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, wordt verplicht door de algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht.

In de gebouwen of groepen van gebouwen met minder dan twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, kan de algemene vergadering met een volstreekte meerderheid van de stemmen beslissen tot oprichting van een raad van mede-eigendom.

Kandidaten om in de raad te zetelen dienen zich ten laatste 7 dagen voor de algemene vergadering te melden bij de syndicus, behalve wanneer het een eerste algemene vergadering betreft in het kader van een nieuwe mede-eigendom.

De algemene vergadering beslist bij volstreekte meerderheid over de benoeming van de leden van de raad van mede-eigendom, zulks voor elk lid afzonderlijk.

Het mandaat van de leden van de raad van mede-eigendom loopt tot de volgende gewone algemene vergadering en is hernieuwbaar. Indien de vergadering geen voorzitter aanduidt, verkiezen de leden van de raad uit haar schoot een voorzitter met gewone meerderheid.

Om zijn opdracht uit te voeren kan de raad van mede-eigendom, na de syndicus op de hoogte te hebben gebracht, kennis nemen en kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer van laatstgenoemde of die van belang zijn voor de mede-eigendom.

Hij kan andere opdrachten of bevoegdheidsdelegaties krijgen in de mate dat de algemene vergadering daartoe beslist met een meerderheid van twee derde van de stemmen en zulks geen afbreuk doet aan de wettelijke bevoegdheden van de syndicus, de algemene vergadering en de commissaris inzake de rekeningen. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of bevoegdheidsdelegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar.

Tijdens de algemene vergadering bezorgt de raad van mede-eigendom de mede-eigenaars een omstandig jaarverslag over de uitoefening van zijn taak.

In geval t.g.v. een bevoegdheidsdelegatie een stemming dient gehouden te worden binnen de raad over een bepaald onderwerp, zal deze stemming met gewone meerderheid geschieden (50%+1) van alle leden van de raad. Elk raadslid heeft 1 stem. De uitslag van de stemming wordt door de voorzitter aan de syndicus bezorgd. De resultaten van de stemming worden opgenomen in een door de raad ondertekend verslag en vermeldt de stemresultaten (ja, neen of onthouding). Onthoudingen of blanco stemmen worden niet meegeteld cfr. de toepasselijke wetgeving in de wet op de mede-eigendom.

5. INZAGEMOGELIJKHEID VAN DE MEDE-EIGENAARS

De syndicus moet de mogelijkheid creëren voor alle mede-eigenaars om inzage te nemen van alle niet-private documenten of gegevens over de mede-eigendom.

Alle relevante documenten worden via digitale weg / online platform ter beschikking gesteld. In dit laatste geval bekomt de mede-eigenaar op eenvoudig verzoek de noodzakelijke inloggegevens om hiertoe toegang te krijgen. Website syndicus : www.solvio.be

Om organisatorische redenen dient de mede-eigenaar die niet over een e-mailadres beschikt en documenten wenst in te kijken hiertoe voorafgaand een afspraak te maken met de syndicus of dossierbeheerder.

DEEL 3: BIJLAGE CONTRACT SYNDICUS MET REMUNERATIE EN DIENSTEN

KOSTEN DIE PRIVATIEF WORDEN AANGEREKEND VIA DE EIGENAARSAFREKENING (POST INDIVIDUELE KOSTEN)

- Gewone aanmaning wanbetaling: 8 EURO per stuk
- Aangetekende aanmaning: 25 EURO per stuk
- Overdracht dossier aan advocaat: 150 EURO per stuk
- Opzoekingswerk en notificatie incl. kostensplitsing bij (vooruitzicht van) overdracht tot of aanwijzing van het eigendomsrecht cfr. art. 577-11, §1 en 2§ B.W.: 300 EURO per stuk (t.l.v. de verkoper) (12 maanden geldig vanaf het eerste antwoord).
- Indexatie huurovereenkomst (op aanvraag): 50 EURO per stuk
- Opsplitsing kosten tussen eigenaar en huurder (op aanvraag): 75 EURO per stuk

TAKEN DIE NIET INBEGREPEN ZIJN IN HET NORMAAL BEHEER VAN DE SYNDICUS EN IN REGIE WORDEN AANGEREKEND (85 EURO PER UUR):

- Het beheer van de dossiers voor de vertegenwoordiging in rechte van de VME
- Opstellen van contracten voor personeel van het gebouw
- Opzoeken van het eigenaarsstatuut in de kadastrale legger
- Alle uren gepresteerd t.b.v. *aanwezigheid* tijdens voorlopige / definitieve oplevering (enkel voor nieuwbouw)
- Werfvergaderingen indien er geen deskundige (architect, ingenieur) werd aangesteld door de vereniging i.h.k.v. renovatiewerken
- Vergaderingen met de raad van mede-eigendom en/of de rekencommissaris die buiten de kantooruren (9u-17u) plaatsvinden. In het normaal beheer zitten 3 vergaderingen met de raad tijdens de kantooruren inbegrepen.
- Organisatie van een hernieuwde/buitengewone algemene vergadering. Er wordt een startvergoeding aangerekend van 150 EURO te vermeerderen met het aantal uren dat vergaderd wordt
- Opnemen van de tellerstanden en het verdelen van het privéverbruik indien dit niet wordt gedaan door een externe firma
- De uren die gepresteerd worden ten gevolge van de implementatie van nieuwe wetgeving van toepassing op de mede-eigendom zoals bijstand of verrichtingen van boekhoudkundige, juridische, technische of fiscale aard
- Alle uren noodzakelijk voor de persoonlijke begeleiding op kantoor van eigenaars of van de commissaris van de VME ter controle van de rekeningen, behalve in het kader van het jaarlijks nazicht en opstellen van het verslag van de rekencommissaris (alles wordt digitaal ter beschikking gesteld)
- Aangetekende zendingen in naam van de gemeenschap (25 EURO per stuk)
- Het beheer van shadedossiers door de syndicus wordt niet doorgerekend aan de eigenaars. Als er in de brandpolis een clause 'onrechtstreekse verliezen' van toepassing is, zal dit bedrag per schadegeval worden doorgestort aan de syndicus ter vergoeding van de extra tijd en administratie die ten gevolge van het shadedossier wordt besteed. Indien de brandpolis wordt beheerd als verzekeringsmakelaar door Solvio Verzekeringen, is deze regeling niet van toepassing. In elk scenario zijn er alleszins geen kosten ten laste van de VME
- Opdrachten door de algemene vergadering gegeven die niet tot de wettelijke of contractuele taak van de syndicus behoren

TAKEN EN KOSTEN DIE NOOIT VOORZIEN ZIJN IN DE HONORARIA VAN DE SYNDICUS:

- Beheerskosten van een sociaal secretariaat voor het personeel
- Begeleiding door deskundigen zoals architecten, ingenieurs,...
- Aangiffes van bestanden bij de commissie bescherming persoonlijke levenssfeer
- Vertalingen in een andere landstaal dan de taal van het gewest waarin het gebouw gevestigd is
- Gebruik Isabel (optionele banktoepassing) of andere bankkosten
- Administratiekosten (post, papier, kopies) in het geval de mede-eigenaar over e-mail beschikt maar documenten toch op papier wenst te verkrijgen (behalve voor de uitnodigingen van vergaderingen). Alle documenten worden gratis digitaal aangeboden via het onlineplatform van de syndicus.

Alle tarieven zijn vrij van btw zolang de wetgever dit toelaat. Het beheersloon van de syndicus wordt gekoppeld aan de index van de consumptieprijzen van de maand waarop het contract ingaat. De vergoeding wordt van rechtswege, en zonder voorafgaande verwittiging, verhoogd overeenkomstig volgende formule, en dit telkens in de maand januari, waarbij de nieuwe index steeds die van de maand december is:

$$\frac{\text{basisvergoeding x nieuwe index maand december}}{\text{basisindex van maand ingang contract}}$$

STUDIE
VAN NOTARIS
PAUL VAN OEKEL
Mechelse Steenweg, 137
ANTWERPEN

Wijzigende akte.

Het jaar negentienhonderd zes en zestig, de eerste april.

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

Is verschenen:

De naamloze vennootschap "SOCIETE D'ETUDES ET DE REALISATIONS IMMOBILIERES", in 't kort "E.T.R.I.M.O.", met maatschappelijke zetel te Brussel, Hertogsstraat, 49, ingeschreven in het handelsregister van Brussel onder nummer 206.269.

Vennootschap ontstaan uit de omvorming van de personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid "SOCIETE D'ETUDES ET DE REALISATIONS IMMOBILIERES" in 't kort "ETRIMO" blijkens akte verleden voor notaris Jacques Van Wetter te Elsene, op vier en twintig december negentienhonderd zes en vijftig, bekendgemaakt in de bijlagen aan het Belgisch Staatsblad van zestien januari daarna, onder nr 996; en waarvan de statuten voor de laatste maal werden gewijzigd volgens proces-verbaal van notaris Jacques Van Wetter te Elsene van vijf december negentienhonderd vier en zestig, bekendgemaakt in de bijlagen aan het Belgisch Staatsblad van vijf en twintig december negentienhonderd vier en zestig, onder nummer 35.918.

Alhier vertegenwoordigd door de heer Ludo LOOS, doctor in de rechten, wonende te Wilrijk, Pater Damiaanstraat, nr. 35.

Handelende in zijn hoedanigheid van gevolmachtigde hoofdens volmacht verleden op zes november negentienhonderd twee en zestig, voor notaris Van Wetter te Elsene, en waarvan een afschrift werd overgeschreven ten derde hypotheekkantoor te Antwerpen, op zeven en twintig november daarna, deel 3598 nr. 16.

Welke maatschappij ons notaris heeft verzocht te acteren
- AANGAANDE HET BEDING VAN TERUGKOOP - (faculté de rachat -
clause de réméré) :

GEMEENTE BERCHEM - (Antwerpen) :

I/- dat, door het ambt van ondergetekende notaris, ten verzoeken der maatschappij Etrimo, voormeld, werd geacteerd

- a) op datum van vijf augustus negentienhonderd vijf en zestig, de basisakte der "Résidentie van Wacken" (Mercator 3), te Berchem, Fruithoflaan, zoals deze werd overgeschreven ten derde kantore van hypotheeken te Antwerpen, op zes augustus daarna, deel 4100 nr 25.

b) op datum van dertien augustus negentienhonderd vijf en zestig, de basisakte der "Résidentie Jacques Co-laert" (Mercator IV), te Berchem, Fruithofleem, zo-als deze werd overgeschreven ten derde kantore van hypothecken te Antwerpen op negentien augustus daarna, deel 4109 nr 3.

c) op datum van eerste oktober negentienhonderd vier en zestig, de basisakte der "Résidentie Willem de Brou-
wer" (Mercator 7) te Berchem, zoals deze overgeschre-
ven werd ten derde kantore van hypothecken te Antwer-
pen op negende oktober daarna, deel 3950, nr 1.

d) op datum van zeven en twintig april negentienhonderd vier en zestig, de basisakte der "Résidentie Louis Boissot" (Mercator VI), te Berchem, zoals deze werd overgeschreven ten derde kantore van hypothecken te Antwerpen op twaalf mei daarna, deel 3877 nummer 1.

II/- dat in elk van die basisakten, onder titel I, artikel 8 van de algemene verkoopsvoorwaarden, melding is ge-
maakt van een beding van terugkoop in voordeel van de
maatschappij-verschijnster ten deze, zoals o.m. is be-
sproken onder artikel 1659 van het Burgerlijk Wetboek;

III/- dat in de reeds verleden of nog te verlijden verkoop-
akten der appartementen uit hoger aangehaalde Résiden-
tie's te Berchem, de partijen telkens verwezen worden
naar de overeenkomstelijke basisakte, als deel uitma-
kende van de voorwaarden der verkoping, en als dusdanig
door partijen te eerbiedigen en na te leven;

IV/- dat de maatschappij Etrimo, verschijnster ten deze,
uitdrukkelijk er mede instemt dat beding van terugkoop
voorzien in hoger vermelde basisakten, te wijzigen en
volledig te vervangen door volgende tekst :

FACULTE DE REVERE OU PACTE DE RACHAT.

1. En vue d'éviter ou de mettre fin à des actions judiciaires ou à des arbitrages entre parties, ayant trait à la chose vendue, le vendeur se réserve la faculté de racheter la chose, jusqu'à agréation définitive du bien vendu totalement achevé (des parties privatives entièrement achevées s'il s'agit d'un appartement) et au maximum pendant un délai de cinq années à partir de ce jour, en conformité aux articles 1659 et suivants du Code Civil, sous réserve des dérogations qui suivent.

Il sera dressé en autant d'exemplaires que de parties ou de tiers intéressés, un procès-verbal d'agréation définitive qui constatera l'extinction de la faculté de rachat.

2. Garanties de l'acquéreur, en vue d'éviter l'abus du droit

Le vendeur, au cas de rachat, remboursera à l'acquéreur:

- a) le prix principal;
- b) les impenses nécessaires et utiles en entier;
- c) en entier également, les impenses somptuaires résultant de conventions entre le vendeur et l'acquéreur; les impenses somptuaires étrangères à de telles conventions restent à charge de l'acquéreur sous réserve du jus tollendi de celui-ci;
- d) les dépenses d'entretien antérieures à la prise de possession, ou, au plus tard à l'agréation;
- e) les frais et loyaux coûts de la vente et des prêts dont les montants ont été affectés en tout ou partie au financement de l'acquisition, ou sont délégués à cette fin, ainsi que l'indemnité de remploi relative à ces prêts.

En application de la clause, les éventuels contrats dénommés d'entreprise, font partie intégrante du contrat de vente dont ils ont la nature.

En outre la somme à rembourser sera majorée, compte tenu de la fluctuation de l'index des prix de détail en Belgique, entre le jour de la signature de l'acte authentique de vente et le jour du rachat, ainsi que d'un intérêt à

6 % sur les sommes payées, calculé au prorata temporis, du jour de la signature de l'acte authentique de vente au jour du rachat.

L'acquéreur a le droit de rétention du bien jusqu'à complet paiement.

Les frais du rachat sont à charge du vendeur.

3. Garanties du prêteur.

Le rachat ne peut être exercé qu'après complet paiement par le vendeur, en capital, intérêts et accessoires:

- a) des sommes dues aux prêteurs hypothécaires inscrits en premier rang;
- b) des sommes dues aux prêteurs hypothécaires inscrits en rang ultérieur, s'il s'agit d'organismes publics de crédit ou d'organismes dépendants ou soumis au contrôle des pouvoirs publics.

A cette fin, l'acquéreur donne pouvoir irrévocable au vendeur, de rembourser en totalité les prêteurs hypothécaires précités.

Le montant payé par le vendeur aux prêteurs, vient en déduction de la somme due par le vendeur à l'acquéreur.

Le vendeur qui aura remboursé le prêteur, devra dans les trois mois du paiement exercer le rachat.

Enfin, la clause de rachat cessera d'exister, au cas où le bien ferait l'objet d'une mesure d'exécution forcée, suivie d'adjudication définitive, même sous réserve de surenchère.

BEDING VAN WEDERINKOOP.

1. Met de bedoeling om rechtsgedingen of scheidsrechterlijke uitspraken tussen partijen en betreffende de verkochte zaak te vermijden of er een einde aan te stellen, behoudt de verkoper zich het recht voor de zaak weder in te kopen, tot de definitieve goedkeuring van het, geheel voltooide, verkochte goed (van de geheel voltooide particuliere delen, indien het over een appartement gaat) en ten laatste binnen een termijn van vijf jaar vanaf heden, overeenkomstig artikels 1659 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, behoudens de hierna volgende afwijkingen.

Een verslag van definitieve goedkeuring zal in evenveel exemplaren als er partijen zijn of derde betrokkenen opgesteld worden, verslag dat het uitdoven van het recht van wederinkoop zal vast stellen.

2. Waarborgen van de koper, om het rechtsmisbruik te vermijden;

Indien hij wederinkoopt zal de verkoper aan de koper terug betalen:

- a) de hoofdsom;
- b) de geheelheid van de noodzakelijke en nuttige uitgaven;
- c) in hun geheel ook, de verfraaingsuitgaven die het gevolg zijn van overeenkomsten tussen de verkoper en de koper; de verfraaingsuitgaven, die buiten zulkdanige overeenkomsten gedaan werden, blijven ten laste van de verkoper behoudens zijn jus tollendi;
- d) de onderhoudsuitgaven, gedaan vóór de inbezitneming of ten laatste vóór de goedkeuring;
- e) de rechtmatige kosten van de verkoop en van de leningen waarvan de bedragen besteed werden tot het volledig of gedeeltelijk bekostigen van de aankoop, of hiertoe overgedragen werden, alsmede de vergoeding voor wederbelegging betreffende deze leningen.

Voor de toepassing van de clause zullen de eventuele zogenaamde aannemingscontracten integrerend deel uitmaken van het verkoopcontract waarvan ze de aard zullen hebben.

Bovendien zal het terug te betalen bedrag vermeerderd worden in acht genomen de schommelingen van het Index van de kleinhandelsprijzen in België, tussen de dag van het ondertekenen van de authentieke verkoopakte en de dag van de wederinkoop, alsmede met een rente van zes ten honderd op de betaalde sommen, prorata temporis berekend, vanaf de dag van het ondertekenen der authentieke verkoopakte tot de dag van de wederinkoop.

De koper heeft het recht om het goed te behouden tot volledige betaling.

De onkosten van de wederinkoop zijn ten laste van de verkoper.

3. Waarborgen van de geldschietter.

De wederinkoop mag slechts gebeuren na volledige betaling, door de verkoper, in hoofdsom, intresten en bijhorigheden:

- a) van de bedragen verschuldigd aan de hypothecaire geldschietters die in eerste rang ingeschreven staan;
- b) van de bedragen verschuldigd aan de hypothecaire geldschietters die in verdere rang ingeschreven staan indien het openbare kredietinstellingen betreft of intellingen die afhangen van of onderworpen zijn aan de openbare machten.

Met het oog hierop geeft de koper onherroepelijk macht aan de verkoper om voormelde hypothecaire geldschietters terug te betalen.

Het door de verkoper aan de geldschietters uitbetaalde bedrag zal in mindering komen van de som die door de verkoper aan de koper verschuldigd is.

De verkoper die de geldschietter zal terugbetaald hebben zal de wederinkoop moeten doen binnen de drie maanden van de betaling.

Tenslotte zal de clause van wederinkoop ophouden te bestaan wanneer het goed het voorwerp zou zijn van een maatregel van gedwongen uitvoering, gevolgd door een eindelijke toewijzing, zelfs onder voorbehoud van verder opbod.

V/- dat dientengevolge voormeld artikel IV dient aanzien te worden als een wijziging aan de hoger gemelde basisakten, naar dewelke al de toekomstige kopers zich zullen te gedragen hebben en van welke wijziging melding zal gedaan worden in de notariële verkoopakten; en dat die wijziging eveneens mag ingeroepen worden door de eigenaars van de reeds verkochte appartementen, daar de maatschappij Etrimo bij deze uitdrukkelijk verklaard heeft daarmede in te stemmen en dus vanaf heden verzaakt aan het oude beding, om dit vervangen te zien door het nieuwe, zoals hoger aangehaald onder IV.

En dat de maatschappij Etrimo ons, notaris verzoekt deze wijzigingen ter overschrijving ter hypotheken aan te bieden.

Is alhier in het bijzonder medeverschenen:

Mejuffer Maria Josephine Melania Georgina VERPLANKEN (soms ook geschreven Verplancken), regentes, geboren te Ronse op negentien juni negentienhonderd een en dertig, wonende te Ronse, Sint-Martensstraat, nr 9.

Voor dewelke alhier tegenwoordig is, sannaemt en toestemt, de heer Leon Vanheertum, bediende, wonende te Antwerpen, Lange Leemstraat, 119, zich voor deze medeverschijnende

juffrouw Verplanken sterk makende, eigenares van het appartement nummer vijf en twintig (25) met kelder nummer vijf en twintig (25) en de autobergplaats nummer zes (6) in de Résidentie Jacques Colaert (Mercator 4), aangekocht bij akte verleden voor notaris Paul Van Oekel te Antwerpen, op achttiende februari negentienhonderd zes en zestig, overgeschreven ten derde hypotheekkantoor te Antwerpen, op derde maart daarna, deel 4194 nummer 7.

Dewelke, vertegenwoordigd als gezegd, uitdrukkelijk bij deze instemt en akkoord gaat met de wijzigingen geacteerd in onderhavige akte.

Woonstkeuze: de maatschappij-verschijnster verklaart bij deze woonstkeuze te doen tot uitvoering dezer ten hare maatschappelijke zetel.

WAARVAN AKTE.

Gedaan en verleden te Antwerpen, datum als boven.

En na gedane voorlezing heeft de maatschappij-verschijnster, vertegenwoordigd als gezegd, met ons, notaris getekend.

Volgen de handtekens.

Geregistreerd vier bladen, twee verzendingen, te Antwerpen, B.A. & succ. 2° kantoor, op 5 april 1966. Boek 31, blad 46, vak 15. Ontvangen: honderd frank. De Ontvanger (get) L. Reusens.

VOOR GELIJKVORMIG AFSCHRIFT.
DE NOTARIS.

"RESIDENTIE JACQUES COLAERT"

(Mercator 4)

Het jaar negentienhonderd vijf en zestig, de dertiende augustus.

Voor Ons, Meester PAUL VAN OEKEL, notaris ter standplaats Antwerpen.

Is verschenen:

De Naamloze Vennootschap "SOCIETE D'ETUDES ET DE REALISATIONS IMMOBILIERES" in 't kort "E.T.R.I.M.O." met maatschappelijke zetel te Brussel, Hertogsstraat, 49, ingeschreven in het handelsregister van Brussel onder nummer 206.269.

Maatschappij ontstaan uit de orvorming van de personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid "SOCIETE D'ETUDES ET DE REALISATIONS IMMOBILIERES" in 't kort "E.T.R.I.M.O." blijkens akte verleden voor notaris Jacques Van Wetter te Elsene, op vier en twintig december negentienhonderd zes en vijftig, bekendgemaakt in de bijlage aan het Belgisch Staatsblad van zestien januari negentienhonderd zeven en vijftig, onder nummer 996, en waarvan de statuten gewijzigd werden volgens proces-verbaal van zelfde notaris de zevende februari negentienhonderd zeven en vijftig, bekend gemaakt in de bijlage aan het Belgisch Staatsblad van de twee en twintigste van dezelfde maand onder nummer 3.143, volgens proces-verbaal van zelfde notaris van één en twintig februari negentienhonderd zeven en vijftig, bekend gemaakt alsvoren op elf-twaalf maart daarna, onder nummer 3.986, volgens proces-verbaal van notaris Frans Lambert te Brussel, de elfde juli negentienhonderd zeven en vijftig, bekend gemaakt in de bijlage aan het Belgisch Staatsblad van vijf/zes augustus negentienhonderd zeven en vijftig, onder nummer 23.042, volgens proces-verbaal van notaris Jacques Bauwens te Brussel, van zestien november negentienhonderd zeven en vijftig, bekend gemaakt in de bijlage aan het Belgisch Staatsblad van zeven december daarna, onder nummer 30.021, volgens proces-verbaal van Meester Paul Dulait, notaris te Brussel, welke Meester Guy Mourlon-Beernaert, notaris te Brussel en Meester Jacques Van Wetter, notaris te Elsene, gesubstitueerd heeft op twee december negentienhonderd één en zestig, bekend gemaakt in de bijlage aan het Belgisch Staatsblad van vijf januari negentienhonderd twee en zestig, onder nummer 248; volgens proces-verbaal van notaris Jacques Van Wetter te Elsene van vijf december negentienhonderd vier en zestig, bekendgemaakt in de bijlage aan het Belgisch Staatsblad van vijf en twintig december negentienhonderd vier en zestig, onder nummer 35.918.

Hier vertegenwoordigd door de heer Ludo Loos, doctor in de rechten, wonende te Wilrijk, Pater Damiaanstraat, 35,

SAKTE
Augustus 1965
8.223

hoofdens volmacht verleden op zes november negentienhonderd twee en zestig, vóór notaris Jacques Van Wetter te Elsene, en waarvan een afschrift werd overgeschreven op het derde kantoor der hypotheken te Antwerpen op zeven en twintig november daarna, deel 3598 nr 16.

Welke verschijnster Ons, Notaris, heeft verzocht de basisakte op te maken van het eigendom "MERCATOR PARK - Residentie Jacques Colaert".

De basisakte is onderverdeeld in vier hoofdstukken, te weten :

- Hoofdstuk I : Uiteenzetting.
- Hoofdstuk II : Verdeling van het Gebouw.
- Hoofdstuk III : Aanduiding van de appartementen.
- Hoofdstuk IV : Erfdienstbaarheden en bijzondere voorwaarden.

H O O F D S T U K I - U I T E E N Z E T T I N G .

1. De Maatschappij-verschijnster is eigenares van het perceel grond navermeld.

GELEENDE BERCHEN - BLOK A4.

Een perceel bouwgrond gelegen op een afstand van honderd zeventien meter vier en dertig centimeter van de Fruithoflaan, palende Noord de straat "J" en West de straat "E", ten kadaster bekend wijk A delen van nummers 341/D, 339/H, 255/A en 256/A, groot volgens meting drie duizend twee honderd vier en dertig vierkante meter acht en veertig vierkante decimeter.

Zo en gelijk deze grond gestaan en gelegen is en afgebeeld staat in rode kleur op een grondplan ervan opgemaakt door de heer O. De Koninckx te Antwerpen, meetkundige-schatte van onroerende goederen, de zeventien september negentienhonderd vier en zestig, welk plan is gehecht gebleven aan een akte van verkoop, verleden voor notarissen Paul Van Oekel te Antwerpen, bewaarder der minuut en Marie Elise Smeyers te Hoboken, de twaalfde november negentienhonderd vier en zestig, overgeschreven ten derde hypotheekkantore te Antwerpen op vijf en twintig november daarna, deel 3974 nummer 20.

EIGENDONSAANHAALING.

Voorschreven grond hoort de naamloze vennootschap "Société d'Etudes et de Réalisations Immobilières" in 't kort "E.T.R.I.M.O.", toe als door haar onder grotere oppervlakte aangekocht bij akte verleden voor notarissen Paul Van Oekel,

te Antwerpen, bewaarder der minuut, en Marie Elise Smeyers te Hoboken, de twaalfde november negentienhonderd vier en zestig, overgeschreven ten derde hypotheekkantore te Antwerpen op vijf en twintig november daarna, deel 3974 nummer 20, tegen 1) de heer Eugeen Petrus Hendrickx, zaakvoerder te Antwerpen, 2) de heer Robrecht Juliaan Lefebure, nijveraer te Harelbeke, 3) de heer Florentinus Désiré Emilianus Beuckelaers, zaakvoerder te Wilrijk, 4) de heer Peer Joseph Florent Beuckelaers, landbouwer te Edegen, 5) de heer Joseph Jan Janssens, zaakvoerder te Opdorp, en 6) de heer Adrianus Janssens, zaakvoerder te Antwerpen.

Voorschreven grond hoorde in onverdeeldheid toe aan gemelde verkopers om deze onder grotere oppervlakte verkregen te hebben als volgt: a) de gronden hoorden oorspronkelijk voor de geheelheid toe aan de heer Eugeen Hendrickx vermeld sub 1, om ze verkregen te hebben bij akte van ontbinding en vereniging in één enkele hand van al de aandelen der naamloze vennootschap "Fruithof" S.A., oorspronkelijk opgericht onder de benaming "Compagnie Immobilière et Financière", gevestigd te Antwerpen; gemelde akte verleden zijnde voor notaris Gabriel Smout te Hoboken, de vijftiende oktober negentienhonderd drie en vijftig, overgeschreven ten derde kantore van hypotheeken te Antwerpen, de vier en twintig oktober daarna, boek 2171 nummer 1; de akte van ontbinding werd bekend gemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van de dertigste oktober negentienhonderd drie en vijftig, onder nummer 24.369.

b) Blijkens akte van verkoop verleden voor notaris Gabriel Smout gemeld, de veertiende januari negentienhonderd vier en vijftig, overgeschreven ten gemelde hypotheekkantore de acht en twintigste januari daaropvolgend, boek 2208 nr 27, heeft gemelde heer Eugeen Hendrickx, de vijf/zesde in volle eigendom van hoger gemelde gronden verkocht aan de voornoemde verkopers, vermeld sub 2, 3, 4 en 6 en de heer Ludovicus Franciscus Janssens, zonder beroep, wonende te Hoboken, Antwerpsesteenweg, nr 189; - zodat het voorschreven perceel toebehoorde voor één/zesde onverdeeld paart aan ieder der voornoemde verkopers sub 1, 2, 3, 4 en 6 en het één/zesde paart oorspronkelijk toebehorende aan de heer Ludovicus Franciscus Janssens gemeld, hoorde alsdan toe voor de helft aan verkoper, voornoemd sub 5 en voor de andere helft aan verkoper, voornoemd sub 6. De heer Ludovicus Franciscus Janssens, zonder beroep, weduwnaar van dame Maria Catharina De Laet, wonende te Hoboken is ab intestato overleden te Antwerpen de vijftiende juli negentienhonderd twee en zestig. Hij liet na als enige en wettige erfgenamen zijn twee zonen, verkopers voornoemd sub 5 en 6.

Opmerking:

Betrekkelijk de repel grond, groot zeshonderd acht en dertig vierkante meter zeven en vijftig vierkante decimeter, in blauwe kleur aangeduid op hogergemeld plan, en samen met voorschreven grond aangekocht door de maatschappij-verschijnster bij zelfde akte verleden voor notarissen Paul Van Oekel te Antwerpen, bewaarder der minuut en Marie Elise Smeyers te Hoboken op twaalf november negentienhonderd vier en zestig, staat er in deze aankoopakte vermeld dat deze repel grond "zou kunnen bestemd worden om kosteloos afge-
"staan te worden aan de Gemeente voor inlijving in de straat.
"Indien de Gemeente in de toekomst straatwerken zou doen
"uitvoeren betrekkelijk die straat "J" (hetgeen tot op he-
"den nog niet vaststaat) zijn de straatkosten ten laste van
"de maatschappij-koopster in deze."

Deze repel grond maakt in geen enkel geval deel uit van de gemene grond waarop de gebouwen zullen opgericht worden en de quotiteiten in de gemene grond - waarvan hierna sprake - slaan dus enkel maar op gemelde grondoppervlakte van drie duizend twee honderd vier en dertig vierkante meter acht en veertig vierkante decimeter.

2. De maatschappij-verschijnster heeft besloten op dezelfde grond, bestemd om samen met nevensliggende gronden en aldaar op te richten gebouwen, een stedenbouwkundig geheel uit te maken, genaamd "Mercator Park", een appartementsgebouw te laten oprichten genaamd "Résidentie Jacques Colaert", en deze appartementen aan de liefhebbers, die zich zullen aanbieden, te verkopen.

3. De maatschappij-verschijnster heeft door de naamloze vennootschap "Groupe Urbanisme", Hertogsstraat, 47 te Brussel, de plans, opmetingen en beschrijvingen van zelfde gebouw laten opmaken, en heeft haar gelast de uitvoering ervan door de aannemers te laten verrichten, toezicht te houden op de uitvoering ervan, en over te gaan tot de in ontvangstname der werken.

4. De maatschappij beslist de uitvoering der werken toe te vertrouwen aan aannemers, zowel voor de ruwbouw, als voor de afwerking en dit door afzonderlijke ambachten. De aannemers zullen deze werken uitvoeren volgens de bescheiden opgemaakt door de naamloze vennootschap "Groupe Urbanisme", waarvan een korte beschrijving alhier aangehecht is.

5. De maatschappij-verschijnster heeft ons, Notaris, aangezocht onderhavige basisakte op te maken, bestemd om het eigendom te plaatsen onder het stelsel van de wet van acht juli negentienhonderd vier en twintig.

Aan deze akte die de juridische grondslag van de bewerking uitmaakt zijn aangehecht :

- a) het reglement van mede-eigendom;
- b) de plannen dienstig tot de oprichting van het gebouw (acht plans); - Buiten deze acht plans wordt er alhier verwezen naar nog twee andere plans, dienstig tot de oprichting van de gebouwen Blok A3 en Blok A4 en basisakte betrekkelijk deze laatste Blok, verleden voor ondergetekende notaris Paul Van Cekel te Antwerpen op vijf augustus negentienhonderd vijf en zestig.
- c) de beschrijving van de gebruikte materialen;
- d) de algemene verkoopvoorwaarden.

HOOFDSTUK II - VERDELING VAN HET GEBOUW.

Zoals hierboven gezegd, heeft de Maatschappij de bouwplannen laten opmaken van het in het "Mercator" park op te richten appartementsgebouw genaamd "Résidentie Jacquess Colaert", door de zorgen van de naamloze vennootschap "Groupe Urbanisme", met maatschappelijke zetel te Brussel, 47, Hertogsstraat, die de verantwoordelijkheid draagt voor de opvatting dezer plans, in haar hoedanigheid van bouwmeester, die deze plans heeft getekend en dit ten einde elk der privative lokalen van het op te richten gebouw nader te bepalen.

Deze plans zijn de volgende :

PLAN A1 : (dienende voor Paviljoen 3 en 4)

Implanting van het gebouw. (Dit plan is gehecht aan de basisakte betrekkelijk paviljoen 3, verleden voor ondergetekende notaris op vijf augustus negentienhonderd vijf en zestig).

PLAN A7 :

Het plan A7 is de afbeelding van de keldering en de garages.

Men bemerkt er :

A.- DE HIerna VOLGENDE GEMEENE DELEN:

- De galerijen der garages.
- De liftkooi.
- Verschillende gangen, doorgangen en sassen.
- De trapzaal met trap en gemene delen naast de trapzaal.
- Lokalen voor huisvuilschuiven.
- Verschillende sassen (aflopen, verlichtingen, putten, enz.)
- De kelder van de huisbewaarder.
- De overloop.

B. - DE HIERNAA VOLGENDE PRIVAATVE DELEN:

- 1) dertig (30) autobergplaatsen genummerd van één tot en met negen en twintig plus elf-bis, elk bevattende :
 - a) in private en uitsluitende eigendom:
De autobergplaats zelf met haar luik of dergelijke.
 - b) in gedwongen mede-eigendom en onverdeelde:
De twee/duizendsten der gemene delen waarvan het terrein.
- 2) een en vijftig kelders genummerd één tot vijftig alsmede kelder twee en vijftig.

Deze kelders hebben geen onderscheiden quotiteiten in de gemene delen, en zijn blijvend afhankelijk van de appartementen waarmee ze zullen verbonden worden in de notariële verkoopakten.

PLAN nummer B 8 b :

Het plan nummer B8b is de afbeelding van het gelijkvloers. Men bemerkt er :

A. - DE HIERNAA VOLGENDE GEMENE DELEN:

De inkomhall.
De eigenlijke hall.
De trap en trapzaal.
De liftkooi.
Een gemeen deel dienende tot het wegbergen van fietsen en kinderrijtuigen.
De lokalen van de woonst van de huisbewaarder (hall, woonkamer, keuken, badkamer, S.C. en degagement).
De doorgang voor de conciërgerie.

B. - DE HIERNAA VOLGENDE PRIVAATVE DELEN:

1. Een appartement "TYPE II" gelegen rechts in het gebouw aan de kant van het park, bevattende :
 - a) in private en uitsluitende eigendom:
Een hall.
Een keuken.
Een woonkamer.
Een terras.
Twee slaapkamers.
Een badkamer.
Een gang.
Een S.C.
 - b) in gedwongen en onverdeelde mede-eigendom.
de achttien/duizendsten der gemene delen waarvan het terrein.

2. Een appartement "TYPE I" gelegen links in het gebouw aan de kant van het park, bevattende :

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

Een hall.
Een keuken.
Een woonkamer.
Een slaapkamer.
Een badkamer.
Een sas.
Een W.C.
Een terras.

b) in gedwongen en onverdeelde mede-eigendom:

De dertien/duizendsten der gemene delen waarvan het terrein.

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

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

Een keuken.
Een woonkamer.
Drie slaapkamers.
Een badkamer.
Een gang.
Een W.C.
Twee terrassen.

b) in gedwongen en onverdeelde mede-eigendom.

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

PLAN NUMMER B9 :

Het plan B9 is de afbeelding van de normale verdiepingen: de normale verdieping komt voor op elk van de twaalf verdiepingen boven het gelijkvloers.

Op elk van deze verdiepingen bemerkt men:

A.- GEMENE DELEN :

De trap met de trapzaal, de gemeenschappelijke hall, de liftkooi.

B. -VOLGENDE PRIVATIEVE DELEN:

1. Een appartement "TYPE II" gelegen rechts in het gebouw aan de kant der ontworpen straat, bevattende :

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

Een hall.
Een keuken.
Een woonkamer.
Een terras.
Twee slaapkamers.
Een badkamer.
Een gang.
Een W.C.

- b) in gedwongen en onverdeelde mede-eigendom:
De negentien/duizendsten der gemene delen waarvan het terrein.
2. Een appartement "TYPE II" gelegen rechts in het gebouw aan de kant van het park, bevattende :
- a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:
Een hall.
Een keuken.
Een woonkamer.
Een terras.
Twee slaapkamers.
Een badkamer.
Een gang.
Een W.C.
- b) in gedwongen en onverdeelde mede-eigendom:
De negentien/duizendsten der gemene delen waarvan het terrein.
3. Een appartement "TYPE III" gelegen links in het gebouw aan de kant van de ontworpen straat, bevattende :
- a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:
Een hall.
Een keuken.
Een woonkamer.
Een terras.
Drie slaapkamers.
Een badkamer.
Een gang.
Een W.C.
- b) in gedwongen en onverdeelde mede-eigendom:
De drie en twintig/duizendsten der gemene delen waarvan het terrein.
4. Een appartement "TYPE I" gelegen links in het gebouw aan de kant van het park, bevattende :
- a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:
Een hall.
Een keuken.
Een woonkamer.
Een terras.
Een slaapkamer.
Een badkamer.
Een sas.
Een W.C.
- b) in gedwongen en onverdeelde mede-eigendom:
De dertien/duizendsten der gemene delen waarvan het terrein.

PLAN NUMMER 10: (dienende voor Paviljoen 3 en 4)

Het plan nummer 10 is een doorsnede van het gebouw. Dit plan is gehecht aan de basisakte betreffende paviljoen 3, verleden voor ondergetekende notaris op vijf augustus negentienhonderd vijf en zestig).

PLAN NUMMER B 11 b:

Het plan B 11 b is de voorstelling van de voorgevel.

PLAN NUMMER B 12 b:

Het plan nummer B 12 b is de voorstelling van de zijgevel.

PLAN NUMMER B 13 b:

Het plan nummer B 13 b is de voorstelling van de achtergevel.

PLAN NUMMER B 14 b :

Het plan nummer B 14 b is de voorstelling van "Terras-berking".

PLAN NUMMER B 16 b:

Het plan nummer B 16 b is de voorstelling van het dak.

Men bemerkt er onder andere als gemene delen :

- Een gaanderij welke de liften en trapzalen der paviljoenen verbindt.
- De machineroom en de lift.
- De trap en trapzaal.
- Gangen.
- Een droogkamer.
- Een dak met verhuisbalken.

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

De Maatschappij-verschijnster behoudt zich het recht voor, indien zij zulks nuttig acht tot de verkoop, één of meer verdiepingen anders in te delen dan hierboven gezegd, zonder hiertoe de goedkeuring van de Algemene Vergadering der Mede-Eigenaars te moeten hebben, doch er zullen nooit meer dan vier appartementen per verdieping mogen zijn.

H O O F D S T U K III - AANWIJDING DER APPARTEMENTEN.

Voor de aanduiding van de appartementen wordt de benaming "links" en "rechts" in deze akte gegeven met het gezicht naar de voorgevel, dat wil zeggen de stand van een persoon welke het gebouw bekijkt van de kant van de ontworpen straat, en aldus heeft men opeenvolgend :

Eerste verdieping:

Het appartement links draagt nummer één en het appartement rechts draagt nummer drie; het appartement links naar park draagt nummer twee en het appartement rechts naar park draagt nummer vier.

Tweede verdieping:

Het appartement links draagt nummer vijf en het appartement rechts draagt nummer zeven; het appartement links naar park draagt nummer zes en het appartement rechts naar park draagt nummer acht.

Derde verdieping:

Het appartement links draagt nummer negen en het appartement rechts draagt nummer elf; het appartement links naar park draagt nummer tien en het appartement rechts naar park draagt nummer twaalf.

Vierde verdieping:

Het appartement links draagt nummer dertien en het appartement rechts draagt nummer vijftien; het appartement links naar park draagt nummer veertien en het appartement rechts naar park draagt nummer zestien.

Vijfde verdieping:

Het appartement links draagt nummer zeventien en het appartement rechts draagt nummer negentien; het appartement links naar park draagt nummer achttien en het appartement rechts naar park draagt nummer twintig.

Zesde verdieping:

Het appartement links draagt nummer één en twintig en het appartement rechts draagt nummer drie en twintig; het appartement links naar park draagt nummer twee en twintig en het appartement rechts naar park draagt nummer vier en twintig.

Zevende verdieping:

Het appartement links draagt nummer vijf en twintig en het appartement rechts draagt nummer zeven en twintig; het appartement links naar park draagt nummer zes en twintig en het appartement rechts naar park draagt nummer acht en twintig.

Achtste verdieping:

Het appartement links draagt nummer negen en twintig en het appartement rechts draagt nummer één en dertig; het appartement links naar park draagt nummer dertig en het appartement rechts naar park draagt nummer twee en dertig.

Negende verdieping:

Het appartement links draagt nummer drie en dertig en het appartement rechts draagt nummer vijf en dertig; het appartement links naar park draagt nummer vier en dertig en het appartement rechts naar park draagt nummer zes en dertig.

Tiende verdieping:

Het appartement links draagt nummer zeven en dertig; en het appartement rechts draagt nummer negen en dertig; het appartement links naar park draagt nummer acht en dertig en het appartement rechts naar park draagt nummer veertig.

Elfde verdieping:

Het appartement links draagt nummer één en veertig en het appartement rechts draagt nummer drie en veertig; het appartement links naar park draagt nummer twee en veertig en het appartement rechts naar park draagt nummer vier en veertig.

Twaalfde verdieping:

Het appartement links draagt nummer vijf en veertig en het appartement rechts draagt nummer zeven en veertig; het appartement links naar park draagt nummer zes en veertig en het appartement rechts naar park draagt nummer acht en veertig.

GELIJKVLOERS:

Het appartement rechts naar park draagt nummer twee en vijftig; het appartement links naar park draagt nummer vijftig en het appartement links naar de ontworpen straat draagt nummer negen en veertig.

HOOFDSTUK IV. - ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIZONDERE VOOR-

WAARDEN.

1. BIZONDERE VOORWAARDEN IN DE EIGENDOMSTITEL.

De kopers worden gesubrogeerd in navolgende rechten en plichten, spruitende uit vorenberoepen aankooptitel, te weten :

"Zonder schriftelijke toelating van de verkopers, mogen er in de op te richten gebouwen geen drankhuizen, achterhuizen, schouw- of danszalen, kosthuizen, stegen, fabrieken, scholen, gasthuizen, of stapelplaatsen aangelegd worden,

noch gevaarlijke of ongezonde inrichtingen tot stand komen, waartoe de toelating der bevoegde overheid nodig is, noch nijverheidsinstellingen die van aard zouden zijn schade of nadeel te berokkenen aan de overblijvende gronden der verkopers of aan die gronden door hen reeds verkocht. Deze bepaling zal nochtans tegen de verkopers niet kunnen ingeroepen worden, ingeval deze toelating verleenden aan de kopers van andere gronden.

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

2. - CENTRALE VERWARMING.

Het gebouw waarvan sprake in onderhavige akte zal be- diend worden met centrale verwarming en warmwaterbedeling, te samen met andere gebouwen die deel uitmaken van het stedenbouwkundig geheel.

De verwarmingscentrale zal ingeplant worden ondergronds in het terrein op de plaats welke door de Maatschappij- verschijnster zal bepaald worden.

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

De verdelingsbuizen der gebouwen die het voorwerp uit- maken van het stedenbouwkundig geheel, zullen kunnen ge- plaatst worden ten titel van eeuwigdurende en kosteloze erfdiensbaarheid op de plaatsen welke door de Maatschappij verschijnster te bepalen zijn.

3. - DAK.

Het dak van het gebouw wordt gevormd door een terras. Dit terras is niet toegankelijk tenzij voor zijn herstel- ling en voor het onderhoud van de gemene delen die er op uitgiven of er zich op bevinden, te weten: schoorstenen en de verluchtingspijpen.

De gaanderij welke met het aangrenzende gebouw verbindt is een hulp-doorgang ingeval van noodzakelijkheid.

4. - V O O R B E H O U D - G E M E E N H E D E N.

De maatschappij-verschijnster behoudt zich uitdrukke- lijk de eigendom voor van de gemeenheid der muren die de

angeliende eigendommen scheen van het eigenom, voorwerp
dezer basisakte.

De rechten die de Maatschappij-verschijntster zich
hier voorbehoudt brengen voor haar geen verplichting tot
bescherming of onderhoud noch verantwoordelijkheid mede
aangaande voornemde muren, dewilke integenwoordig volledig
tot last, gevaar en risico van de respectievelijke mede-
eigenaars van het gebouws blijven.

5. - WATERBEDDELING.

Aangaande de "waterbedeling" blijft, zoals voor de Rési-
dencies "Louis Boissot", "Willen de Brouter" en "van Wacken"
ook hier dezelfde conventie van toepassing, zoals die nota-
rieel werd vastgesteld, voor de reeds bestaande construc-
ties (Résidences de Gerlache, de Smet de Mayer en Gérard
de Cromer) bij akte van ondergetekende notaris Paul Van
Gekel op elf december negentienhonderd drie en zestig,
overgeschreven op het derde hypothekantoor te Antwerpen
op zeven en twintig december negentienhonderd drie en zes-
tig, deel 3301 nummer 22.

6. - DOORGANG DER LEIDINGEN, KOKERS EN SCHOORSTENPIJPEN.

De Maatschappij-verschijntster verklaart bij deze ten
titel van eeuwijdurende erfdienstbaarheid in voordeel en
ten laste van alle en ieder der private eigendommen
waaruit het gebouw bestaat te vestigen de doorgang voor
alle leidingen, kokers en schoorstenpijpen, nodig tot de
uitvoering en de afwerking van hogerliggende, lagerliggen-
de en lateralliggende lokalen.

7. - RECHT VAN DOORGANG.

Bovendien verklaart de Maatschappij-verschijntster te
vestigen ten titel van eeuwijdurende en kostelose erf-
dienstbaarheid een recht van doorgang ten voordele van de
aangeliende eigendommen, haar toebehorende of die zij nog
zal verkrijgen en dit ten laste van het eigenom, voorwerp
der huidige akte.

Deze erfdienstbaarheid van doorgang is voor huidige ge-
bouw vermeld en omstandig beschreven in de plans nummers
A' een B 14 b, alhier aangehecht, onder de benaming
"gaanderij der garages", "terras-parking".

Aan dit recht van doorgang zal geen enkele beperking
negen aangebracht worden.

Zullen onderhouden worden als gemene lasten aan het gebouw voorwerp van onherhavige akte en aan de gebouwen eraanast, de doorgang en inrij van de gaanderij, evenals de parking ten zelfde titel en op dezelfde wijze als de kosten met betrekking tot het park.

8. - P A R K.

Het gebouw, voorwerp dezer akte, maakt deel uit van een stedenbouwkundig geheel.

De tuin, zowel vooraan als achteraan, is bestemd om deel uit te maken van één enkel park met erin de appartementsgebouwen die deel uitmaken van het geheel.

Dit park zal worden aangelegd door de Maatschappij verschijnster en zal een tuinbouwkundig uitzicht vertonen.

Het deel van het park dat zich langs de voorgevels zal bevinden, zal ten laatste worden aangelegd, na de afwerking van dit gebouw.

Voor wat aangaat het deel van het park bestemd om begrepen te worden in het middengedeelte, dit zal worden aangelegd ten laatste na de afwerking van het laatste appartementsgebouw dat deel uitmaakt van het stedenbouwkundig geheel waarvan sprake hiervoor.

Het onderhoud van dit park of van het reeds aangelegd deel ervan, is ten laste van de gemeenschap der appartementsgebouwen die dit stedenbouwkundig geheel vormen, elk der gebouwen tussenkomen voor een gelijk deel.

Het beheer van dit park zal waargenomen worden door een komiteit gevormd door de Voorzitters van de Raden van Beheer der gebouwen, die de last van dit onderhoud hebben, alsmede door een Parkbeheerder.

Het genot, de bewaking en het onderhoud van het park maken het voorwerp uit van een bijzonder reglement in het algemeen reglement van mede-eigendom.

De Maatschappij verschijnster behoudt zich het recht voor haar publiciteit in het stedenbouwkundig geheel te behouden tot volledige afwerking van het park;

Alles wat vooraangaat en het betreffende park aangaat, wordt bedongen ten titel van erfdienstbaarheid ten laste van het eigendom, voorwerp dezer akte, en ten voordele van de eigendommen die het stedenbouwkundig geheel, waarvan sprake hiervoor, moeten vervolledigen.

9. - A L L E R L E I.

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

op volle of verminderde kracht, alvorens de toekomstige eigenaars der appartementen er het genot zouden kunnen van hebben, zal de verwarmingsdienst verzekerd worden door het initiatief van de naamloze vennootschap "E.T.R.I.L.O.", die er de kosten van zal verhalen lastens de mede-eigenaars; de verdeling van deze verwarmingskosten zal rechtmatig worden vastgesteld door zelfde maatschappij aan de hand van de feitelijke gegevens.

10. - W E G E N I S.

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

De annuïteiten zullen door het mede-eigendom betaald worden op dezelfde wijze en te zelfder titel als de gemene lasten en volgens de verdelingen die zullen vastgesteld worden voor het stedenbouwkundig geheel.

11. - A N T E N N E.

De maatschappij-verschijnster zal op het dak een antenne voor TV en/of Radio mogen plaatsen, gemeen aan het stedenbouwkundig geheel. Deze antenne zal onderhouden worden in dezelfde voorwaarden als het park.

W O O N S T K E U Z E.

De maatschappij-verschijnster verklaart bij deze woonstkeuze te doen tot uitvoering dezer ten hare maatschappelijke zetel.

- WAARVAN AKTE -

Gedaan en verleden te Antwerpen, datum als boven.
Na gedane voorlezing, heeft de maatschappij-verschijnster, vertegenwoordigd als gezegd, met Ons Notaris, getekend.

Volgen de handtekens.

Geregistreerd acht bladen, een veraending, te Antwerpen, B.A. r. succ. 2, de 12 augustus 1955.

Boek 29, blad 2, vak 19.

Ontvangen honderd Frank.

De Ontvanger is: (get) R. Wijns.

ALGEMEEN REGLEMENT VAN HELE EIGENDOM.
INHOUSTAFEL.

EERSTE HOOFDSTUK: - ALGEMEENE UITLEGGING.

- ARTIKEL 1 - Statuut van het gebouw.
- ARTIKEL 2 - Reglement van Inwendige Orde.
- ARTIKEL 3 - Algemeen Reglement van Iede-Eigendom.

TWEEDE HOOFDSTUK: - STATUUT VAN HET GEBOUW.

A F D E L I N G I.

Onverdeelde mede-eigendom en privatieve eigendom.

- ARTIKEL 4 - Verdeling van het gebouw.
- ARTIKEL 5 - Verdeling van de gemene delen.
- ARTIKEL 6 - Wijzigingen aan de privatieve delen.
- ARTIKEL 7 - Vaststelling der gemene delen.
- ARTIKEL 8 - Vaststelling der privatieve delen.
- ARTIKEL 9 - Wijzigingen aan de gemene delen.
- ARTIKEL 10 - Wijzigingen aan de stijl en de harmonie van het gebouw.
- ARTIKEL 11 - Rolluiken - Zonneblinden - Draadloze Telephonie-Televisie.
- ARTIKEL 12 - Verbinding met de aangrenzende eigendommen.

A F D E L I N G II.

Dienst en Beheer van het Gebouw.

- ARTIKEL 13 - Huisbewaarder.
- ARTIKEL 14 - Garant - Benoening en bevoegdheid.
- ARTIKEL 15 - Machten van de algemene vergadering.
- ARTIKEL 16 - Samenstelling van de algemene vergadering.
- ARTIKEL 17 - Gewone en buitengewone algemene vergadering.
- ARTIKEL 18 - Bijeenroeping voor de vergaderingen.
- ARTIKEL 19 - Dagerde der vergaderingen.
- ARTIKEL 20 - Vertegenwoordiging op de vergaderingen.
- ARTIKEL 21 - Voorzitter en bijzitters der vergaderingen.
- ARTIKEL 22 - Bareel.
- ARTIKEL 23 - Aanwezigheidslijst.

- ARTIKEL 24 - Meerderheid.
- ARTIKEL 25 - Aantal stemmen.
- ARTIKEL 26 - Vereist aantal aanwezigen.
- ARTIKEL 27 - Beheersrekeningen.
- ARTIKEL 28 - Verslagschriften.

A F D E L I N G III.

Verdeling der gemene kosten en ontvangsten.

A. - Onderhoud en herstellingen.

- ARTIKEL 29 - Bijdragen.
- ARTIKEL 30 - Forfait.
- ARTIKEL 31 - Soorten.
- ARTIKEL 32 - Dringende herstellingen.
- ARTIKEL 33 - Onontbeerlijke maar niet dringende herstellingen.
- ARTIKEL 34 - Niet onontbeerlijke herstellingen en werken maar die een verbetering en een verfraaiing meebrengen.
- ARTIKEL 35 - Toegang tot de privatieve gedeelten.

B. - Belastingen - Burgerlijke Verantwoordelijkheid - Lasten.

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

C. - Ontvangsten.

- ARTIKEL 39 - Ontvangsten.

A F D E L I N G IV.

Verzekeringen en Heropbouw.

- ARTIKEL 40 - Gemeenschappelijke verzekering.
- ARTIKEL 41 - Bijpremie.
- ARTIKEL 42 - Exemplaren.
- ARTIKEL 43 - INNING DER VERGOEDINGEN.
- ARTIKEL 44 - Benutting der vergoedingen.
- ARTIKEL 45 - Bijkomende verzekeringen.
- ARTIKEL 46 - VERZEKERINGEN tegen ongevallen.

DERDE HOOFDSTUK: - REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE.

- ARTIKEL 47 - Meerderheid.
- ARTIKEL 48 - Verslagschriften.

A F D E L I N G I.
O N D E R H O U D.

ARTIKEL 49 - Onderhoudswerken.

A F D E L I N G II.
U I T Z I C H T.

ARTIKEL 50 - Esthetiek.

A F D E L I N G III.
I N W E N D I G E O R D E.

ARTIKEL 51 - Hout, Kolen.

ARTIKEL 52 - Vrijhouden der gemeenschappelijke delen.

ARTIKEL 53 - Huishoudelijke Werken.

ARTIKEL 54 - Gasinrichting.

ARTIKEL 55 - Dieren.

A F D E L I N G IV.
Z e d e l i j k h e i d - R u s t.

ARTIKEL 56 - Bewoning in het algemeen.

ARTIKEL 57 - Huurovereenkomsten.

ARTIKEL 58 - Ruiling der kelders.

ARTIKEL 59 - Gemeentelijke lasten.

A F D E L I N G V.
L I F T .

ARTIKEL 60 - Gebruik.

A F D E L I N G VI.
B e s t e m m i n g d e r L o k a l e n.

ARTIKEL 61 - Bestemming der appartementen.

ARTIKEL 62 - Publiciteit.

ARTIKEL 63 - Opslagen van gevaarlijke en ongezonde zaken.

A F D E L I N G VII.
C e n t r a l e v e r w a r m i n g e n W a r m w a t e r v e r d e l i n g.

ARTIKEL 64 - Werking en kosten.

A F D E L I N G VIII.
H u i s b e w a a r d e r.

ARTIKEL 65 - Aanwerving en opzegging.

ARTIKEL 65 - Taak van de huisbewaarder.

ARTIKEL 57 - Woonst en salaris.

A F D E L I N G IX.

Beheer.

ARTIKEL 58 - Raad van Beheer.

ARTIKEL 59 - Benoeming van de zaakvoerder.

ARTIKEL 70 - Bevoegdheid van de zaakvoerder.

ARTIKEL 71 - Rekeningen van de zaakvoerder.

ARTIKEL 72 - Voorschotten.

A F D E L I N G X.

Gemeenschappelijke lasten.

ARTIKEL 73 - Bepalingen.

ARTIKEL 74 - Water, Gas en Electriciteit.

ARTIKEL 75 - Wijzingen.

A F D E L I N G XI.

Reglement van de Garages.

ARTIKEL 76 - Gebruik.

ARTIKEL 77 - Verplichtingen der gebruikers.

A F D E L I N G XII.

Gemeenschappelijk Park.

ARTIKEL 78 - Bestemming.

ARTIKEL 79 - Wijzigingen.

ARTIKEL 80 - Gebruik van het park.

ARTIKEL 81 - Spelen, tennis, golf, zandplein.

ARTIKEL 82 - Beplantingen.

ARTIKEL 83 - Bewaker - Tuinier.

ARTIKEL 84 - Toezicht.

ARTIKEL 85 - Onderhoud.

ARTIKEL 86 - Zaakvoerder.

A F D E L I N G XIII.

Parking.

ARTIKEL 87 - Gebruik.

A F D E L I N G XIV.

Algemene schikkingen.

ARTIKEL 88 - Betwistingen.

ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.

HOOFDSTUK I - ALGEMENE UITEENZETTING.

Artikel 1. - STATUUT VAN HET GEBOUW.

Gebruik makend van de mogelijkheid voorzien door artikel 577-bis, eerste paragraaf van het Burgerlijk Wetboek, wet van acht juli negentienhonderd vier en twintig, wordt het onroerend statuut van het gebouw als volgt vastgesteld. Dit statuut regelt alles wat betreft de verdeling van de eigendom, de bewaring, het onderhoud en gebeurlijk de herbouwing van het goed.

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

Artikel 2. - INWENDIGE ORDEREGELING.

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

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

Artikel 3. - ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.

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

HOOFDSTUK II. - STATUUT VAN HET GEBOUW.

SEK T I E I.

Onverdeelde mede-eigendom en privatieve eigendom.

Artikel 4. - VERDELING VAN HET GEBOUW.

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

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

Artikel 5. - VERDELING DER GEMENE DELEN.

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

Artikel 6. - WIJZIGINGEN AAN DE PRIVATIEVE DELEN.

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

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

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

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

Het totaal der duizendsten betrekking hebbende op de ge-

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

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

Artikel 7. - BEPALING DER GEMENE DELEN.

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

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

Het dakterras met zijn leidingen en zijn afvoer van regenwater.

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

En in het algemeen, alle delen van het gebouw die niet bestemd zijn tot het uitsluitend gebruik van het een of ander der privatieve lokalen of die gemeenschappelijk zijn blijkens de wet van acht juli negentienhonderd vier en twintig.

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

De hypotheek en elk zakelijk recht gevestigd op een privaat gedeelte bezwaart van rechtswege het deel van de ge-

meenschappelijke delen dat er van afhangt als onafscheidbare aanhoorigheid.

Artikel 8. - BEPALING DER PRIVATIEVE DELEN.

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

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

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

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

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

Artikel 9. - WIJZIGINGEN AAN DE GEMENE DELEN.

De werken van wijziging aan de gemene delen mogen slechts uitgevoerd worden met de uitdrukkelijke goedkeuring van de algenene vergadering der mede-eigenaars, beslissende met een meerderheid van drie/vierden van de stemmen en onder toezicht van de architect van het gebouw waarvan de

honoraria ten laste zullen zijn van de eigenaars welke deze werken doen uitvoeren.

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

Niets wat betreft de stijl en de harmonie van het gebouw zelfs voorwat betreft de particuliere zaken, zal mogen gewijzigd worden dan bij beslissing van de Algemene Vergadering, genomen met een meerderheid van drie/vierden der stemmen van a.l. de mede-eigenaars van het gebouw.

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

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

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

Het plaatsen van witte gordijnen is verplichtend, tenzij ze vervangen worden door witte Venetiaanse blinden.

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

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

Artikel 12. - VERBINDING MET DE AANGRENZENDE GEBOUWEN.

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

S E K T I E II.

Bediening; en Beheer van het Gebouw.

Artikel 13. - HUISBEWAARDER.

Er wordt in het gebouw een huisbewaarder aangesteld.

Artikel 14. - ZAAKVOERDER - BENOEMING - BEVOEGDHEDEN.

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

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

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

Hij treedt in functie vanaf de benoeming van de Voorzitter der mede-eigenaars; zijn maandelijks bezoldiging wordt als volgt vastgesteld: Flat, zestig frank; appartement type I, tachtig frank; appartement type II; honderd frank; appartement type III; honderd twintig frank; appartement type III bis; honderd veertig frank; Residentieel appartement; honderd vijftig frank; Autobergplaats; vijf en twintig frank.

Deze bezoldiging is verbonden aan de Index van het Rijk. Elke verhoging van 2,50 punt van deze Index brengt automatisch, vanaf de daaropvolgende maand, een overeenstemmende verhoging van deze bezoldiging mede van 2,50 ten honderd. Ingeval van uitzonderlijke stijging der levensduurte om reden van thans niet te voorzien gevallen, zal deze bezoldiging door de n.v. "GESTIONS ET MANDATS" in verhouding met deze uitzonderlijke stijging aangepast worden.

Artikel 15. - MACHT VAN DE ALGEMENE VERGADERING.

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

ARTIKEL 16. - SAMENSTELLING VAN DE ALGEMENE VERGADERING.

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

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

Artikel 17. - GEWONE EN BUITENGEWONE ALGEMENE VERGADERING.

De gewone algemene vergadering wordt ambtshalve elk jaar gehouden in de Antwerpse agglomeratie op dag, uur en plaats aangeduid door de zaakvoerder of deze die de uitnodigingen doet.

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

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

Zij moet in alle geval samengeroepen worden wanneer dit gevraagd wordt door de eigenaars die samen tenminste tweehonderd vijftig/duizendsten bezitten.

Als de zaakvoerder in gebreke blijft gedurende meer dan acht dagen, zal de vergadering bijeengeroepen worden door één der mede-eigenaars.

Artikel 18. - UITNODIGINGEN TOT DE ALGEMENE VERGADERING.

De uitnodigingen zullen gedaan worden tenminste acht volle dagen en ten hoogste vijftien volle dagen voor de vergadering per aangetekende brief; de uitnodiging zal eveneens geldig geschieden indien deze aan de eigenaar overhandigd wordt tegen ontlasting, door deze laatste getekend.

Als op een eerste vergadering niet de nodige leden tegenwoordig zijn, mag een tweede vergadering samengeroepen worden op dezelfde wijze, met dezelfde dagorde, en de oproepingsbrief zal melding maken dat het om een tweede vergadering gaat, maar de termijn tot samenroeping voor een tweede vergadering zal tenminste vijf dagen en ten hoogste tien dagen bedragen.

Artikel 19. - DAGORDE VAN DE ALGEMENE VERGADERINGEN.

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

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

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

Artikel 20. - VERTEGENWOORDIGING OP DE VERGADERINGEN.

De vergadering is samengesteld uit al de mede-eigenaars

zo de zaakvoerder geen mede-eigenaar is, zal hij niettemin op de Algemene Vergadering uitgenodigd worden doch hij zal er op tegenwoordig zijn alleen met raadgevende en niet met beraadslagende stem.

Eenwel, indien hij van de mede-eigenaars, die de vergadering niet bijwonen, volmacht had gekregen, zal de zaakvoerder er toe gehouden zijn hen te vertegenwoordigen en in hun plaats te stemmen volgens hun geschreven onderrichtingen, die aan het proces-verbaal zullen gehecht blijven.

Met uitzondering van de zaakvoerder, mag niemand een mede-eigenaar vertegenwoordigen indien hij zelf geen mede-eigenaar is of indien hij, op gans of een gedeelte van het onroerend goed, een zakelijk of genotsrecht bezittende, hierin begrepen de huurder, een volmacht mocht ontvangen hebben van een mede-eigenaar om deel te nemen aan de Algemene Vergaderingen en er te stemmen in zijn plaats.

De huurder van een appartement of autobergplaats mag als gevolmachtigde worden aangeduid maar hij mag slechts zijn verhuurder, eigenaar van het appartement of de autobergplaats, vertegenwoordigen.

De volmacht zal geschreven moeten zijn en uitdrukkelijk bedingen of zij algemeen is, ofwel slechts beraadslagingen betreft nopens zekere punten welke zij bepaalt; bij gebreke hiervan zal deze volmacht als niet bestaande beschouwd worden.

De gevolmachtigde mag, samen met zijn eigen duizendsten, niet meer dan een vierde van het totaal aantal duizendsten van het gebouw vertegenwoordigen.

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

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

Het is een gehuwde mede-eigenaar steeds toegelaten zich te laten vertegenwoordigen door zijn mede-echtgenoot.

Artikel 21. - VOORZITTER EN BIJZITTERS VAN DE VERGADERINGEN.

De Algemene Vergadering kiest, voor de tijd welke zij bepaalt, met eenvoudige meerderheid van stemmen, haar voor-

zitter en twee bijzitters; ze kunnen herkozen worden.

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

Artikel 22. - BUREEL.

Het bureel is samengesteld uit de voorzitter bijgestaan door twee bijzitters; bij ontstentenis van deze laatsten, uit de voorzitter en de twee tegenwoordige eigenaars welke het grootste aantal duizendsten bezitten.

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

Artikel 23. - AANWEZIGHEIDSLIJST.

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

Artikel 24. - MEERDERHEID.

De beslissingen worden genomen door de meerderheid van de tegenwoordige of vertegenwoordigde eigenaars op de vergadering; behoudens in het geval waarin een grote meerderheid gevorderd wordt door dit statuut of reglement van inwendige orde.

Wanneer de eenparigheid vereist wordt moet deze niet verstaan worden als de eenparigheid van de tegenwoordige of vertegenwoordigde leden op de Algemene Vergadering, maar als de eenparigheid van de eigenaars, **wijl de afwezigen worden beschouwd alsof zij zich tegen het voorstel verzetten behoudens nochtans voor het geval dat op een tweede vergadering, op de eerste volgende, niet het aantal vereiste leden tegenwoordig zijn.**

In dit laatste geval zullen de afwezigen geacht worden toe te stemmen, onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat in de oproepingsbrief er uitdrukkelijk melding wordt gemaakt dat voor het geval van afwezigheid, de eigenaar zal beschouwd worden als gaande akkoord met het voorstel.

De beslissingen betreffende het genot van de gemeenschappelijke zaken eisen slechts de meerderheid van de stemmen, deze betreffende de omvormingen of veranderingen aan de ruwbouw en aan de gemene zaken of betreffende de harmonie van de voorgevels en de toegangen, vereisen een meerderheid van drie/vierden van de geheelheid der stemmen van de eigenaars van het onroerend goed.

Artikel 25. - AANTAL STEMMEN.

De eigenaars beschikken over zoveel stemmen als zij duizendsten bezitten.

Artikel 26. - AANWEZIGHEIDSKNORUM.

Opdat de beslissingen geldig zouden zijn, moet de vergadering als leden met beraadslagende stem meer dan de helft der mede-eigenaars, meer dan vijfhonderd/duizendsten bezittend, samenbrengen. Indien de vergadering aan deze dubbele voorwaarde niet beantwoordt, zal een nieuwe vergadering samengeropen worden ten vroegste binnen de vijftien dagen met dezelfde dagorde en deze zal beslissen welke ook het aantal van de tegenwoordige leden weze, en het aantal duizendsten dat vertegenwoordigd is, behoudens hetgeen hiervoren gezegd werd betreffende de beraadslagingen, te nemen met bijzondere meerderheid.

Artikel 27. - REKENINGEN VAN BEHEER.

De rekeningen van beheer worden gehouden door de afgevaardigde van de naamloze vennootschap "GESTIONS ET MANDATS" welke over de handtekening van de Bankrekening beschikt.

De naamloze vennootschap "GESTIONS ET MANDATS" kan deze handtekening afvaardigen zoals zij het verstaat, aan de leden van de Raad van Beheer, in welk geval deze samen zouden tekenen met de voormelde afgevaardigde.

De rekeningen van het beheer van de zaakvoerder worden aan de goedkeuring van de jaarlijkse Algemene Vergadering voorgelegd. De zaakvoerder zal deze tenminste één maand tevoren aan de mede-eigenaars moeten mededelen en de voorzitter en de twee bijzitters hebben volmacht deze rekeningen met de bewijsstukken na te zien; zij moeten aan de vergadering een verslag uitbrengen en hun voorstellen doen.

Elke trimester zal de zaakvoerder aan de mede-eigenaars hun bijzondere rekening toezenden.

De mede-eigenaars zullen aan de leden van het bureel de vergissingen bekend maken welke zij in de rekeningen zouden vastgesteld hebben.

Artikel 28. - PROCESSEN-VERBAAL.

De beslissingen van de Algemene Vergadering worden vastgesteld door processen-verbaal ingeschreven in een bijzonder register en getekend door de voorzitter, de sekretaris en de bijzitters, evenals door de eigenaars die het vragen.

Iedere mede-eigenaar mag vragen het register der processen-verbaal te raadplegen en er afschriften van nemen zonder verplaatsing, op de plaats aangeduid door de Algemene Vergadering voor zijn bewaring en in tegenwoordigheid van de zaakvoerder die er de bewaring van heeft, zoals trouwens van alle andere archieven betreffende het beheer van het onroerend goed.

S E K T I E III

Verdeling van de lasten en gemeenschappelijke ontvangsten.

A. -- ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN.

Artikel 29. -- B I J D R A G E

Iedere nede-eigenaar zal voor het aandeel dat hij bezit in de gemeenschappelijke delen, bijdragen in de uitgaven van bewaring en onderhoud, evenals in de lasten van het beheer der gemene zaken.

Artikel 30. -- F O R F A I T.

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

Artikel 31. -- K A T E G O R I E Ë N.

De herstellingen en werken worden onderverdeeld in drie klassen:

- Dringende herstellingen;
- Onontbeerlijke werken en herstellingen welke niet dringend zijn;
- Herstellingen en werken welke niet volstrekt noodzakelijk zijn.

Artikel 32. -- D R I N G E N D E H E R S T E L L I N G E N.

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

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

Deze beslissing wordt genomen door de leden van het bureau, de voorzitter en de twee bijzitters welke samen de Raad van Beheer vormen. Deze laatste zal kunnen beslissen of het nodig is om een Algemene Vergadering bijeen te roepen om de werken van deze aard te doen uitvoeren.

Artikel 34. -- H E R S T E L L I N G E N I N W E R K E N W E L K E N I E T V O L S T R E K T N O O D Z A K E L I J K Z I J N , M A A R E E N V E R F R A A T I N G O F V E R B E T E R I N G M I N D E R E N D E N.

Deze werken moeten gevraagd worden door de eigenaars welke samen tenminste tweehonderd vijftig/duizendsten bezitten. Ze kunnen slechts beslist worden door de eigenaars welke samen achthonderd/duizendsten bezitten; nochtans kunnen deze werken beslist en uitgevoerd worden door de eigenaars welke samen zevenhonderd vijf en twintig/duizendsten bezitten zo deze zich verbinden volledig de uitgaven te dragen.

Een wijziging aan het verwarmingssysteem mag beslist worden met een meerderheid van drie/vierden van de algeheelheid der stemmen en zal verplichtend zijn voor allen.

Artikel 35. - TOEGANG TOT DE PRIVATIEVE GEDEELTEN.

De eigenaar moet toegang verstrakken tot zijn private lokalen voor alle herstellingen, onderhoud en reinigingen der gemene delen. Tenzij het gaat om dringende herstellingen, zal deze toegang niet mogen gevraagd worden tussen vijftien juli en vijftien september.

Zo de eigenaar of de gebruiker van een appartement of autobergplaats afwezig is, is hij verplicht een sleutel van zijn appartement of autobergplaats aan een gevolmachtigde, wonende in de Antwerpse agglomeratie, ter hand te stellen waarvan de naam en het adres ter kennis moeten gebracht worden van de zaakvoerder en de huisbewaarder, derwijze dat zij toegang hebben tot het appartement of autobergplaats zo dit nodig mocht zijn.

De eigenaars moeten zonder vergoeding de ongemakken dragen voortspuitende uit de herstellingen aan de gemene delen dewelke zullen beslist worden volgens bovenstaande pleegvormen.

B. - BELASTINGEN - BURGERLIJKE VERANTWOORDELIJKHEID - LASTEN.

Artikel 36. - BELASTINGEN.

Tenzij de belastingen betreffende het onroerend goed rechtstreeks op elke private eigendom worden gelegd, zullen deze geacht worden gemeenschappelijke lasten te zijn.

Artikel 37. - VERDELING DER LASTEN.

De verantwoordelijkheid betreffende het onroerend goed (artikel 1585 van het Burgerlijk Wetboek) en over het algemeen, alle lasten betreffende het onroerend goed, worden verdeeld volgens de formule van mede-eigendom voor zover het gaat, wel te verstaan, om gemeenschappelijke zaken en onverminderd het verhaal dat de mede-eigenaars zouden kunnen hebben tegen degene wiens verantwoordelijkheid op het spel staat, derden of mede-eigenaars.

Artikel 38. - VERHOOGING DER LASTEN.

Ingeval een mede-eigenaar de gemeenschappelijke lasten zou verhogen voor zijn persoonlijke rekening, zal hij alleen deze verhoging moeten dragen.

C. - ONTVANGSTEN.

Artikel 39. - ONTVANGSTEN.

Voor het geval er ontvangsten moeten gedaan worden be-

treffende de gemeenschappelijke delen, zullen zij doch weder mede-eigenaar verkregen worden in evenredigheid van zijn deel in de gemeenschappelijke delen.

S E K T I E IV.

Verzekering - Heropbouw.

Artikel 40. - GEMEENSCHAPPELIJKE VERZEKERING.

De verzekering, zowel van private zaken, met uitzondering van roerende goederen, als van gemeenschappelijke zaken, zal voor alle mede-eigenaars bij dezelfde maatschappij geschieden, door de zorgen van de zaakvoerder, tegen brand, bliksem, ontploffingen veroorzaakt door de gas, de ongelukken veroorzaakt door de electriciteit, het gebeurlijk verhaal van derden.

De Algemene Vergadering stelt de keus van de verzekeringsmaatschappij waarvan kwestie vast, evenals de voorwaarden van deze verzekering en de bedragen voor dewelke zij gesloten wordt, met uitzondering van de eerste verzekeringen welke door E.T.R.I.M.O. aangegaan worden.

De zaakvoerder zal te dien einde de beslissingen van de Algemene Vergadering moeten uitvoeren en de uitere zorg eraan besteden.

Hij zal de premien betalen als gemene lasten, dewelke hem terugbetaald zullen worden door de mede-eigenaars weder in verhouding met zijn rechten in de gemeenschappelijke delen.

De mede-eigenaars zullen gehouden zijn hun medewerking te verlenen wanneer deze hun zal gevraagd worden, voor het afsluiten van deze verzekeringen en voor het ondertekenen van de nodige akten, bij gebreke hiervan zal de zaakvoerder van rechtswege en zonder ingebrekestelling, geldig in hun plaats kunnen tekenen.

Artikel 41. - BIJPREMIES.

Indien een bijpremie verschuldigd is uit hoofde van het beroep uitgeoefend door een der mede-eigenaars of uit hoofde van het personeel dat hij in zijn dienst heeft, of mede in 't algemeen voor alle persoonlijke redenen eigen aan een der mede-eigenaars, zal deze premie uitsluitend ten laste van deze laatste vallen.

Artikel 42. - EKSEMPLAREN.

Iedere eigenaar zal recht hebben op een exemplaar van de verzekeringspolissen.

Artikel 43. - INNING DER VERGOEDINGEN.

Ingeval van ramp, zullen de vergoedingen uitgekeerd krachtens de polis, door de zaakvoerder geind worden in tegenwoordigheid van de mede-eigenaars, aangeleid door de vergadering en op last van deze in de bank of elders neer te leggen, in de voorwaarden door deze vergadering vastgesteld.

Doch er zal rekening gehouden worden met de rechten van de bevoorrechte en hypothekaire schuldeisers en de tegenwoordige bepaling zal hen geen nadeel kunnen berokkenen; hun tussenkost zal derhalve gevraagd worden.

Artikel 44. - BENUTTIGING DER VERGOEDINGEN.

De benutting van deze vergoedingen zal als volgt geregeld worden:

A. - Indien het een gedeeltelijke ramp is zal de zaakvoerder de vergoeding door hem ontvangen aanwenden om de geteisterde plaatsen terug in goede staat te brengen.

Indien de vergoeding ontoereikend is om de herstellingen uit te voeren, zal de zaakvoerder de aanvulling innen, ten laste van alle mede-eigenaars, behoudens het verhaal van deze laatste tegen degene die, uit hoofde van de herbouwing een waardevermeerdering van zijn goed zou verkrijgen en tot beloop van deze waardevermeerdering.

Indien de vergoeding de uitgaven van de herstellingen overtreft, verkrijgen de mede-eigenaars het overschot in verhouding van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

B. - Indien het een volledige ramp gelôt, zal de vergoeding tot het herbouwen aangewend worden, tenzij een algemene vergadering der mede-eigenaars er anders over beslist, met een meerderheid van drie/vierden van de geheelheid der stemmen.

Ingeval de vergoeding ontoereikend is voor de betaling der werken van het herbouwen, zal het overschot ten laste van de mede-eigenaars vallen in evenredigheid met ieders rechten van mede-eigendom en eisbaar zijn binnen de drie maanden van de vergadering welke deze aanvullende betaling zal bepaald hebben, wijl de wettelijke intresten van rechtswege en zonder ingebrekestelling zullen lopen bij gebreke van betaling binnen gezegde termijn.

Evenwel, voor het geval dat de algemene vergadering de wederopbouw van het onroerend goed zou beslissen, zullen de mede-eigenaars welke geen deel hebben genomen aan de stemming of welke tegen de wederopbouw zouden gestemd hebben, gehouden zijn, indien de andere mede-eigenaars hiertoe een aanvraag doen, aan deze laatste binnen de maand van de beslissingen van de vergadering, al hun rechten in het onroerend goed af te staan, of indien allen niet wensen over te

nemen, aan degene der mede-eigenaars die het vragen, maar zij zullen het aandeel hun toekomende in de vergoeding behouden.

De prijs vandee afstand, bij gebreke van een akkoord tussen de partijen, zal vastgesteld worden door twee deskundigen benoemd door de burgerlijke rechtbank van de ligging van het onroerend goed, op eenvoudig bevel, op verzoek van de meest gerede partij en met recht voor de deskundigen de tussenkomst van een derde deskundige te vragen om te kunnen beslissen; ingeval geen akkoord tot stand komt betreffende de keuze van de derde deskundige, zal hij aangesteld worden op dezelfde wijze.

De prijs zal betaald worden één/derde kontant en het overschot één/derde van jaar tot jaar met de wettelijke intresten, betaalbaar terzelfdertijd als de gedeelten van het kapitaal.

Indien het onroerend goed niet heropgebouwd wordt, zal de onverdeeldheid een einde nemen en de gemeenschappelijke zaken zullen alsdan verdeeld of openbaar verkocht worden.

De vergoeding van de verzekering, evenals de opbrengst van de gebeurlijke veiling, zullen alsdan tussen de mede-eigenaars verdeeld worden, in evenredigheid met hun respectievelijke rechten vastgesteld door hun aandelen in de gemeenschappelijke delen.

Artikel 45. - BIJKOMENDE VERZEKERINGEN.

A.- Indien door de eigenaars aan hun eigendom verfraaiingen werden uitgevoerd, zal het hun vrij staan deze op hun kosten te verzekeren; ze zullen deze niettemin in de algemene polis kunnen verzekeren, doch op last er de bijpremien van te betalen en zonder dat de andere mede-eigenaars moeten tussenkomen in de kosten van een gebeurlijke heropbouw.

B.- De eigenaars, die in tegenstelling met het oordeel van de meerderheid, zouden denken dat de verzekering voor een onvoldoend bedrag is gesloten, zullen altijd het recht hebben voor eigen rekening een aanvullende verzekering te nemen, op voorwaarde hiervan alle lasten en premien te dragen.

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

Artikel 46. - VERZEKERINGEN TEGEN ONGEVALLEN.

Door de zorgen van de zaakvoerder zal een verzekering afgesloten worden tegen ongevallen die zich zouden voordoen door het gebruiken van de lift, dat het slachtoffer een bewoner van het gebouw of een derde vreemd aan het gebouw weze.

De voorwaarden en het bedrag van deze verzekering zullen vastgesteld worden door de Algemene Vergadering.

De zaakvoerder zal te dien einde de beslissingen van de Algemene Vergadering moeten uitvoeren, en zulks met de grootste zorg.

De premien zullen betaald worden door de zaakvoerder; ze zullen terugbetaald worden door de mede-eigenaars in verhouding van hun rechten in de gemeenschappelijke delen.

Met uitzondering van wat hierboven gezegd is met betrekking tot de premien die geeist worden voor speciale of bijkomende verzekeringen.

De eerste verzekeringspolissen zullen door de Naamloze Vennootschap E.T.R.I.M.O. gesloten worden voor een termijn van tien jaar, zowel voor wat betreft de brandpolissen als deze met betrekking tot de burgerlijke verantwoordelijkheid, de lift, wetsverzekering, enzovoort.....

De mede-eigenaars zijn gehouden de gezegde verzekeringen over te nemen.

Hetzelfde geldt voor de verzekering af te sluiten tegen ongevallen die de huisbewaarder en andere aangestelden van de gemeenschap zouden kunnen overkomen, eveneens tegen de ongevallen die deze in hun gezegde hoedanigheid zouden kunnen veroorzaken.

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

H O O F D S T U K I I I
REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE.

Artikel 47. - MEERDERHEID.

Er wordt tussen al de mede-eigenaars een reglement van inwendige orde afgesloten, verplichtend voor hen en al hun rechthebbenden en dat zal kunnen gewijzigd worden door de Algemene Vergadering met een meerderheid van twee/derden der stemmen.

Artikel 48. - PROCESSEN-VERBAAL.

De wijzigingen zullen op hun datum moeten in het register der processen-verbaal der Algemene Vergadering voorkomen en bovendien ingelast worden in een register genaamd "register van beheer" gehouden door de zaakvoerder en hetwelk eveneens het statuut van het onroerend goed, het reglement van inwendige orde en de wijzigingen zal behelzen. Een dubbel van dit boek van beheer zal goed in het zicht gelegd worden in de woning van de huisbewaarder en zal moeten medegedeeld worden aan alle belanghebbenden, mede-eigenaars, huurders of rechthebbenden.

Ingeval van vervreemding van een deel van het onroerend goed, zal de mede-eigenaar die vervreemdt, de aandacht van de nieuwe belanghebbende moeten vestigen op het bestaan van het boek van beheer en hem uitnodigen er kennis van te nemen.

De nieuwe belanghebbende zal, alleen door het feit eigenaar of rechthebbende van een deel van het onroerend goed te zijn, in de plaats gesteld worden in alle rechten en verplichtingen voortspruitende uit de voorschriften van dit boek van beheer en de beslissingen die het bevat, hij zal er toe gehouden zijn er zich naar te gedragen evenals zijn rechthebbenden.

S E K T I E I.

O N D E R H O U D.

Artikel 49. - ONDERHOUDSWERKEN.

De schilderwerken der gevels, zowel aan de voor- als achterzijde, er inbegrepen de ramen, leuning en vensterluiken, zullen moeten plaatsgrijpen op de tijdstippen bepaald volgens een plan opgesteld door de Algemene Vergadering en onder het toezicht van de zaakvoerder.

Wat de werken aan de privatieve delen betreft, waarvan het onderhoud de harmonie van het gebouw aanbelangt, deze zullen ten gepaste tijde moeten uitgevoerd worden door iedere eigenaar, derwijze dat het gebouw zijn uitzicht van zorg en goede staat van onderhoud bewaart.

De eigenaars zullen de schoorstenen, kachels en Ovens die zich in de plaatsen welke zij bewonen bevinden, moeten doen kuisen teikens dit nodig mocht zijn, door een gezworen schoorsteenvager, zo er gebruik van gemaakt wordt. Zij zullen dit moeten bewijzen aan de zaakvoerder.

S E K T I E II.

UITZICHT.

Artikel 50. - ESTHETIEK.

De mede-eigenaars en de bewoners zullen aan de vensters geen uithangborden, noch reclameborden, linnen, eetkastjes of andere voorwerpen mogen plaatsen.

De balkons worden met bloembakken versierd. Het onderhoud ervan wordt verzekerd tenzelfden titel als de gemene delen. Dit geldt eveneens voor de voorhofjes.

S E K T I E III.

INWENDIGE ORDE.

Artikel 51. - HOUT - KOLEN.

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

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

Artikel 52. - PLAATSING VAN VOORTERPEN IN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.

De gemeenschappelijke delen, namelijk de ingangshalle, de trappen, de overlopen en gangen zullen ten allen tijde vrij moeten gehouden worden; dientengevolge zal er nooit om het even wat mogen neergelegd, aangehaakt of geplaatst worden.

Dit verbod treft in het bijzonder de rijwielen, de kinderrijtuigen en het speelgoed der kinderen. Het geldt eveneens voor de uitgangen van de autobergplaatsen.

Artikel 53. - HUISHOUDELIJKE WERKEN.

Op de overlopen en in de gangen zal geen enkel huishoudelijk werk mogen verricht worden zoals het uitborstelen van tapijten, beddegoed, kledingsstukken, neubelen, het poetsen van schoenen enzovoort

Artikel 54. - GASINRICHTING.

Het is ten strengste verboden in het gebouw gasbuizen in rubber of elke andere stof welke kan breken onder de druk van de gas te gebruiken. Deze buizen zullen onplooibaar en in metaal moeten zijn.

Artikel 55. - D I E R E N.

Het is de gebruikers toegelaten ten titel van eenvoudige verdraagzaamheid in het onroerend goed, honden, katten en vogels te hebben. Zo het dier oorzaak van stoornis is door het gerucht, de reuk of anderszins, kan de Algemene Vergadering, met eenvoudige meerderheid der stemmen, deze verdraagzaamheid intrekken voor het dier dat oorzaak van deze stoornis is.

In het geval dat deze verdraagzaamheid ingetrokken wordt zal het feit zich niet te gedragen naar de beslissing van de Algemene Vergadering de overtreder blootstellen aan de betaling van schadevergoeding, dit alles onverminderd de straffen te bevelen door de openbare macht.

S E K T I E IV.

M O R A A L - R U S T.

Artikel 56. - BEWONING IN HET ALGEMEEN.

De mede-eigenaars, huurders, dienstboden en andere bewoners van het onroerend goed, zullen altijd het gebouw moeten bewonen op een burgerlijke wijze en er van genieten volgens de juridische opvatting van een "goede huisvader".

Zij zullen er over moeten waken dat de rust van het gebouw op geen enkel ogenblik gestoord wordt door hun handelingen of deze van het personeel in hun dienst, van hun huurders of bezoekers.

Er mag geen abnormaal gerucht gemaakt worden.

Het gebruik van muziekinstrumenten, radioposten en platendraaiers is toegelaten; nochtans zullen de gebruikers er zorg moeten voor dragen dat de werking van deze apparaten de andere bewoners van het gebouw niet stoort.

Indien in het gebouw elektrische apparaten worden gebruikt die storingen teweeg brengen, zullen deze apparaten moeten voorzien worden van toestellen, welke deze storingen verzachten, derwijze dat zij de radiophonische ontvangsten niet beïnvloeden.

Geen enkele motor mag in de appartementen of particuliere lokalen geplaatst worden, met uitzondering van kleine motoren voor huishoudelijke apparaten.

Artikel 57. - H U U R O V E R E E N K O M S T E N.

De huurovereenkomsten zullen de verbintenis van de huurders moeten bevatten, op burgerlijke wijze en als goede huisvader het goed te bewonen en zich te schikken naar het huidig reglement, waarvan zij zullen verklaren dat zij er kennis hebben van genomen.

Ingeval van erge inbreuk, behoorlijk vastgesteld, zullen de huurcellen mogen ontbonden worden op het verzoek van de afgevaardigde der mede-eigenaars.

Artikel 58. - RUILING VAN KELDERS.

Vervreending of ruilingen van kelders zijn toegelaten tussen de eigenaars van de appartementen.

Men mag geen eigenaar zijn van een kelder, zonder eigenaar te zijn van een appartement in het gebouw.

Een kelder mag slechts aan een bewoner van het gebouw in huur of in gebruik gegeven worden. De vervreemdingen of ruilingen van kelders wijzigen de kwotiteiten in de gemene delen niet.

Zij zijn aanhorigheden van de appartementen waarvan de kelders worden vervreemd of geruild.

Artikel 59. - GEMEENTELIJKE LASTEN.

De mede-eigenaars en hun rechthebbenden moeten voldoen aan alle lasten van de gemeente, van de politie en de reinigingsdienst.

S E K T I E V.

L I F T.

Artikel 60. - GEBRUIK.

Het gebruik van de lift zal gereguleerd worden door de Algemene Vergadering beslissende bij eenvoudige meerderheid van stemmen.

S E K T I E VI.

BESTEMMING VAN DE LOKALEN.

Artikel 61. - BESTEMMING DER APPARTEMENTEN.

De appartementen zijn bestemd tot woonplaatsen; zij mogen nochtans bestemd worden tot woonplaats en tot het uitoefenen van een vrij beroep en zelfs alleenlijk tot het uitoefenen van een vrij beroep. De geneesheren worden slechts toegelaten hun beroep uit te oefenen in het gebouw wanneer zij geen specialisten van besmettelijke of venerische ziekten zijn.

Het uitoefenen van een vrij beroep in het gebouw mag nooit het genot schaden van de andere gebruikers.

Zo het uitoefenen van een vrij beroep in het onroerend goed het bezoek medebrengt van meerdere personen welke gebruik maken van de lift, zal de titularis van het vrije beroep zich met de zaakvoerders moeten verstaan om een forfaitaire vergoeding vast te stellen, te betalen aan de gemeenschap, voor het veelvuldig gebruik van een gemene zaak.

Het uitbaten van een luxe-handel, hierin begrepen kapperssalon/manicure, boekhandel, kleding, zal door de verkoper kunnen toegestaan worden in de privatieve lokalen van het gelijkvloers op voorwaarde dat de bedingen van de artike-

len twee- en drie en zestig, evenals de speciale voorwaarden van de basisakte, nageleefd worden.

Indien nochtans de uitbating van deze handel in tegenstrijdigheid is met de voorwaarden van artikel vijftig tot zeven en vijftig, kan de genoemde toelating ingetrokken worden door de Algemene Vergadering, beslissende met een meerderheid van drie/vierden van het totaal aantal stemmen in het gebouw.

Artikel 62. - PUBLICITEIT.

Behoudens bijzondere toestemming van de Algemene Vergadering, is het verboden publiciteit aan te brengen op het onroerend goed.

Geen enkel opschrift zal mogen aangebracht worden op de vensters en balkons, op de buitendeuren en buitenmuren, noch op de trappen, op de overlopen en de ingang. Het is bovendien ten strengste verboden eender welke publiciteit aan te brengen in de achteruitbouwzone of parkzone.

Het is nochtans toegelaten op de ingang deur van het appartement of ernaast, op de plaats voorgeschreven door de Algemene Vergadering, een plaat aan te brengen volgens het model toegelaten door de vergadering en dragende de naam van de gebruiker en zijn beroep.

Op het hekken of de ingang deur, op de plaats door de vergadering voorgeschreven, is het toegelaten een plaat aan te brengen van het model toegestaan door de vergadering; deze plaat zal de naam van de gebruiker, zijn beroep, de bezoekdagen en de verdieping welke hij gebruikt, dragen.

Iedereen zal over een brievenbus beschikken. Op deze bus mogen de naam en het beroep van de titularis aangebracht worden. Deze opschriften zullen volgens het model zijn door de Algemene Vergadering voorgeschreven.

Artikel 63. - OPSLAGEN VAN GEVAARLIJKE EN ONGEZONDE ZAKEN.

In het gebouw zal geen opslagplaats mogen ingericht worden van gevaarlijke, ongezonde en hinderlijke zaken.

Geen enkele opslagplaats van ontvlambare zaken zal toegelaten worden zonder een uitdrukkelijke toelating van de Algemene Vergadering; diegene die wensen tot persoonlijk gebruik een dergelijke opslagplaats te bezitten, zullen de last moeten dragen van de bijkomende kosten van verzekering tegen brandgevaar en ontploffingen veroorzaakt aan de mede-eigenaars en gebruikers van het onroerend goed door deze vergroting van het risico.

S E K T I E VII.

CENTRALE VERWARMING.

Artikel 64. - WERKING EN KOSTEN.

Zoals voorzien in de basisakte zal de centrale verwarming en de warmwater-badeling in gemeenschap gebeuren met de onliggende appartementsgebouwen zoals dit zal voorzien worden in hunne respectievelijke basisakte.

De centrale verwarming zal werken volgens de onderrichtingen van de meerderheid der beheerders der gebouwen en beraadslagende met eenvoudige meerderheid van stemmen, met het uitdrukkelijk beding dat iedere eigenaar recht heeft aanspraak te maken op een normale warmtegraad in zijn lokalen.

De deelneming aan de kosten van deze diensten is verplichtend voor alle mede-eigenaars en gebruikers.

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

De kosten van verbruik, zowel van de centrale verwarming als van de warmwaterdienst worden verdeeld tussen de mede-eigenaars, te weten:

1) twintig ten honderd in verhouding van de duizendsten die ieder bezit in de mede-eigendom.

2) het saldo, hetzij tachtig ten honderd, volgens de aanduidingen gegeven door de warmte-tellers, voor wat betreft de centrale verwarming, en door de volume-meters voor wat betreft de kosten van warm water gebruik.

Gedurende het tijdperk van verwarming moet het afsluitingssysteem van de centrale verwarming van de privatieve en gemene delen altijd open blijven, derwijze dat de temperatuur in deze lokalen altijd vijf graden boven nul is.

Deze afsluitingssystemen mogen nooit volledig worden gesloten om gelijk welke reden het ook zij, gedurende de verwarmingsperiode. De brandstof voor de eerste vijf jaren zal besteld worden door de zorgen van de Naamloze Vennootschap E.T.R.I.M.O., voor rekening van de mede-eigenaars.

S E K T I E VIII.

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

Artikel 65. - AANDUIDING EN OPZEGGING.

Een huisbewaarder zal door de Algemene Vergadering aangeduid worden welke zijn vergoeding zal vaststellen.

Hij zal aangeworven worden per maand en mag opgezegd worden door de zaakvoerder, dewelke er voorafgaandelijk verslag van heeft uitgebracht aan de Raad van Beheer.

De huisbewaarder ontvangt zijn orders enkel van de zaakvoerder.

De zaakvoerder is verplicht de huisbewaarder te ontslaan indien de Algemene Vergadering zulks beslist.

Bij in gebreke blijven van de zaakvoerder, zal de opzegging betekend worden door de zorgen van een afgevaardigde der mede-eigenaars.

De eerste huisbewaarder zal nochtans benoemd worden door de Naamloze Vennootschap E.T.R.I.N.O. voor de duur van één jaar.

Artikel 56. - DIENST VAN DE HUISBewaarder.

De dienst van de huisbewaarder zal omvatten al hetgeen gebruikelijk is in wel onderhouden gebouwen.

Hij zal namelijk moeten:

- 1°) de gemeenschappelijke plaatsen, oprijlanen, voetpaden parkings en de bestanddelen binnen de achteruitbouwzone, in zuivere staat houden;
- 2°) de keukenafval wegruimen;
- 3°) pakketten en boodschappen ontvangen;
- 4°) de ingangdeuren sluiten op het hem vastgestelde uur;
- 5°) de appartementen en autobergplaatsen te koop of te huur laten en doen bezoeken;
- 6°) de centrale verwarming en warm waterdienst nazien en onderhouden;
- 7°) de kleine herstellingswerken aan de lift uitvoeren;
- 8°) het binnenkomen en buitengaan nazien;
- 9°) in het algemeen, al doen wat de zaakvoerder hem gelast te doen voor het algemeen onderhoud van het onroerend goed.

De huisbewaarder mag zich niet bezighouden met huishoudelijke werken voor de bewoners, noch werken uitvoeren in de privatieve delen.

Indien de huisbewaarder gehuwd is, mag zijn echtgenote in het gebouw geen enkele stiel of beroep uitoefenen die vreemd is aan het gebouw.

Artikel 57. - WOONST EN SALARIS.

De huisbewaarder zal woonst, vuur en licht krijgen in de lokalen daarvoor voorzien, op gemeenschappelijke kosten; zijn salaris zal vastgesteld worden door de Algemene Vergadering.

S E K T I E IX.

B E H E E R.

Artikel 58. - RAAD VAN BEHEER.

De raad van beheer is samengesteld uit de Voorzitter en de twee bijzitters. De zaakvoerder van het gebouw zal de vergaderingen van de Raad van Beheer bijwonen met raadplegende stem.

De Raad van Beheer zal toezicht uitoefenen op het beheer van de zaakvoerder, zijn rekeningen nazien, hij brengt verslag uit aan de Algemene Vergadering, beveelt de onontbeerlijke maar niet dringende werken en mag opdracht geven aan de zaakvoerder de huisbewaarder af te danken.

Hij zal al de nodige schikkingen treffen om de goede en regelmatige werking van de lift te verzekeren.

De Raad van Beheer zal geldig beslissen wanneer ten minste twee leden tegenwoordig zijn, de beslissingen worden met meerderheid van stemmen genomen.

Ingeval van staking van stemmen is de stem van de voorzitter der vergadering doorslaggevend.

Er zal een proces-verbaal van de genomen beslissingen worden opgesteld, het proces-verbaal zal ondertekend worden door de tegenwoordige leden.

De Raad van Beheer zal er over waken dat het beheer op een spaarzame wijze plaats heeft.

Artikel 69. - BENOEMING VAN DE ZAAKVOERDER.

De zaakvoerder zal gekozen worden door de Algemene Vergadering; hij mag gekozen worden onder de mede-eigenaars of buiten hen, behalve hetgeen voorzien is in artikel 74 betreffende de benoeming van de eerste zaakvoerder.

Indien de zaakvoerder een mede-eigenaar is en niet bezoldigd wordt, zal hij een sekretaris mogen nemen voor het opmaken der geschriften; de bezoldiging van de sekretaris wordt door de Algemene Vergadering vastgesteld.

Artikel 70. - BEVOEGHEDEN VAN DE ZAAKVOERDER.

De zaakvoerder is gelast met het toezicht over het goed onderhouden van de gemene delen, de goede werking van de lift, van de centrale verwarming, de warmwaterverdeling en van alle andere gemene toestellen. Hij beschikt over de handtekeningen voor de bankrekeningen, samen met de Voorzitter of één der bijzitters van de Raad van Beheer.

Hij oefent toezicht uit op de huisbewaarder, geeft hen de nodige bevelen, laat persoonlijk de dringende herstellingen doen, op bevel van de Raad van Beheer, de onontbeerlijke maar niet dringende herstellingen en deze bevelen door de Algemene Vergadering.

Hij heeft tevens opdracht het bedrag der gemeenschappelijke uitgaven te verdelen tussen de mede-eigenaars, de gelden te innen en deze te storten aan de rechthebbenden.

De zaakvoerder waakt over het algemeen onderhoud van het gebouw.

De zaakvoerder onderzoekt de betwistingen betrekkelijk de gemene delen tegenover derden en de openbare diensten.

Hij brengt verslag uit aan de Raad van Beheer en aan de Algemene Vergadering, dewelke zullen beslissen welke maatregelen er dienen getroffen om de gemeenschappelijke belangen te verdedigen.

In dringende gevallen zal hij alle bezwarende maatregelen treffen.

Artikel 71. - REKENINGEN VAN DE ZAAKVOERDER.

De zaakvoerder legt jaarlijks zijn algemene rekeningen voor aan de Algemene Vergadering, onderwerpt ze aan haar goedkeuring en krijgt er, zo nodig, ontlasting van.

Hij biedt zijn rekeningen aan ieder der mede-eigenaars aan op de tijdstippen bepaald door de Algemene Vergadering.

Artikel 72. - VOORSCHOTTEN.

Een voorschot zal door de mede-eigenaars aan de zaakvoerder worden gestort teneinde deze toe te laten aan de gemeenschappelijke uitgaven het hoofd te bieden.

Het bedrag van dit voorschot wordt vastgesteld door de Algemene Vergadering.

De Algemene Vergadering mag tevens beslissen tot de oprichting van een reservefonds bestemd om het hoofd te bieden aan de grove herstellingen en aan de vervanging van de toestellen.

De zaakvoerder heeft het recht van de mede-eigenaars de voorschotten te eisen door de Algemene Vergadering vastgesteld, bij gebrek van betaling zal de zaakvoerder de in gebreke blijvende mede-eigenaars betekenen nadat hij hier toe het eensluidend oordeel van de Raad van Beheer heeft ingewonnen.

De zaakvoerder heeft een kontraktuele en onherroepelijke volmacht zolang hij in functie is om de in gebreke blijvende mede-eigenaars te dagvaarden.

De sommen door de in gebreke blijvende mede-eigenaar verschuldigd zullen van rechtswege en zonder invertstelling intrest opbrengen aan zes frank ten honderd 's jaars, vrij van alle taksen, vanaf de dag der eisbaarheid tot op de dag van betaling.

Tijdens de periode waarin een mede-eigenaar in gebreke blijft, zullen de andere mede-eigenaars ertoe gehouden zijn, elk in evenredigheid met hun rechten in de gemeenschappelijke delen, de nodige sommen te leveren voor de goede werking van de gemeenschappelijke diensten, en voor hun goed geheel en welke noodzakelijk zijn voor het onderhoud van de gemeenschappelijke delen.

Ingeval het appartement van de in gebreke blijvende mede-eigenaar verhuurd is, heeft de zaakvoerder volmacht de huurgelden rechtstreeks te innen tot beloop van het verschuldigd bedrag.

De huurder zal zich tegen deze betaling niet kunnen verzetten en hij zal geldig bevrijd zijn tegenover zijn verhuurder van de sommen door de zaakvoerder gekweten.

Het ware onbillijk dat de verhuurder huurgelden opstrijkt zonder bij te dragen in de gemeenschappelijke lasten.

S E K T I E X.

GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN.

Artikel 73. - BEPALINGEN.

Evenals de lasten van onderhoud en herstellingen der gemeenschappelijke lasten waarvan sprake in het statuut van het gebouw, worden de lasten, voortspruitende uit de gemeenschappelijke noodwendigheden, door de mede-eigenaars gedragen in verhouding tot hun aandeel in de gemene delen, behoudens hetgeen is gezegd hiervoor aangaande de uitgaven voor verwarming en warm water.

Van deze aard zijn de uitgaven voor: water, elektriciteit voor het onderhoud der gemeenschappelijke delen en de lokalen van de huisbewaarder, het loon van de huisbewaarder en de wettelijke stortingen voor de Rijksmaatschappelijke Zekerheid, de verzekeringspremies opgelegd aan de gemeenschap en waarover hiervoor sprake, de kosten van onderhoud van de tuinen en van de zone van achteruitbouw, de kosten van aankoop en van vervanging van gemeenschappelijk materiaal en meubilair, de vuilnisbakken, het materiaal en de benodigdheden nodig voor het goed onderhoud van het gebouw, de vergoeding van de zaakvoerder en van de sekretaris, de bureaubenodigdheden, de briefwisseling enzovoort....; de kosten der verlichting der gemeenschappelijke delen, het elektriciteitsverbruik en het onderhoudsabonnement van de lift.

Artikel 74. - WATER - GAS EN ELECTRICITEIT.

Het individueel verbruik van water, gas en elektriciteit en alle kosten met betrekking tot deze diensten zullen gedragen en betaald worden door ieder eigenaar.

Artikel 75. - WIJZIGINGEN.

De evenredige verdeling der lasten, het voorwarp uitmakende van dit hoofdstuk, mag niet gewijzigd worden, tenzij mits het algemeen akkoord van alle mede-eigenaars.

S E K T I E XI.

REGLEMENT MET BETREKKING TOT DE GARAGES.

Artikel 76. - GEBRUIK - SCHUILPLAATS.

De garages mogen in gebruik genomen worden door hun eigenaars ofwel in huur worden gegeven.

Meerdere garages mogen het voorwerp uitmaken van een enige verhuuringsonderneming.

Ingeval van oorlog of gelijkgestelde toestand zullen alle bewoners van het gebouw recht hebben de galerij van de garages te gebruiken als schuilplaats bij een aanval.

Artikel 77. - VERPLICHTINGEN VAN DE GEBRUIKERS.

Tenzij mits toelating van de Raad van Beheer is het de garage-gebruikers niet toegelaten:

1) hun gezegde garages een andere bestemming te geven dan deze voorzien in het onderhavig reglement van mede-eigendom.

2) op de deur van hun garages en in het algemeen op geen enkele van buitenuit zichtbare plaats, enige publiciteit te voeren (alleenlijk is het toegelaten plakaten aan te brengen die de garages te koop of te huur stellen).

3) in hun garages over te gaan tot het houden van eender welke tentconstelling of publieke verkoop van voertuigen.

4) hun wagens in hun garage te wassen, tenzij ingeval van toestemming door de Algemene Vergadering.

5) benzine (mazout, gasbonbons) in hun garage binnen te brengen, wel te verstaan zijnde, buiten de inhoud van de tank van het voertuig.

De gebruikers moeten:

a) zich het gebruik ontzeggen van: geluidsmakende apparaten tussen twintig en acht uur en het geronk der motoren, de vrije uitlaat en verbranding van olie en benzine volstrekt vermijden.

b) de uitwegen en toegang vrijhouden en er hun wagen niet onbestuurd laten staan.

c) in algemene zin, alles vermijden wat voor de andere garagegebruikers moeilijkheden zou kunnen opleveren en zich op alle punten gedragen naar het reglement van inwendige orde dat door de Raad van Beheer te dien einde zal worden uitgevaardigd.

d) eventueel een blusapparaat plaatsen dat door de Raad van Beheer werd goedgekeurd.

e) een verzekering afsluiten tegen brand- en ontplofingsrisico's veroorzaakt aan mede-eigenaars door de vergroting der risico's.

S E K T I E XII.

GEMEENSCHAPPELIJK PARK.

Artikel 78. - B E S T E M M I N G.

Het park werd aangelegd om vreugde te verschaffen aan de bewoners der gebouwen die het omringen.

Het park is ook het punt van menselijk contact tussen alle bewoners van het gebouw.

Opdat het het symbool is van wederzijds begrip, dient het park onderhouden, verzorgd en bemind te worden als de voorstelling van dit symbool.

Artikel 79. - WIJZIGINGEN.

Het park is het deel dat de verschillende gebouwen omringt.

Het plan ervan werd opgezaakt door de architect en de tuinbouwkundige. Dit plan zal overgemaakt worden aan de zaakvoerder van het gebouw met aanduiding van de beplantingen die er moeten voorkomen. Een exemplaar ervan zal achteraf neergelegd worden onder de minuten van de werkende notaris. Geen enkele wijziging zal aan gemeld plan mogen aangebracht worden tenzij met toelating van de "Groupe Urbanisme".

Artikel 80. - GEBRUIK VAN HET PARK.

Het park is dienstig tot uitsluitend gebruik van de eigenaars en hun genodigden en bestemd tot rust en voor nagamelde spelen.

Er zullen nooit andere elementen tussen geplaatst mogen worden dan deze die voorzien waren door het oorspronkelijk plan.

Het park is gemeen met de gebouwen die bijdragen tot zijn onderhoud.

Artikel 81. - SPELEN: TENNIS - GOLF - ZANDPLEIN.

Er kan een plaats voorzien worden voor golfspel, tennis en een zandplein.

Zij zullen onderhouden worden zoals de gemeenschappelijke delen.

Nochtans zullen de eigenaars een vergoeding vaststellen tot dekking der kosten voor tennis en golf ten laste van de spelers.

Deze vergoeding zal geïnd worden door de zaakvoerder die er een bijzondere boekhouding zal van houden.

Desgevallend kan er te dien einde een bijzondere dienst opgericht worden.

Het zandplein staat ten dienste van de kinderen.

Artikel 82. - BEPLANTINGEN.

Deze omvatten de bomen, de hagen, de grasperken, de bloemen, zowel van het park als van de terrassen.

Deze beplantingen zullen onderhouden worden op gemeenschappelijke kosten, door de gebouwen aangeduid onder artikel 80.

Artikel 83. - BEWAKER - TUINIER.

Zodra er twee gebouwen zullen bezet zijn, zal er verplichtend een bewaker-tuinier aangeduid worden tot onderhoud en goede bewaring van het geheel, zowel van de beplantingen als van de spelen. Deze bewaker zal onder het gezag van de zaakvoerder staan.

Zijn vergoedingen zullen betaald en verdeeld worden door de verschillende gebouwen die het geheel vormen.

Artikel 84. - T O E Z I C H T.

- a. De zaakvoerder heeft het toezicht van het park. Hij beschikt over de bewaker-tuinier om zijn onderrichtingen die hij zou geven tot goede bewaring van het park, te doen eerbiedigen.
- b. Het park wordt geplaatst onder de bescherming van het geheel der eigenaars. De inbreuken zullen bestraft worden door sancties vast te stellen door de Algemene Vergadering.

Artikel 85. - O N D E R H O U D.

Het onderhoud van het park zal verdeeld worden tussen de verschillende gebouwen.

Dit geldt namelijk alvorens een tuinier is aangeduid voor het afmaaien der grasperken, het snoeien der bomen, het onderhoud van de aanplantingen.

Wanneer de tuinier is aangeduid, zal deze de grasperken moeten afmaaien, minstens twaalf maal per jaar.

De bloemen en andere versierselen zullen buiten aangebracht worden om aan het park het passend stedenbouwkundig geheel te behouden.

De aandacht wordt getrokken op het feit dat het park het mooiste versiersel is van het geheel, daarom moet het door een degelijk onderhoud zijn karakter behouden.

Artikel 86. - Z A A K V O E R D E R.

- A. De zaakvoerder verdeelt in gelijke delen tussen de verschillende gebouwen, de gemaakte onkosten, inbegrepen de kosten van de bewaker en van de versierselen, planten en bloemen, die moeten worden aangekocht.
- B. De zaakvoerder van het park zal benoemd worden door het comité gevormd door de voorzitters van de raden van beheer der gebouwen, die gelast zijn met het onderhoud.
In elk geval zal de eerste zaakvoerder benoemd worden voor een termijn van tien jaar door de maatschappij "ETRIMO" dewelke zijn bevoegdheden zal bepalen.

De bezoldiging van de zaakvoerder van het Park wordt vastgesteld door de maatschappij "PARK" op het ogenblik van zijn indiensttreding.

Deze bezoldiging is verbonden aan de index van het Rijk onder dezelfde voorwaarden als bepaald onder artikel 14 van onderhavig reglement.

S E K T I E X I I I

P A R K U N G

Artikel 87. - G E B R U I K

Het parkeerterrein mag niet voortdurend bezet worden.

S E K T I E X I V

ALGEMENE SCHIKKINGEN

Artikel 88. - B E T W I S T I N G E N

Ingeval van meningsverschillen tussen de mede-eigenaars en de zaakvoerder, zal de betwisting opgelost worden door de Algemene Vergadering; ingeval er geen vergelijk wordt getroffen door de Raad van Beheer.

Eik verschil tussen de mede-eigenaars in verband met onderhavig algemeen reglement van mede-eigenden zal voorgelegd worden aan een scheidsrechter, gekozen door alle partijen en die het aanbelangt, in gemeen akkoord; bij niet akkoord, door de heer Voorzitter der Rechtbank van Eerste Aanleg te Brussel, op verzoek van de meest gereede partij.

Deze scheidsrechter zal als minnelijke regelaar optreden en ontslagen zijn van het volgen der voorschriften van recht en procedure, en gemachtigd zijn naar eigen rechtsvinden. Deze beslissingen zullen in laatste instantie genomen worden en onder de partijen worden uitgevoerd, zonder enig verhaal.

De aanvragen tot provisiestorting of tot storting van verschuldigde sommen hoofdens gemeenschappelijke kosten, zullen aan de bevoegde Rechtbank worden voorgelegd.

Gehecht aan een akte verleden voor notaris Paul Van Oekel te Antwerpen, op 15 augustus 1965. Rép. 8.223.

Volgen de handtekens.

Geregistreerd zeventien bladen, geen verzending, te Antwerpen, B.A. & Succ. 2, de 17 augustus 1965.

Boek 3, blad 95, vak 9. Ontvangen: honderd frank.

De Ontvanger a.i. (get) R. Wijns.