



B&D Vastgoedbeheer bv

Aan: Gregorey Verhoeven

Antwoord op uw schrijven d.d. 07/07/2026

Uw referentie:xxx

Deurne, 14/07/2026

De opgave van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering voor heden heeft besloten en waarvan de betaling later opeisbaar zal worden, bedragen:

- Zie verslag

De eventuele kosten verbonden aan het verkrijgen van de gemeenschappelijke delen waartoe de algemene vergadering der mede-eigenaars voor heden zou besloten hebben, maar waarvan de betaling pas later zal opgeëist worden, bedragen:

- Zie verslag

De door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan voor heden en waarvan de betaling pas later zou opgeëist worden, bedragen:

- Zie verslag

De huidige eigenaar dient nog de volgende door ons opgeëiste sommen met betrekking tot voorgeschreven eigendom te vereffenen:

- Het aandeel in de huidige voorlopige afrekening bedraagt: **+€93,45**,
Dit bedrag wordt teruggestort na goedkeuring van de definitieve kostenverdeling door de Algemene Vergadering, op voorwaarde dat de financiële toestand van de rekening van de VME dit toelaat.
- Het aandeel van de huidige eigenaar in het reservekapitaal bedraagt **€0**
- Het aandeel van de huidige eigenaar in het waarborgfonds bedraagt **€371,35**
Dit bedrag wordt teruggestort na goedkeuring van de definitieve kostenverdeling door de Algemene Vergadering, op voorwaarde dat de financiële toestand van de rekening van de VME dit toelaat.
- De maandelijkse provisie bedraagt **€80**
Deze is steeds voor de 10^e van de maand verschuldigd op het rekeningnummer van de **VME Marcel Auburtinlaan 67, BE12 3631 4876 4492**



B&D Vastgoedbeheer bv

Bijlagen:

- Verslagen BAV en AV van de afgelopen 3 jaar
- Goedgekeurde afrekeningen van de laatste 2 jaar.

Gelieve ons na het verlijden van de akte hiervan schriftelijk op de hoogte te brengen.

Wij vragen u tevens vriendelijk om de contactgegevens (naam, adres, telefoonnummer en emailadres) van de nieuwe eigenaar, evenals het nieuwe adres van de verkoper, aan ons te bezorgen.

Na het afsluiten van het boekjaar wordt er een definitieve pro rata opsplitsing gemaakt tussen koper en verkoper, waarbij de datum van de akte als referentiepunt wordt gehanteerd.

Met vriendelijke groeten

Swinnen Pieter

B&D Vastgoedbeheer bv
Santvoortbeeklaan 23b
2100 Deurne
Telefoonnummer: 03/325.21.71 (bereikbaar tussen 09.00u-12.00u)
E-mail: info@bdimmo.be

De Vereniging van Mede-eigenaars

VME Marcel Auburtinlaan 67

Marcel Auburtinlaan 67, 2600 Berchem (Antwerpen)

BE 0871.791.260

PROCES-VERBAAL VAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN DINSDAG 12 MEI 2026 OM 18:00

De vergadering vond plaats in B&D VASTGOEDBEHEER , Santvoortbeeklaaan 23b te 2100 Deurne.

<u>Aanwezig</u>		
Kavels	Naam stemhoudende eigenaar	Quotiteiten
1VR	VAN DEN EYNDE BERNARD	164
2VL	MARTENS GITTA	157
2VR	Rens Hannelore	157
GVR	TORFS CHRISTIANE	196
Totaal aanwezig		674

<u>Vertegenwoordigd</u>		
GVL	CORREMANS JULIETA	162
Totaal vertegenwoordigd		162

Totaal der stemmen die beslissen	836
---	------------

De vergadering kon rechtsgeldig beraadslagen en beslissen.

1 Ondertekening aanwezigheidslijst

De syndicus deelt het aanwezigheidsquorum mede:

Aantal eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd: 5/6

Aantal volmachten: 1

Aantal aandelen vertegenwoordigd: 836/1.000

De Algemene Vergadering kan rechtsgeldig beraadslagen.

2 Benoeming voorzitter en secretaris van de algemene vergadering

De Algemene Vergadering duidt

Dhr. VAN DEN EYNDE BERNARD aan als voorzitter van de algemene vergadering

De syndicus neemt de notulen op als secretaris.

De stemmingen gebeuren door middel van handopsteking. Indien een stemming betwistbaar is, zal een schriftelijke stemming worden georganiseerd.

Blanco stemmen en onthoudingen worden in het resultaat van de stemming niet meegeteld.

De stem van de gekozen voorzitter dhr. VAN DEN EYNDE BERNARD zal op onthouding gezet worden, omdat hij niet mag meestemmen over eigen aanstelling.

Stemden 'voor' met 836 / 836 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 836 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 836;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

3 Toelichting commissaris van de rekeningen

De commissaris van de rekeningen mevr. Rens, geeft toelichting over de boekhouding.

4 Décharge aan de commissaris van de rekeningen

De Algemene Vergadering verleent décharge aan de commissaris van de rekeningen, mevr. Rens voor de werkzaamheden van afgelopen boekjaar.

De stem van dhr. Rens werd op onthouding geplaatst daar zij zelf niet mag meestemmen over eigen décharge.

Stemden 'voor' met 679 / 679 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 679 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 157 / 836;

Rens Hannelore (2VR - quot . 157,)

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

5 Benoeming commissaris van de rekeningen voor het volgende boekjaar

Volgende persoon / personen worden voorgedragen:
- Rens Hannelore

Bij de herbenoeming van de commissaris(sen) zal de stem van de commissaris van de rekeningen, mevr. Rens op onthouding worden geplaatst worden, aangezien zij niet mag meestemmen over een eigen herbenoeming.

Stemden 'voor' met 679 / 679 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 679 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 157 / 836;
Rens Hannelore (2VR - quot . 157,)

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreckte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

6 Bespreking en goedkeuring van het financieel verslag

De afrekening (01/01/2025 - 31/12/2025 werd reeds verstuurd naar de eigenaars (30/01/2026).

Mede-eigenaars die dienen bij te betalen, dienen het bedrag te voldoen op de rekening van de VME Marcel Auburtinlaan 67 (BE12 3631 4876 4492)

Mede-eigenaars met een tegoed ontvangen het bedrag na goedkeuring van de jaarafrekening en zodra de financiële situatie van de VME dit toelaat, terug op het rekeningnummer dat op hun individuele afrekening vermeld staat.

Stemden 'voor' met 836 / 836 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 836 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 836;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreckte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

7 Décharge aan de syndicus

De Algemene Vergadering verleent décharge aan de syndicus voor de werkzaamheden van het afgelopen jaar (financieel, administratief en technisch).

Stemden 'voor' met 836 / 836 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 836 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 836;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreckte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

8 Herkiezing van de syndicus

De Algemene Vergadering herkies B&D Vastgoedbeheer bv tot de volgende Algemene Vergadering.

Stemden 'voor' met 836 / 836 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 836 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 836;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekke meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

9 Evaluatie leveranciers

De syndicus overloopt de lopende contracten binnen de VME:

- Water: Waterlink
- Elektriciteit: Engie
- Brandverzekering: AG, bij makelaar Anthonis Verzekeringen

Stemden 'voor' met 836 / 836 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 836 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 836;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met 2/3 meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

10 Beslissing over werken terrasrenovatie voorgevel

Zoals gemeld op de laatste AV van 09/04/2025 (AGP 8) werd er melding gemaakt van stalactietvorming.

De Algemene Vergadering beslist om de herstelling te laten uitvoeren, weliswaar zonder borstweringen.

De offerte van Betotec is reeds zonder borstweringen. De syndicus zal prijs opvragen bij LC Constract en Bodima om prijs te maken zonder borstweringen.

Van zodra de offertes zijn ontvangen, zullen deze worden bezorgd aan alle mede-eigenaars, zodoende dat er daaruit verder kan worden gewerkt.

Stemden 'voor' met 836 / 836 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 836 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 836;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met 2/3 meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

11 Aanwijzing leveranciers / aannemer van de hoger besliste uit te voeren werken

Gezien de beslissing uit vorig agendapunt, komt dit punt ten verval. Alle mede-eigenaars worden op onthouding geplaatst.

Stemden 'voor' met 0 / 0 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 0 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 836 / 836;

TORFS CHRISTIANE (GVR - quot . 196,), Rens Hannelore (2VR - quot . 157,), VAN DEN EYNDE BERNARD (1VR - quot . 164,), MARTENS GITTA (2VL - quot . 157,), CORREMANS JULIETA (GVL - quot . 162,)

Geen voor of tegen stemmen (met volstrekke meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

12 Financieringsmodaliteit van de uit te voeren werken

Gezien de beslissing uit vorig agendapunt, komt dit punt ten verval. Alle mede-eigenaars worden op onthouding geplaatst.

Stemden 'voor' met 0 / 0 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 0 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 836 / 836;

TORFS CHRISTIANE (GVR - quot . 196,), Rens Hannelore (2VR - quot . 157,), VAN DEN EYNDE BERNARD (1VR - quot . 164,),
MARTENS GITTA (2VL - quot . 157,), CORREMANS JULIETA (GVL - quot . 162,)

Geen voor of tegen stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

13 Bespreking en goedkeuring werkkapitaal en waarborgfonds

De stand van de zichtrekening bedraagt op de datum van de AV: €3 074,56

1) Waarborgfonds (= buffer = permanent werkkapitaal)

Het Permanent werkkapitaal dat momenteel aanwezig is in de VME bedraagt: €2.228,12

Om comfortabel te kunnen werken en snel te kunnen reageren op noodsituaties is het raadzaam om een buffer aan te leggen.

(Dit bedrag dient éénmalig door elke eigenaar betaald te worden en wordt niet jaarlijks afgerekend. Dit bedrag wordt in mindering gebracht van de laatste afrekening in geval dat de mede-eigenaar de VME verlaat (bij verkoop van een kavel)).

2) Periodieke werkkapitaal (maandelijkse provisies)

De Algemene Vergadering beslist om de provisies te behouden.

Stemden 'voor' met 836 / 836 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 836 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 836;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

14 Beslissing en bespreking aanleg reservekapitaal

De Algemene Vergadering beslist geen reservekapitaal aan te leggen.

Stemden 'voor' met 836 / 836 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 836 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 836;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met 4/5 meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

15 Bespreken en beslissing vastleggen van de jaarlijkse aangroei van het reservekapitaal

Gezien de beslissing uit voorgaand agendapunt, komt dit punt ten verval. Alle mede-eigenaars worden op onthouding geplaatst.

Stemden 'voor' met 0 / 0 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 0 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 836 / 836;

TORFS CHRISTIANE (GVR - quot . 196,), Rens Hannelore (2VR - quot . 157,), VAN DEN EYNDE BERNARD (1VR - quot . 164,),
MARTENS GITTA (2VL - quot . 157,), CORREMANS JULIETA (GVL - quot . 162,)

Geen voor of tegen stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

25 Overstap van BNP naar ING

De Algemene Vergadering beslist om over te stappen naar BNP, gezien de hoge bankkosten bij ING.

De syndicus zal de nodige aanvragen doen, en de eigenaars op de hoogte houden.

Stemden 'voor' met 836 / 836 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 836 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 836;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

26 Bespreking van vragen van een persoonlijk of zakelijk recht

De syndicus dient de vragen en/of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke delen van de houder van een persoonlijk of zakelijk recht mee te delen aan de Algemene Vergadering.

(Concreet gaat het over vragen/opmerkingen van bijvoorbeeld huurders, vruchtgebruikers,...)

De syndicus heeft hieromtrent geen vragen en/of opmerkingen ontvangen.

27 Kennisgeving / varia

Onder dit agendapunt kunnen algemene opmerkingen worden geformuleerd en eventuele agendapunten voor de volgende vergadering worden geagendeerd.

- De syndicus stuurt geen rondvraag voor het indienen van agendapunten. Agendapunten kunnen het hele jaar door worden ingediend bij de syndicus, op voorwaarde dat dit minstens drie weken voor de periode van vijftien dagen waarin de algemene vergadering plaatsvindt, gebeurt.

- Graag ontvangen wij iedere wijziging van contactgegevens van zowel eigenaars als huurders zo snel mogelijk, bij voorkeur per e-mail.

- Er wordt gebruikgemaakt van een automatisch rappelsysteem. Om extra kosten te vermijden, dienen de provisies uiterlijk vóór de 10e van de maand te worden overgemaakt op het rekeningnummer van de VME Marcel Auburtinlaan 67 (BE12 3631 4876 4492).

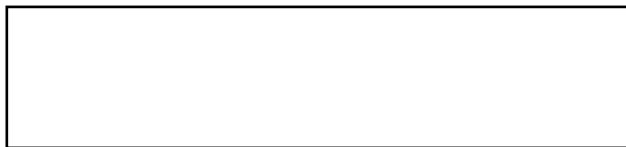
Volgende zaken worden door de mede-eigenaars meegedeeld aan de Algemene Vergadering en / of de syndicus:

- mailadres Pieter Swinnen: pieter@bdimmo.be

Er zijn verder geen punten meer aan de orde en de vergadering wordt afgesloten door de syndicus om 19u15.

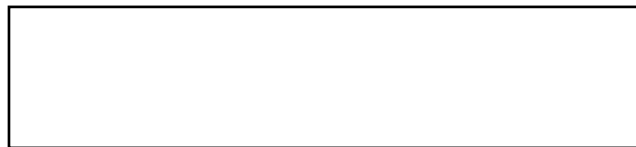
De voorzitter en/of de eventuele stemopnemer(s) en/of alle aanwezige mede-eigenaars ondertekenen de notulen van de vergadering. De syndicus dankt de mede-eigenaars voor hun aanwezigheid en het gestelde vertrouwen in B&D Vastgoedbeheer bv.

Handtekening van de voorzitter:

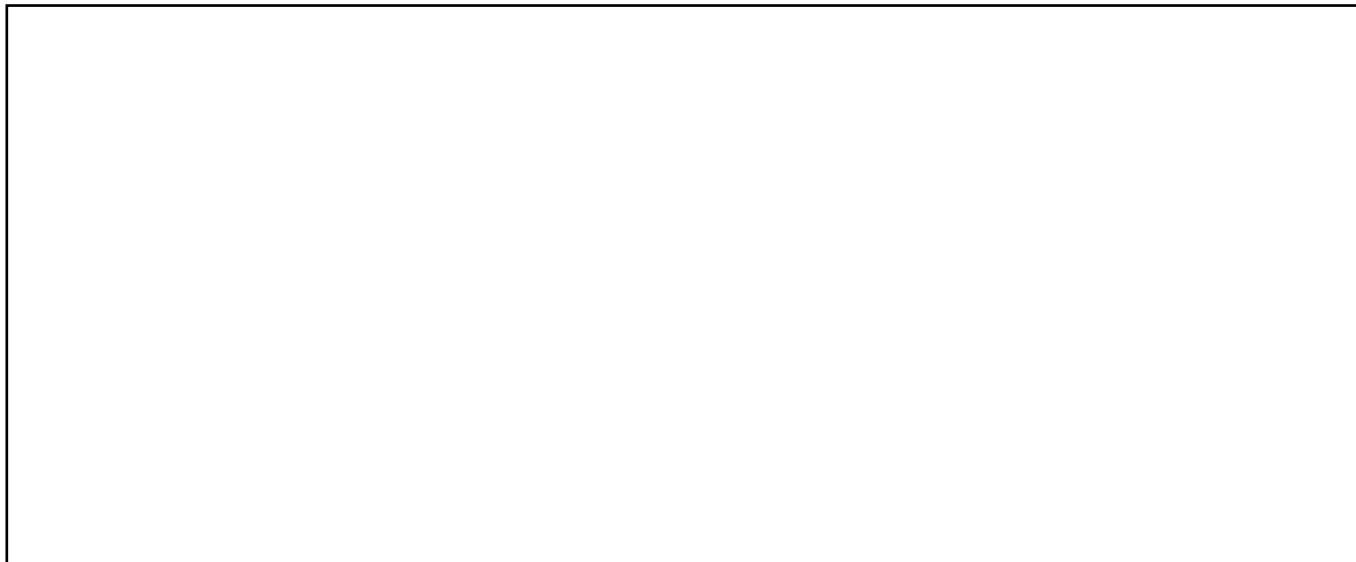


Voor de syndicus en de secretaris:

Michelle Uytendhouwen



Handtekeningen van alle nog aanwezige mede-eigenaars of hun vertegenwoordiger:



De Vereniging van Mede-eigenaars

VME Marcel Auburtinlaan 67

Marcel Auburtinlaan 67, 2600 Berchem (Antwerpen)

0871.791.260

PROCES-VERBAAL VAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN WOENSDAG 9 APRIL 2025 OM 18:30

De vergadering vond plaats in B & D VASTGOEDBEHEER BV, Santvoortbeeklaan 23b te 2100 Deurne.

<u>Aanwezig</u>		
Kavels	Naam stemhoudende eigenaar	Quotiteiten
1VR	VAN DEN EYNDE BERNARD	164
2VR	Rens Hannelore	157
GVR	TORFS CHRISTIANE	196
Totaal aanwezig		517

<u>Vertegenwoordigd</u>		
2VL	MARTENS GITTA	157
Totaal vertegenwoordigd		157

Totaal der stemmen die beslisten	674
---	------------

De vergadering kon rechtsgeldig beraadslagen en beslissen.

1 Ondertekening aanwezigheidslijst.

De syndicus deelt het aanwezigheidsquorum mede:

Aantal eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd: 4/6

Aantal volmachten: 1

Aantal aandelen vertegenwoordigd: 674/1000

De Algemene Vergadering kan rechtsgeldig beraadslagen.

2 Aanduiding voorzitter, secretaris.

De Algemene Vergadering duidt

Dhr. Van Den Eynde Bernard aan als voorzitter van de algemene vergadering

De syndicus neemt de notulen op als secretaris.

De stemmingen gebeuren door middel van handopsteking. Indien een stemming betwistbaar is, zal een schriftelijke stemming worden georganiseerd.

Blanco stemmen en onthoudingen worden in het resultaat van de stemming niet meegeteld.

De stem van de gekozen voorzitter dhr. VAN DEN EYNDE BERNARD zal op onthouding gezet worden, omdat hij niet mag meestemmen over eigen aanstelling.

Stemden 'voor' met 510 / 510 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 510 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 164 / 674;

VAN DEN EYNDE BERNARD (1VR - quot . 164,)

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

3 Goedkeuring financieel verslag

De afrekening (01/01/2024-31/12/2024) werd reeds verstuurd naar de eigenaars (04/03/2025).

Mede-eigenaars die dienen bij te betalen, dienen het bedrag te voldoen op de rekening van de VME Marcel Auburtinlaan 67 (BE12 3631 4876 4492)

Mede-eigenaars met een tegoed ontvangen het bedrag na goedkeuring van de jaarafrekening terug op hun bij ons bekende rekeningnummer, zodra de financiële situatie van de VME dit toelaat.

Stemden 'voor' met 674 / 674 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 674 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 674;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

4 Bespreking en vaststellen budget.

De stand van de zichtrekening bedraagt op de datum van de AV: €2 171,17

1) Begroting:

De jaarbegroting wordt aan de Algemene Vergadering voorgelegd, met een geraamd totaalbedrag van €6 260,47.

2) Periodieke werkkapitaal (maandelijkse provisies)

Rekening houdende met de voorliggende begroting zal het nieuwe periodieke werkkapitaal worden bepaald als volgt:

- €80 per maand per appartement

te betalen vanaf 1 juli 2025 (daar waar de meeste eigenaars het tweede kwartaal reeds hadden betaald).

Stemden 'voor' met 674 / 674 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 674 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 674;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

5 Kwijting en herkiezing commissaris van de rekeningen.

De Algemene Vergadering verleent décharge aan de commissaris van de rekeningen, dhr. DE WEVER - DE NIL voor de werkzaamheden van afgelopen boekjaar.

Volgende persoon / personen worden voorgedragen:

- Mevr. Rens Hannelore

Stemden 'voor' met 674 / 674 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 674 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 674;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

6 Kwijting en herkiezing syndicus.

De Algemene Vergadering verleent décharge aan de syndicus voor de werkzaamheden van het afgelopen jaar (financieel, administratief en technisch).

De Algemene Vergadering herkiest de syndicus tot de volgende Algemene Vergadering.

Stemden 'voor' met 674 / 674 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 674 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 674;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

7 Wettelijke norm asbest gemene delen

De Vlaamse Regering wil asbest in gebouwen en woningen, gebouwd vóór 2001, zo snel mogelijk in kaart brengen.

Vanaf 2027 is een asbestattest verplicht bij een overdracht onder levenden. Risicovolle asbestmaterialen, zoals asbestcementen daken en gevels, moeten tegen 2034 verwijderd zijn. Het doel is om Vlaanderen tegen 2040 asbestveilig te maken.

Er werd reeds een asbestattest gemene delen opgemaakt.

Alle aanwezige mede-eigenaars worden bijgevolg op onthouding geplaatst.

Stemden 'voor' met 0 / 0 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 0 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 674 / 674;

TORFS CHRISTIANE (GVR - quot . 196,), Rens Hannelore (2VR - quot . 157,), VAN DEN EYNDE BERNARD (1VR - quot . 164,),

MARTENS GITTA (2VL - quot . 157,)

Geen voor of tegen stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

8 Meldingen en diversen.

Onder dit agendapunt kunnen algemene opmerkingen worden geformuleerd en eventuele agendapunten voor de volgende vergadering worden geagendeerd.

- De syndicus stuurt geen rondvraag voor het indienen van agendapunten. Agendapunten kunnen het hele jaar door worden ingediend bij de syndicus, op voorwaarde dat dit minstens drie weken voor de periode van vijftien dagen waarin de algemene vergadering plaatsvindt, gebeurt.

- Graag ontvangen wij iedere wijziging van contactgegevens van zowel eigenaars als huurders zo snel mogelijk, bij voorkeur per e-mail.

- Er wordt gebruikgemaakt van een automatisch rappelsysteem. Om extra kosten te vermijden, dienen de provisies uiterlijk vóór de 10e van de maand te worden overgemaakt op het rekeningnummer van de VME Marcel Auburtinlaan 67 (BE12 3631 4876 4492).

Volgende zaken worden door de mede-eigenaars meegedeeld aan de Algemene Vergadering en / of de syndicus:

Terrassen:

In 2018 heeft firma Peter Cox de terrassen aan de voorzijde aangepakt. Momenteel is er sprake van stalactietvorming aan de terrassen van het eerste en tweede verdiep. Daarnaast zijn er ook problemen vastgesteld aan de terrassen aan de achterzijde, die destijds werden uitgevoerd door firma Cosenco.

De syndicus stelt voor om LC-Construct te contacteren voor een plaatsbezoek en om na te gaan welke herstellingen mogelijk zijn. Op basis daarvan kan eventueel een offerte worden opgemaakt.

LC-Construct mag hiervoor contact opnemen met mevrouw Torfs of de heer Van Den Eynde.

Zodra de offerte beschikbaar is, zal de syndicus deze bezorgen aan de mede-eigenaars ter goedkeuring.

Ruimen:

Ze komen jaarlijks in mei de beerput ruimen.

Contactpersoon: mevrouw Torfs (beerput ligt in haar tuin).

Locatie AV:

De volgende Algemene Vergadering zal gepland worden eind maart of begin april volgend jaar. Er is gevraagd of het mogelijk is om deze vergadering te laten doorgaan in 't Rooi te Berchem. Er zal worden nagegaan of deze locatie beschikbaar is voor die periode. De mede-eigenaars zullen hier tijdig over worden geïnformeerd.

De syndicus heeft aangegeven geen bezwaar te hebben tegen een vergadering op locatie.

Stenen vooraan:

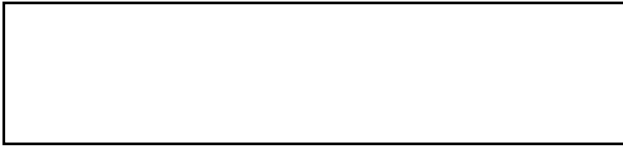
De bestrating aan de voorzijde vertoont slijtage en er groeit onkruid tussen de voegen. De syndicus wordt verzocht om tegen de volgende Algemene Vergadering offertes te verzamelen, zodat de vergadering een beslissing kan nemen over de verdere aanpak.

Mevrouw Torfs fungeert als contactpersoon voor de opvolging.

Er zijn verder geen punten meer aan de orde en de vergadering wordt afgesloten door de syndicus om 20u30.

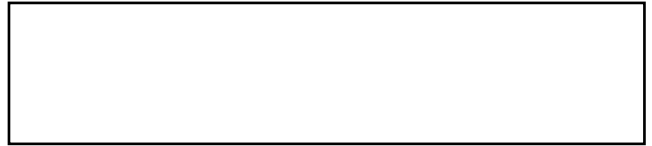
De voorzitter en/of de eventuele stemopnemer(s) en/of alle aanwezige mede-eigenaars ondertekenen de notulen van de vergadering. De syndicus dankt de mede-eigenaars voor hun aanwezigheid en het gestelde vertrouwen in B&D Vastgoedbeheer BV.

Handtekening van de voorzitter:

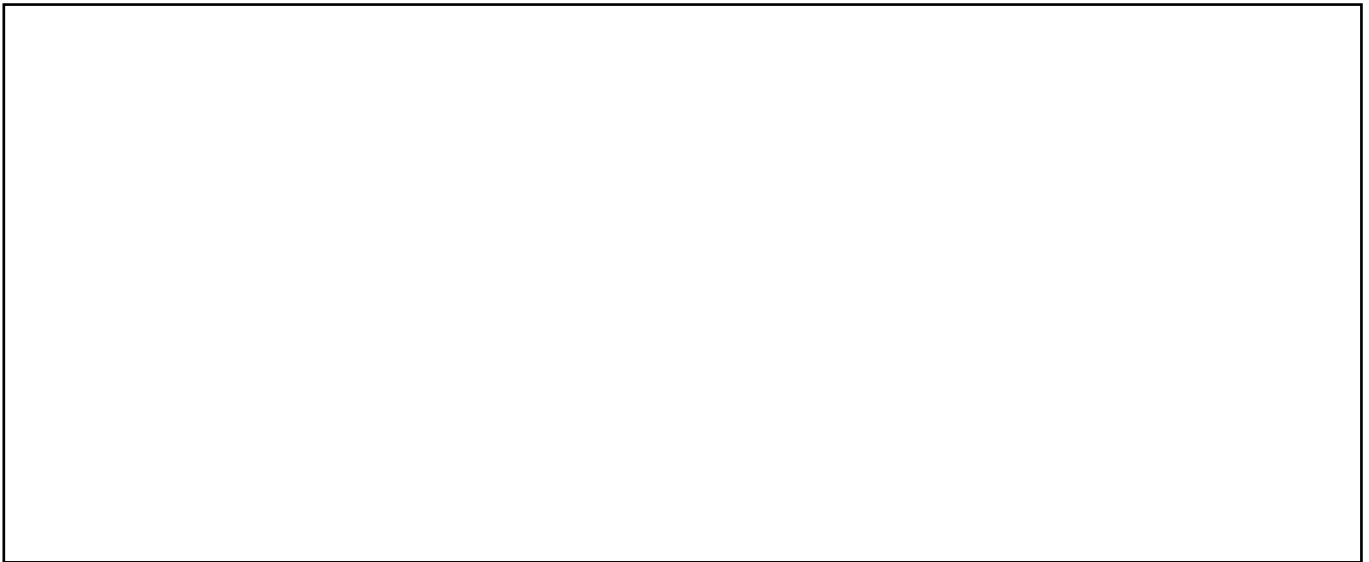


Voor de syndicus en de secretaris:

Michelle Uytendhouwen



Handtekeningen van alle nog aanwezige mede-eigenaars of hun vertegenwoordiger:



De Vereniging van Mede-eigenaars

VME Marcel Auburtinlaan 67

Marcel Auburtinlaan 67, 2600 Berchem (Antwerpen)

0871.791.260

PROCES-VERBAAL VAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN MAANDAG 18 MAART 2024 OM 18:30

De vergadering vond plaats in B & D VASTGOEDBEHEER bvba, Santvoortbeeklaan 23b te 2100 Deurne.

<u>Aanwezig</u>		
Kavels	Naam stemhoudende eigenaar	Quotiteiten
1VR	VAN DEN EYNDE BERNARD	164
2VL	MARTENS GITTA	157
2VR	Rens Hannelore	157
GVL	DE WEVER - DE NIL	162
GVR	TORFS CHRISTIANE	196
Totaal aanwezig		836
<u>Vertegenwoordigd</u>		
Totaal vertegenwoordigd		
Totaal der stemmen die beslissen		836

De vergadering kon rechtsgeldig beraadslagen en beslissen.

1 Ondertekening aanwezigheidslijst.

De syndicus deelt het aanwezigheidsquorum mede:
Aantal eigenaars aanwezig: 5 op 6
Aantal volmachten: -
Aantal aandelen vertegenwoordigd: 836 op 1000

2 Aanduiding voorzitter, secretaris.

De vergadering stelt geen voorzitter voor deze vergadering.
De syndicus neemt de notulen op als secretaris.

De stemmingen gebeuren d.m.v. handopsteking. Indien een stemming betwistbaar is, zal een schriftelijke stemming worden georganiseerd. Blanco stemmen en onthoudingen worden in het resultaat van de stemming niet meegeteld.

3 Goedkeuring financieel verslag

De syndicus geeft nog een korte toelichting over de onkosten van het afgelopen boekjaar.
Het waterverbruik is ongeveer hetzelfde als het vorige boekjaar.

Het financieel verslag over de afgelopen periode werd unaniem goedgekeurd.

Stand van de zichtrekening op datum van de algemene vergadering: 2.110,27 euro
Stand van de spaarrekening op datum van de algemene vergadering: geen

Stemden 'voor' met 836 / 836 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 836 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 836;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

4 Bespreking budget.

De vergadering beslist unaniem om de provisies te behouden.

Stemden 'voor' met 836 / 836 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 836 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 836;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

5 Aanstellen / herkiezing commissaris van de rekeningen.

De wet op de mede-eigendom verplicht de vme een commissaris van de rekeningen aan te stellen die ofwel een mede-eigenaar is of een extern persoon.

Dit punt is niet op alle vme's van toepassing (vanaf 20 kavels).

Niettegenstaande is het aan te raden om een rekencommissaris aan te stellen voor de open communicatie.

Er werd unaniem kwijting verleend aan de rekencommissaris over het afgelopen boekjaar.

De av beslist unaniem om mr. De Wever terug aan te stellen als rekencommissaris.

Stemden 'voor' met 836 / 836 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 836 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 836;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

6 Kwijting en herkiezing syndicus.

De av geeft de syndicus kwijting over de afgelopen periode.
De syndicus wordt herkozen tot de volgende algemene vergadering.

Stemden 'voor' met 836 / 836 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 836 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 836;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

7 Meldingen en diversen/ -Toelichting verplicht asbest attest

-In de loop van 2025 dient er voor de gemene delen een asbest attest te worden opgemaakt. De syndicus zal hiervoor nog een deskundige aanstellen.

-De septische put dient best jaarlijks te worden geruimd.

-Er zullen nog een aantal prijsoffertes voor het vernieuwen van de parlofoons worden doorgestuurd zodoende er een schriftelijke goedkeuring kan bekomen worden.

-Alle eigenaars dienen periodiek de terrasboorden/randen te kuisen.

-Het terras op de 1ste verdieping vertoont een lekkage. Hiervoor zal de aannemer Peter Cox worden op aangesproken om dit probleem te bekijken en hiervoor een oplossing voor te stellen.

Er zijn verder geen punten meer aan de orde en de vergadering wordt afgesloten door de syndicus om 00u00.

De voorzitter en/of de eventuele stemopnemer(s) en/of alle aanwezige mede-eigenaars ondertekenen de notulen van de vergadering. De syndicus dankt de mede-eigenaars voor hun aanwezigheid en het gestelde vertrouwen in B&D Vastgoedbeheer bvba.

Handtekening van de voorzitter:



Voor de syndicus en de secretaris:

Dirk Uytendhouwen



Handtekeningen van alle nog aanwezige mede-eigenaars of hun vertegenwoordiger:





B&D Vastgoedbeheer bv

VME Marcel Auburtinlaan 67
 Marcel Auburtinlaan 67
 2600 Berchem (Antwerpen)
 BE 0871.791.260

CORREMANS JULIETA
 Wapenhagestraat 19
 B 2600 BERCHEM (ANTWERPEN)

Datum afrekening: 14/07/2026

Geachte

VOORLOPIGE AFREKENING

Als syndicus van bovenvermelde vereniging van mede-eigenaars bezorgen wij je hierbij de afrekening van de kosten.

Afrekening voor de periode van 01/01/2026 tot 31/12/2026 - Details

Kostensoort	Totale kost incl. BTW	Verdeelsleutel	Aandeel incl. BTW	BTW
KAVEL = GVL				
610570 KEURINGEN	50,00	162/1000	8,10	0,00
612010 WATER ALGEMENE DELEN	1.037,95	1/10	103,79	5,88
612100 ELEKTRICITEIT ALGEMENE DELEN	156,00	1/6	26,00	4,52
613000 ERELONEN SYNDICI	1.027,88	1/6	171,31	0,00
616000 ADMINSTRATIEKOSTEN	217,90	1/6	36,32	3,41
650000 BANKKOSTEN	366,22	1/6	61,03	0,00
Aandeel in de kosten excl. voorschotten:	2.855,95		406,55	13,81

Overzicht van het boekjaar 01/01/2026 tot 31/12/2026

Aandeel in de kosten:

Aandeel in de kosten excl. voorschotten:	406,55
Eindsaldo vorige afrekening:	47,79
Totaal:	454,34

Detailbetalingen:

13/01/2026	BA1/005	Algemene onkosten (GLV L - Corremans)	250,00
13/01/2026	BA1/005	Algemene onkosten (GLV L - Corremans)	250,00
24/02/2026	BA1/016	+++000/0165/95989+++	47,79
Totaal betalingen:			547,79

Saldo: -93,45

Totaal te betalen reservekapitaal

Te betalen reservekapitaal

Eindsaldo vorige afrekening:	0,00
Bijdrage reservekapitaal in deze afrekening:	0,00
Totaal:	0,00
Saldo:	0,00

SALDO IN JOUW VOORDEEL:**€ 93,45**

* Dit tegoed zal terugbetaald worden op jouw rekening BE49 7506 8898 2371.

Overzicht reservekapitaal	
Stand kapitaal bij vorige afrekening (31/12/2025):	0,00
Beweging (opvraging, afboeking, ...):	0,00
Stand kapitaal op 31/12/2026:	0,00

Overzicht waarborgfonds	
Stand kapitaal bij vorige afrekening (31/12/2025):	371,35
Beweging (opvraging, afboeking, ...):	0,00
Stand kapitaal op 31/12/2026:	371,35



B&D Vastgoedbeheer bv

VME Marcel Auburtinlaan 67
 Marcel Auburtinlaan 67
 2600 Berchem (Antwerpen)
 BE 0871.791.260

CORREMANS JULIETA
 Wapenhagestraat 19
 B 2600 BERCHEM (ANTWERPEN)

Datum afrekening: 30/01/2026

Geachte

Als syndicus van bovenvermelde vereniging van mede-eigenaars bezorgen wij je hierbij de afrekening van de kosten.

Afrekening voor de periode van 01/01/2025 tot 31/12/2025 - Details

Kostensoort	Totale kost incl. BTW	Verdeelsleutel	Aandeel incl. BTW	BTW	Aandeel
KAVEL = GVL					
Je betaalt mee vanaf 27/03/2025. Je was in deze periode 280 dagen op 365 eigenaar.					
610700 RUIJEN	266,20	1/6	44,37	7,70	=> 44,37
612010 WATER ALGEMENE DELEN	1.930,10	1/10	193,01	6,28	=> 110,86
612100 ELEKTRICITEIT ALGEMENE DELEN	315,81	1/6	52,62	0,26	=> 35,72
613000 ERELONEN SYNDICI	1.717,32	1/6	286,22	0,00	=> 217,74
614000 BRANDVERZEKERING	1.227,03	162/1000	198,78	0,00	=> 198,78
616000 ADMINSTRATIEKOSTEN	215,29	1/6	35,89	2,56	=> 27,53
650000 BANKKOSTEN	470,29	1/6	78,38	0,00	=> 60,13

Aandeel in de kosten excl. voorschotten:	6.142,04	889,27	16,80	€ 695,13
--	----------	--------	-------	----------

Overzicht van het boekjaar 01/01/2025 tot 31/12/2025

Aandeel in de kosten:

Aandeel in de kosten excl. voorschotten:	695,13
Eindsaldo vorige afrekening:	0,00
Bijdrage waarborgfonds in deze afrekening:	371,35
Totaal:	1.066,48

Detailbetalingen:

15/05/2025	BA1/026		571,35
13/08/2025	BA1/039	Algemene Onkosten GLV L (nieuwe eigenaar - Correma	571,35
31/12/2025	DIV/5	Aandeel brandverzekering 22/11/2024 - 21/11/2025	-124,01
Totaal betalingen:			1.018,69

Saldo: 47,79

Totaal te betalen reservekapitaal

Te betalen reservekapitaal

Eindsaldo vorige afrekening:	0,00
Bijdrage reservekapitaal in deze afrekening:	0,00
Totaal:	0,00
Saldo:	0,00

TE BETALEN:**€ 47,79**

Gelieve met volgende gestructureerde mededeling te betalen
+++000/0165/95989+++
Gelieve te betalen op bankrekeningnummer
BE12 3631 4876 4492 binnen de 14 dagen.

Betaal eenvoudig, snel en gratis door deze code te scannen via je bank-app (KBC, Belfius, BNP Paribas, Argenta). Werkt niet met Payconiq noch Bancontact.

**Overzicht reservekapitaal**

Stand kapitaal bij vorige afrekening (31/12/2024):	0,00
Beweging (opvraging, afboeking, ...):	0,00
Stand kapitaal op 31/12/2025:	0,00

Overzicht waarborgfonds

Stand kapitaal bij vorige afrekening (31/12/2024):	0,00
Beweging (opvraging, afboeking, ...):	371,35
Stand kapitaal op 31/12/2025:	371,35

Energieprestatiecertificaat

Gemeenschappelijke delen



Marcel Auburtinlaan 67, 2600 Antwerpen

certificaatnummer: 20240321-0003184875-GD-1

Daken

$U = 0,21 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$

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

Muren

$U = 1,69 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$

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

Vensters (beglazing en profiel)

$U = 4,67 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$

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

Beglazing

$U = 5,21 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$

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

Deuren, poorten en panelen

$U = 4,00 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$

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

Vloeren

$U = 1,01 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$

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



Verwarming

Geen collectieve installatie aanwezig



Sanitair warm water

Geen collectieve installatie aanwezig



Ventilatie

Geen collectief ventilatietoestel 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: 21-03-2024

Handtekening:

Patrick Luc Cornelis

EP19733

Dit certificaat is geldig tot en met 21 maart 2034.

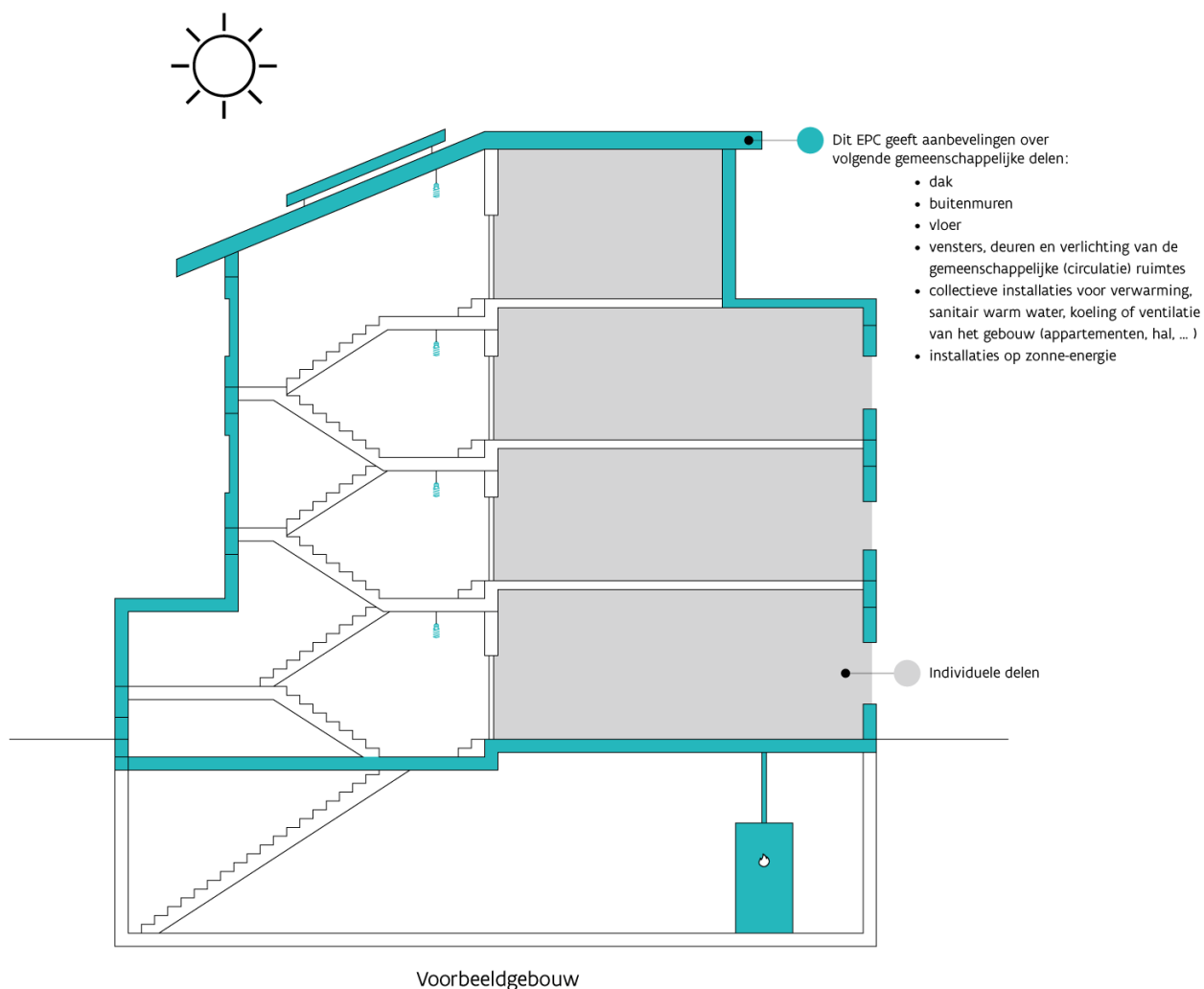
Wat bevat dit EPC?

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 2,8 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.	
	Panelen 0,5 m ² van de panelen in gemeenschappelijke ruimtes is onvoldoende geïsoleerd.	Vervang de panelen door energiezuinige vulpanelen met sterk isolerende profielen.	
	Muur 176 m ² van de muren is vermoedelijk te weinig geïsoleerd.	Plaats bijkomende isolatie.	
	Dakvensters en koepels 0,7 m ² van de dakvlakvensters of koepels in de gemeenschappelijke ruimtes heeft dubbele beglazing. Dat is weinig energiezuinig.	Vervang de beglazing door hoogrendementsbeglazing.	
	Vloer boven kelder of buiten 186 m ² van de vloer is vermoedelijk te weinig geïsoleerd.	Plaats bijkomende isolatie.	
	Zonneboiler Er is geen zonneboiler aanwezig.	Onderzoek de mogelijkheid om een zonneboiler te plaatsen. Raadpleeg hiervoor de zonnekaart of vraag raad aan een vakman.	

	Zonnepanelen Er zijn geen zonnepanelen aanwezig. Onderzoek de mogelijkheid om zonnepanelen te plaatsen. Raadpleeg hiervoor de zonnekaart of vraag raad aan een vakman.
	Proficiat! 186 m² van het platte dak voldoet al aan de energiedoelstelling.
	Proficiat! De gemeenschappelijke ruimtes worden verlicht door efficiënte LED-verlichting.

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



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



Aandachtspunten

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



Luchtdichtheid: De luchtdichtheid van het gebouw is niet gemeten. Een goede luchtdichtheid is nodig om de warmte niet via spleten en kieren te laten ontsnappen. Let er bij de renovatie op dat de werken luchtdicht uitgevoerd worden. U kunt nadien de luchtdichtheid laten meten om eventueel overblijvende lekken op te sporen en de energieprestatie mogelijk nog te verbeteren.



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



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

Let op!

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

Meer informatie?

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

Gegevens energiedeskundige:

Patrick Luc Cornelis
2100 Deurne
EP19733

Premies

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

Energieprestatiecertificaat (EPC) in detail

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

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

Inhoudstafel

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

10 goede redenen om nu al grondig te renoveren

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

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

Renoveren? Let op voor asbest!

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

Hoe wordt het EPC opgemaakt?

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

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

De bewijsstukken die gebruikt zijn voor dit EPC, kan u terugvinden op pagina 16.

Algemene gegevens

Gebouw id / Gebouweenheid id	15836661 / 15837786
Datum plaatsbezoek	21/03/2024
Referentiejaar bouw	1975
Beschermd volume (m ³)	1.672
Ruimten niet opgenomen in het beschermd volume	Kelder hoort niet bij beschermd volume
Infiltratiedebiet (m ³ /(m ² h))	Onbekend
Gemiddelde U-waarde gebouwschil (W/(m ² K))	0,98

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



Proficiat! 186 m² van het platte dak voldoet al aan de energiedoelstelling.

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)	Luchtdlaag	Daktype	Berekende U-waarde (W/(m ² K))
Plat dak										
Plat dak	-	186	-	-	100mm PUR/PIR (R= 4,50 m ² K/W) zonder regelwerk onder dakafdichting	-	4,50	onbekend	a	0,21
Plafond onder verwarmde ruimte										
Tussenvloeren	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	-	onbekend	a	2,86

Legende

a dak niet in riet of cellenbeton

Vensters en deuren



Vensters

2,8 m² van de vensters in de gemeenschappelijke ruimtes heeft enkele beglazing. Dat is niet energiezuinig. Ook de raamprofielen zijn thermisch weinig performant.

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

Panelen

0,5 m² van de panelen in gemeenschappelijke ruimtes is onvoldoende geïsoleerd.

Vervang de panelen door energiezuinige vulpanelen met sterk isolerende profielen.



Dakvensters en koepels

0,7 m² van de dakvlakvensters of koepels in de gemeenschappelijke ruimtes heeft dubbele beglazing. Dat is weinig energiezuinig.

Vervang de beglazing door hoogrendementsbeglazing.

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

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

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

Technische fiche van de vensters

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

Beschrijving	Oriëntatie	Helling	Oppervlakte (m²)	U-waarde bekend (W/(m²K))	Beglazing	Buitenzonwering	Profiel	Berekende U-waarde (W/(m²K))
In voorgevel								
• Voordeur	W	verticaal	2,8	-	enkel glas	-	alu>2000	5,14
Alle privatieve ramen	W	verticaal	46	-		-	-	-
In achtergevel								
Alle privatieve ramen	O	verticaal	43	-		-	-	-
In plat dak								
• Koepel	-	horizontaal	0,7	-	dubbel glas	-	kunst>2000	2,76

Legende glastypes

enkel glas Enkelvoudige beglazing dubbel glas Gewone dubbele beglazing

Legende profieltypes

alu>2000 Aluminium profiel, thermisch onderbroken >= 2000 kunst>2000 Kunststof profiel, 2 of meer kamers >=2000

Technische fiche van de deuren, poorten en panelen

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

Beschrijving	Oriëntatie	Oppervlakte (m²)	U-waarde bekend (W/(m²K))	R-waarde bekend (m²K/W)	Isolatie	Ref.jaar renovatie	Luchtdraag	Deur/paneeltype	Profiel	Berekende U-waarde (W/(m²K))
Panelen										
In voorgevel										
• Brievenbussen	W	0,5	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	b	geen	4,00

Legende deur/paneeltypes

b deur/paneel niet in metaal

Legende profieltypes

geen Geen profiel

Muren



Muur

176 m² van de muren is vermoedelijk te weinig geïsoleerd.

Plaats bijkomende isolatie.

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

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

Technische fiche van de muren

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

Beschrijving	Oriëntatie	Netto-oppervlakte (m ²)	Diepte onder maaiveld (m)	U-waarde bekend (W/(m ² K))	R-waarde bekend (m ² K/W)	Isolatie	Ref jaar renovatie	Luchtdaag	Muurtype	Berekende U-waarde (W/(m ² K))
Buitenmuur										
Voorgevel										
• Voorgevel	W	81	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	1,69
Achtergevel										
• Achtergevel	O	87	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	1,69
Rechtergevel										
• Rechter gevel	Z	4,3	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	1,69
Linkergevel										
• Linker gevel aan b uiten	N	4,3	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	1,69
Muur in contact met verwarmde ruimte										
Voorgevel										
Tussenmuren	W	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	1,92
Achtergevel										
Tussenmuren	O	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	1,92
Rechtergevel										
Tussenmuren	Z	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	1,92
Rechter gevel aan AVR op perceelsgrens	Z	-	-	-	-	isolatie afwezig	-	onbekend	a	1,92
Linkergevel										
Tussenmuren	N	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	1,92
Linker gevel aan A VR op perceelsgrens	N	-	-	-	-	isolatie afwezig	-	onbekend	a	1,92

Legende
a muur niet in isolerende snelbouwsteen of cellenbeton

Vloeren



Vloer boven kelder of buiten

186 m² van de vloer is vermoedelijk te weinig Plaats bijkomende isolatie. geïsoleerd.

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

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

Technische fiche van de vloeren

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

Beschrijving	Netto-oppervlakte (m ²)	Diepte onder maaiveld (m)	Perimeter (m)	U-waarde bekend (W/(m ² K))	R-waarde bekend (m ² K/W)	Isolatie	Ref.jaar renovatie	Vloerverwarming	Luchtdraag	Vloertype	Berekende U-waarde (W/(m ² K))
Vloer boven (kruip)kelder											
● Vloer op kelder	186	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	-	onbekend	a	1,01

Legende
a vloer niet in cellenbeton

Verlichting



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

Technische fiche van de verlichtingsinstallaties

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

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

Installaties voor zonne-energie



Zonneboiler

Er is geen zonneboiler aanwezig.

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

Zonnepanelen

Er zijn geen zonnepanelen aanwezig.

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

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

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

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

Technische fiche van de installaties op zonne-energie

Geen installaties op zonne-energie aanwezig.

Overige installaties (collectief)

Sanitair warm water



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

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

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, ...

Asbestinventarisatetest

Marcel Auburtinlaan 67, 2600 Antwerpen
Gemeenschappelijke delen



SAMEN MAKEN WE
MORGEN MOOIER

OVAM

Attestnummer : 20240402-000120.000

Uitgegeven op : 02.04.2024

Geldig tot : 02.04.2034



Eindconclusie volgens de wetgeving:

Asbestveilig

Tijdens de inspectie vastgesteld:

0

Asbestmaterialen

2

Beperkingen

0

Uitsluitingen

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

Over dit attest

Dit asbestattest is het verslag van een uitgevoerde asbestinventarisatie op uw locatie. De kader op het voorblad vermeldt de samenvattende conclusie. De inhoudsopgave na deze leeswijzer lijst de verdere informatie op in het asbestattest: het overzicht van de inspecteerde zones met de plannen en de detailinformatie per aangetroffen asbestmateriaal.

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

Asbestveilig

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

Niet-asbestveilig

Een locatie is niet-asbestveilig indien asbestmaterialen werden aangetroffen met een verhoogd risico voor de gezondheid of het leefmilieu. Het voorblad van dit asbestattest vermeldt welke acties u kan ondernemen om een asbestveilige toestand te verkrijgen.

Acties

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

Dringend verwijderen

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

Dringend maatregelen nemen

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

Verwijderen

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

Maatregelen nemen

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

Zorgvuldig beheren

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

Beperkingen en uitsluitingen

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

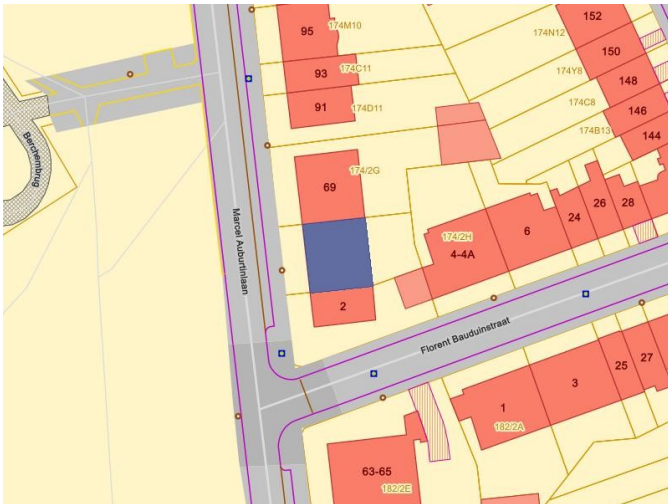
Een **uitsluiting** betekent dat de asbestdeskundige tijdens de inspectie een aanwezige constructie kon uitsluiten van verder onderzoek omdat het bouwjaar 2001 of recenter was. Bij die bouwjaren kan normaal gezien geen asbest aanwezig zijn omdat het gebruik ervan in België finaal in 2001 werd verboden.

Inhoudsopgave

Leeswijzer.....	2
Geïnspecteerde zones.....	5
Zone 1: Hoofdgebouw.....	6
Plan 1.1: Kelder.....	7
Plan 1.2: Gelijkvloers.....	8
Plan 1.3: Verdieping 1-2.....	9
Plan 1.4: Dakbedeking.....	10
Plan 1.5: Buitenschil.....	11
Beperkingen.....	12
Fiche 1: Tegellijm gangen.....	13
Fiche 2: Dakbedekking.....	14
Adviezen.....	15
Fiche 3: Dakbedekking.....	16
Fiche 4: terrassen.....	17
Geen asbest.....	18
Fiche 5: Bezetting hal gemene delen.....	19
Fiche 6: Stopverf voordeur.....	21
Fiche 7: bezetting plafonds en muren trapzaal.....	23
Toelichting.....	25

Geïnspecteerde zones

Zone 1: Hoofdgebouw



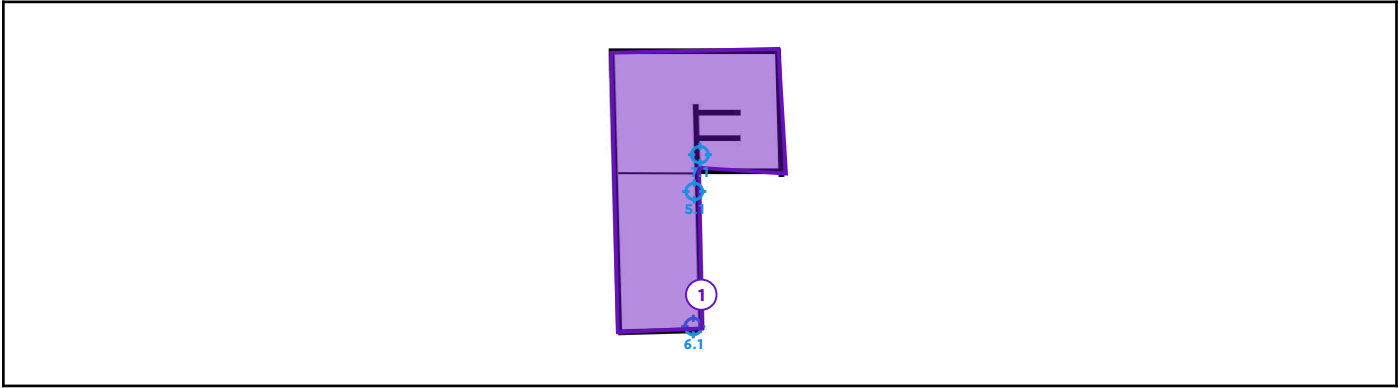
Tijdens de inspectie vastgesteld:

- 0 Asbestmaterialen
- 2 Beperkingen
- 0 Uitsluitingen
- 0 Roerende goederen
- 0 Puin, steenslag, (water)bodem
- 2 Adviezen
- 3 Geen asbest

Plan 1.1: Kelder



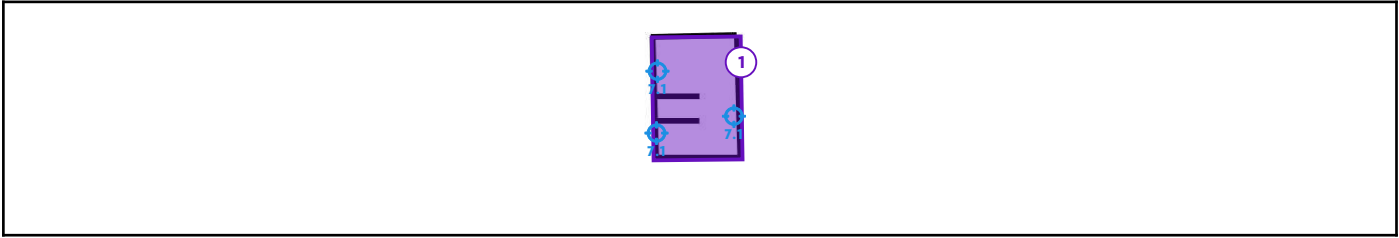
Plan 1.2: Gelijkvloers



Legende van plan 1.2: Gelijkvloers

Beschrijving	Type	Actie
1. Tegellijm gangen	Beperking	-
5. Bezetting hal gemene delen	Geen asbest	-
5.1 Code: 2401352-002	Puntmonster	-
6. Stopverf voordeur	Geen asbest	-
6.1 Code: 240135-001	Puntmonster	-
7. bezetting plafonds en muren trapzaal	Geen asbest	-
7.1 Code: 2401352-003	Mengmonster	-

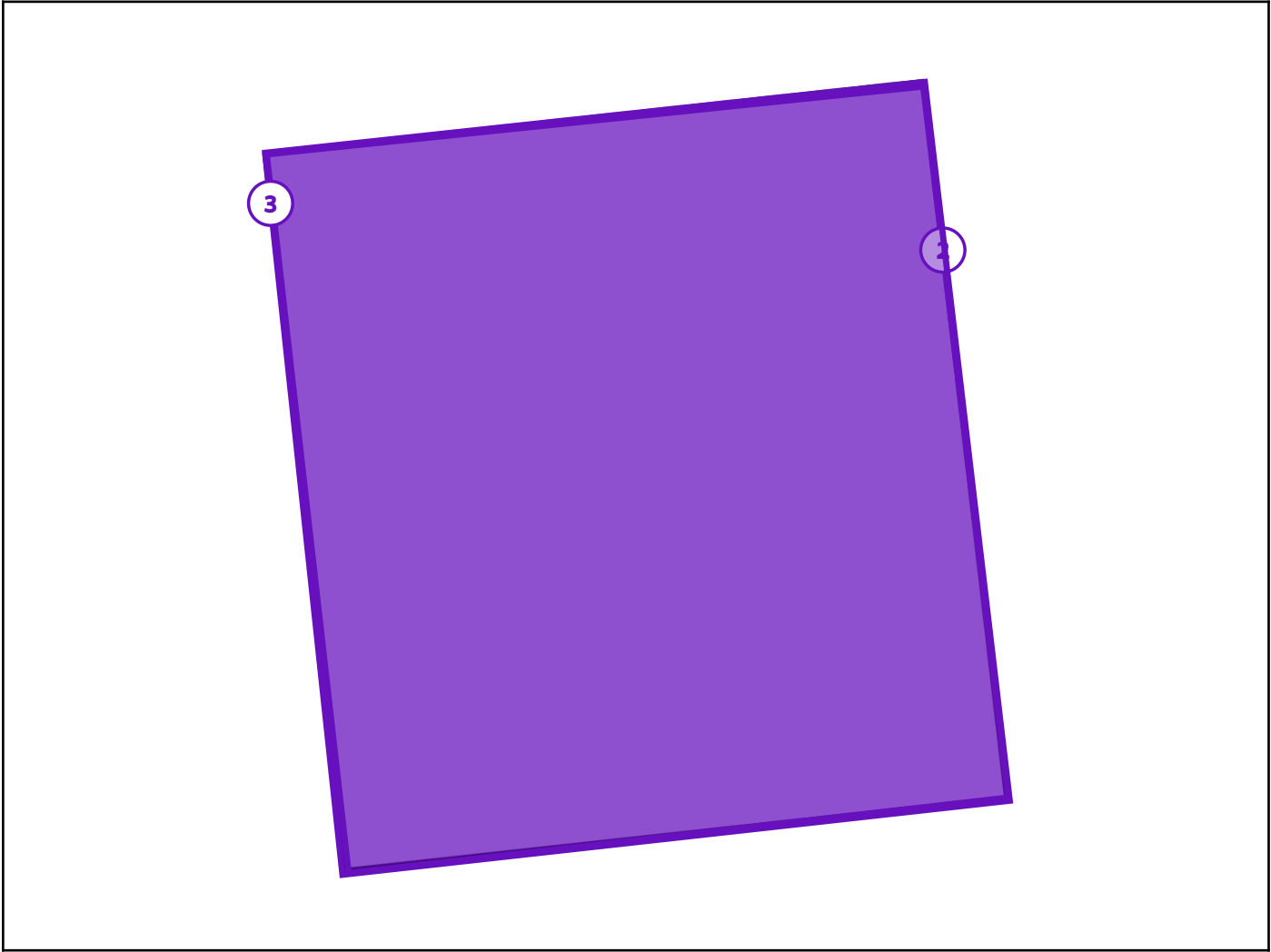
Plan 1.3: Verdieping 1-2



Legende van plan 1.3: Verdieping 1-2

Beschrijving	Type	Actie
1. Tegellijm gangen	Beperking	-
7. bezetting plafonds en muren trapzaal	Geen asbest	-
7.1 Code: 2401352-003	Mengmonster	-

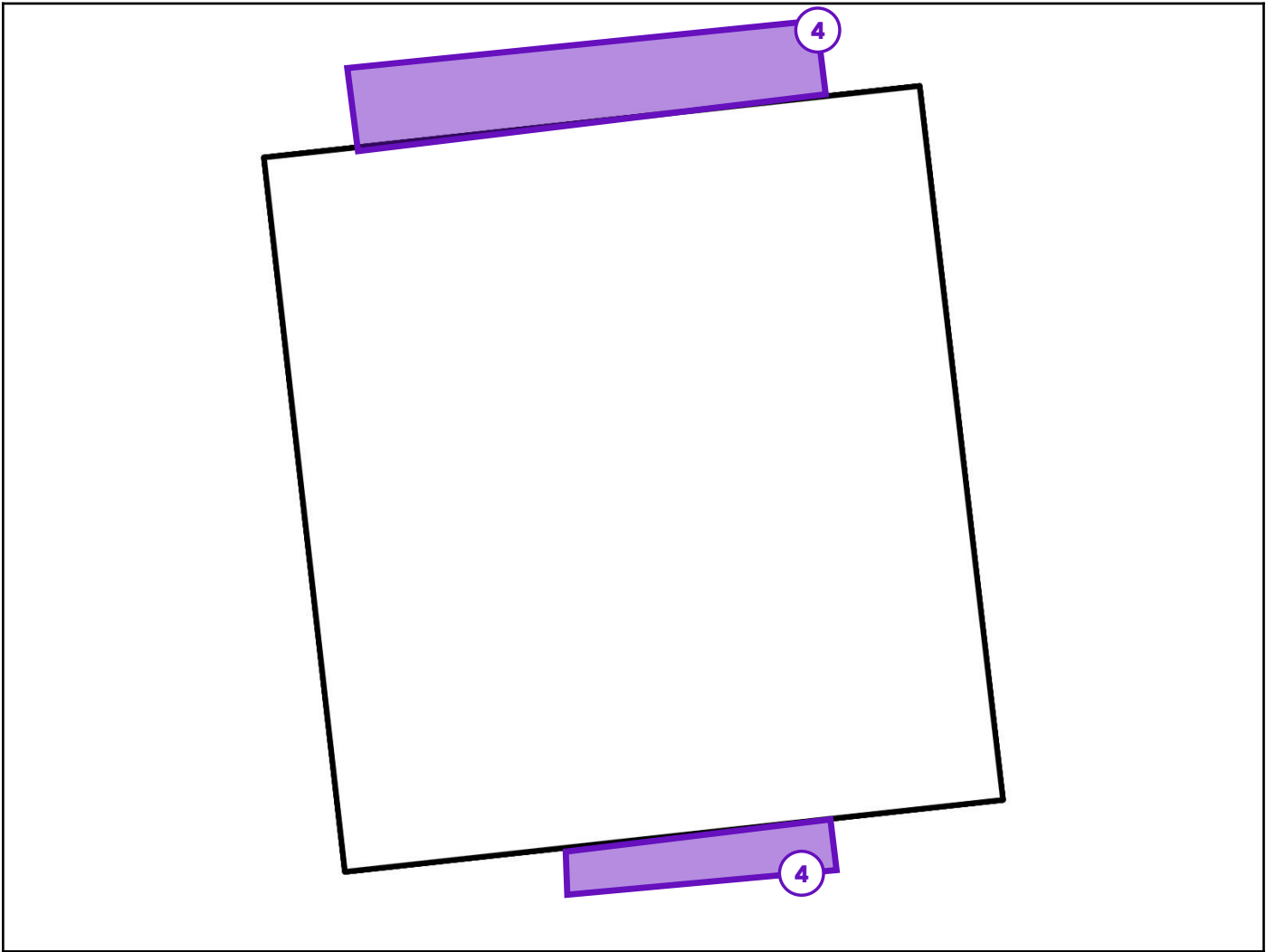
Plan 1.4: Dakbedeking



Legende van plan 1.4: Dakbedeking

Beschrijving	Type	Actie
2. Dakbedekking	Beperking	-
3. Dakbedekking	Advies	-

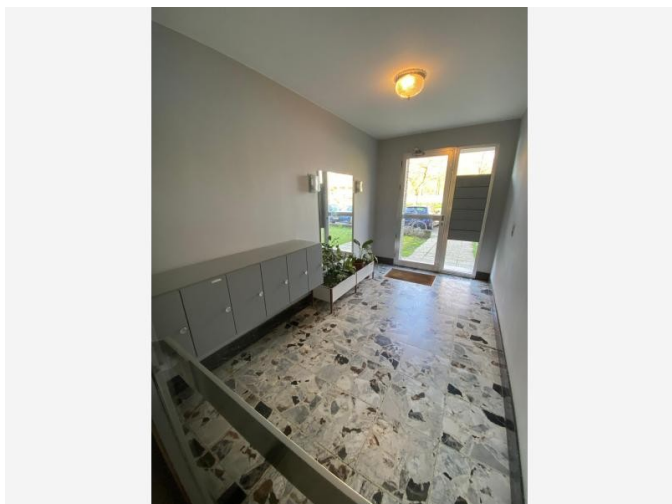
Plan 1.5: Buitenschil



Legende van plan 1.5: Buitenschil

Beschrijving	Type	Actie
4. terrassen	Advies	-

Beperkingen



Situeringsfoto

Conclusie

Permanente beperking

Reden: Er is geen volledige risicobeoordeling mogelijk

Uitleg van de asbestdeskundige: Kan geen stalen nemen zonder de vloer zelf te beschadigen. Is een permanente beperking.

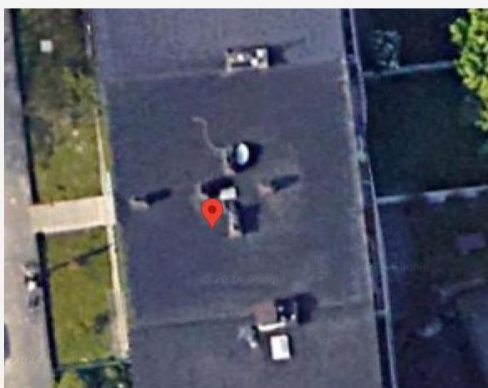
Terug te vinden op volgende plannen

Zone 1: Hoofdgebouw

- Plan 1.2: Gelijkvloers
- Plan 1.3: Verdieping 1-2

Detailinformatie

(Asbest)materiaal	In-situ afwerkingslagen - Lijm laag
Karakterisatie	Asbest (verdacht)
Primaire drager	Vloer



Situeringsfoto

Conclusie

Permanente beperking

Reden: Het te onderzoeken materiaal situeert zich hoger dan 3,50 m te rekenen vanaf een veilige ondergrond

Uitleg van de asbestdeskundige: Kon niet tot op het dak geraken. kan enkel via ladderlift. Staalname niet mogelijk zonder schade aan het dak toe te brengen.

Terug te vinden op volgend plan

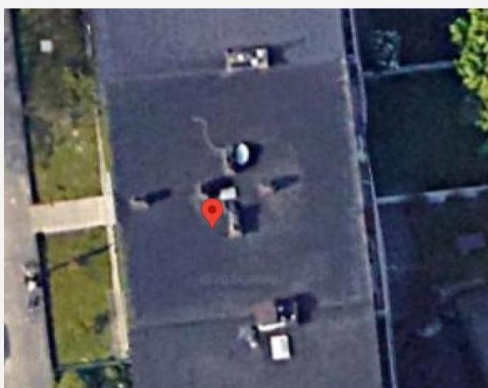
Zone 1: Hoofdgebouw

- Plan 1.4: Dakbedeking

Detailinformatie

(Asbest)materiaal	Dak- en gevelbekleding - Roofing
Karakterisatie	Asbest (verdacht)
Primaire drager	Plat dak

Adviezen



Vrije foto

Advies

In 2022 is het dak vernieuwd. Zie Offerte in bijlage. Uit de offerte kan ik niet uitmaken of de oude dakbedekking tot op de drager is verwijderd. Hiervoor is ook een beperkingsfiche voor aangemaakt.

Terug te vinden op volgend plan

Zone 1: Hoofdgebouw

- Plan 1.4: Dakbedekking

Detailinformatie

Identificatiemethode	Bewijsdocument
Primaire drager	Plat dak
(Asbest)materiaal	Dak- en gevelbekleding - Roofing
Bindmiddel	Bitumen (roofing, teer, asfalt)
Gebondenheid bindmiddel	Hecht



Vrije foto

Advies

Terrassen voor en achter zijn in 2014 volledig gerenoveerd. Zie offertes in bijlage.

Terug te vinden op volgend plan

Zone 1: Hoofdgebouw

- Plan 1.5: Buitenschil

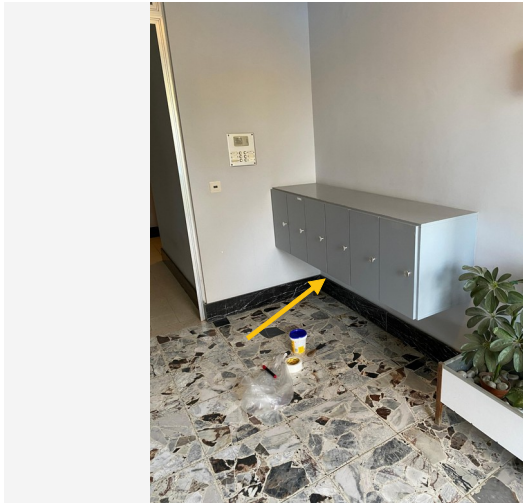
Detailinformatie

Identificatiemethode	Bewijsdocument
Primaire drager	Balkons, loopbruggen,...
(Asbest)materiaal	In-situ afwerkingslagen - Lijm laag
Bindmiddel	Cement
Gebondenheid bindmiddel	Hecht

Geen asbest

Fiche 5: Bezetting hal gemene delen

Geen asbest



Overzichtsfoto



Detailfoto

Conclusie

Geen asbest

Terug te vinden op volgend plan

Zone 1: Hoofdgebouw

- Plan 1.2: Gelijkvloers

Detailinformatie

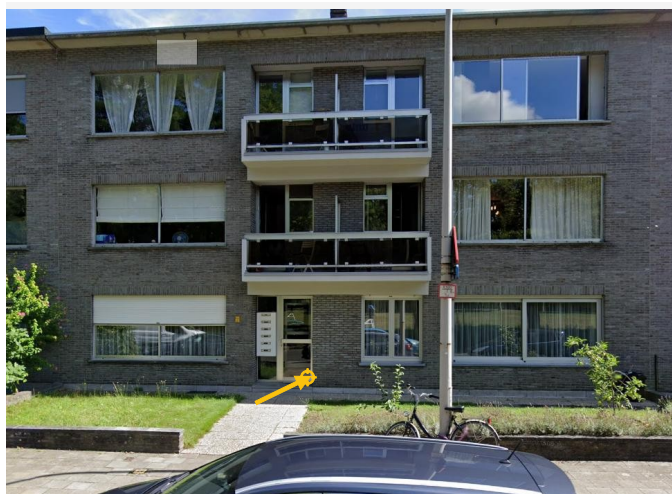
Monstername

#	Type	Referentie	Resultaat
5.1	Puntmonster	2401352-002	Geen asbest

Technische gegevens

Beschrijving	Bezetting hal gemene delen
Omgeving	Binnen
Primaire drager	Binnenwand
Bindmiddel van materiaal	Gips - kalk

Gebondenheid op basis van bindmiddel	Niet-hechtgebonden
Hoeveelheid (oppervlakte - dikte - aantal)	• 30,00 m² - 0,30 cm - 1 stuk
Totaal volume	0,09 m ³
Identificatiemethode	Vaststelling met monstername
Destructieve handeling voor identificatie	Ja
Opmerking	Geen asbest



Overzichtsfoto



Detailfoto

Conclusie

Geen asbest

Terug te vinden op volgend plan

Zone 1: Hoofdgebouw

- Plan 1.2: Gelijkvloers

Detailinformatie

Monstername

#	Type	Referentie	Resultaat
6.1	Puntmonster	240135-001	Geen asbest

Technische gegevens

Beschrijving	Stopverf voordeur
Omgeving	Buiten
Primaire drager	Wandopening verticaal (raam, deur, ...)
Bindmiddel van materiaal	Kunststof of -hars

Gebondenheid op basis van bindmiddel	Hecht
Hoeveelheid (lengte - breedte - dikte - aantal)	• 400,00 cm - 0,10 cm - 0,10 cm - 1 stuk
Totaal volume	< 0,001 m ³
Identificatiemethode	Vaststelling met monstername
Destructieve handeling voor identificatie	Ja
Opmerking	Geen asbest



Overzichtsfoto



Detailfoto

Conclusie

Geen asbest

Terug te vinden op volgende plannen

Zone 1: Hoofdgebouw

- Plan 1.2: Gelijkvloers
- Plan 1.3: Verdieping 1-2

Detailinformatie

Monstername

#	Type	Referentie	Resultaat
7.1	Mengmonster	2401352-003	Geen asbest

Technische gegevens

Beschrijving	bezetting plafonds en muren trapzaal
Omgeving	Binnen
Primaire drager	Binnenwand

Bindmiddel van materiaal	Gips - kalk
Gebondenheid op basis van bindmiddel	Niet-hechtgebonden
Hoeveelheid (oppervlakte - dikte - aantal)	80,00 m² - 0,30 cm - 1 stuk
Totaal volume	0,24 m ³
Identificatiemethode	Vaststelling met monstername
Destructieve handeling voor identificatie	Ja
Opmerking	Geen asbest. Enkel stale, genomen van de muren. Kon geen stalen nemen van plafond zonder zichtbare schade door kleurverschil. (grijze muren, witte plamuur)

Waarom is dit asbestattest belangrijk voor u?

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

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

Wat is asbest?

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

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

Hoe interpreteert u het asbestattest?

Asbest kan zich ook bevinden op niet geïnspecteerde plaatsen

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

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

Bevatten alle asbestverdachte materialen asbest?

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

Hoe interpreteert u de risicobeoordeling?

De mogelijke categorieën zijn:

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

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

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

Wat betekenen de mijlpalen 2032, 2034 en 2040?

De Vlaamse Regering wil Vlaanderen stapsgewijs tegen 2040 asbestveilig maken. Dit doel bereiken we als alle gebouwen van voor 2001 asbestveilig zijn. Tegen 2034 wil de Vlaamse Regering reeds het meest risicovolle asbest weg hebben. Dit gaat over de eenvoudig bereikbare, niet-hechtgebonden asbestmaterialen en asbestcementen dak- en gevelbekleding en rookgas- en hemelwaterafvoerkanalen aan de buitenkant van de gebouwen. Tegen 2032 moet elke eigenaar van een gebouw ouder dan 2001 over een asbestattest beschikken.

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

Wat moet u nu doen?

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

Conclusie asbestveilig

Goed nieuws. Uw eigendom voldoet reeds aan de doelstelling van de Vlaamse Regering om asbestveilig te zijn. Asbestveilig betekent niet asbestvrij, er kunnen nog asbestmaterialen aanwezig zijn die u zorgvuldig moet beheren om de asbestveilige toestand te behouden. Hoe u zorgvuldig beheert, leest u in het volgende hoofdstuk. Indien er asbestverdachte roerende goederen aangetroffen werden, neemt u ook maatregelen om risico's te vermijden.

Gaat u renoveren dan grijpt u het moment best aan om asbestmaterialen mee te verwijderen. Indien het asbestattest geen asbestmaterialen vermeldt, kunnen er toch nog niet-geïnspecteerde asbestmaterialen verborgen aanwezig zijn, bijvoorbeeld ingesloten in wanden, vloeren of onder de grond. Daarom is het verstandig om deze voorafgaand aan renovatiewerken te controleren via een aanvullende destructieve asbestinventarisatie. Daarbij gaat de asbestdeskundige voor de werkzone ook verborgen asbest inspecteren door objecten te demonteren, te doorboren of open te breken. Voert een aannemer met werknemers de werken uit dan is dit voor hem sowieso een verplichting als werkgever.

Conclusie niet-asbestveilig. Wat nu?

In veel woningen en gebouwen ouder dan 2001 kan nog asbest aanwezig zijn. Op het voorblad van dit asbestattest vindt u de acties die u kan ondernemen om een asbestveilige toestand te verkrijgen. Meer informatie per asbestbron vindt u terug in de detailinformatie per asbestmateriaal verder in het asbestattest. Heeft u deze acties uitgevoerd, laat uw asbestattest dan binnen één jaar vernieuwen zodat een asbestdeskundige de nieuwe asbestveilige toestand kan vaststellen in het nieuwe asbestattest.

Asbest beheren en verwijderen

Asbest zorgvuldig beheren

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

Asbest verwijderen

De wetgeving beschrijft drie verwijderingsmethodes. De asbestdeskundige geeft in het asbestattest een voorstel voor de aangewezen verwijdermethodiek. Bepaalde asbestmaterialen mag u zelf via eenvoudige handelingen verwijderen of laten verwijderen door een aannemer met werknemers met opleidingsattest “eenvoudige handelingen”. Een erkend asbestverwijderaar mag alle verwijderingsmethodes uitvoeren. Er bestaat geen lijst van aannemers “eenvoudige handelingen”, vraag uw aannemer daarom naar de opleidingsattesten. Een lijst van erkend asbestverwijderaars vindt u op www.asbestinfo.be.

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

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

Worden de werken uitgevoerd door een **aannemer** dan is die als werkgever verantwoordelijk om de juiste verwijdermethodiek te bepalen aan de hand van een werkplan. Hij oordeelt of de verwijdering kan door zijn werknemers met opleidingsattest “eenvoudige handelingen” of dat hij moet beschikken over de erkenning als asbestverwijderaar. Bezorg de aannemer steeds vooraf een kopie van dit asbestattest. Hij moet oordelen of nog een aanvullende destructieve asbestinventarisatie nodig is om ingesloten asbest op te sporen. Soms kan het nodig zijn om bijkomend monsters te laten nemen, bijvoorbeeld bij pleisterwerk om preciezer niet-asbesthoudende van asbesthoudende zones te onderscheiden.

Het is altijd verstandig meerdere en gedetailleerde offertes te vragen. Vergelijk ze goed en kijk na of de aannemer voldoet om de asbestverwijdering te mogen uitvoeren en welke maatregelen hij voorziet om veilig te werken. Vraag de aannemer naar het werkplan waarin dit beschreven staat. Goedkoop is vaak duurkoop: een onjuiste asbestverwijdering kan gezondheidsrisico's veroorzaken en extra kosten betekenen voor het opruimen van asbestresten.

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

Asbest mag u niet verbergen

Asbest insluiten mag niet tenzij dit in afwachting van verwijdering nodig is om het risico te verlagen of om het veilig te beheren. Als u asbest insluit, moet u dit steeds melden aan de asbestdeskundige die uw asbestattest opmaakt.

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

Asbestafval

Asbestmaterialen hergebruiken mag niet. Het aantreffen van ongebruikte of gedemonteerde asbestmaterialen of achtergelaten asbestresten rapporteert de asbestdeskundige daarom in regel als asbestafval. Asbestafval moet u altijd tijdig wegnemen, het achterlaten of opslaan is verboden tenzij u daarvoor over een vergunning beschikt. Kleine hoeveelheden asbestcementafval kan u verpakt afleveren op uw recyclagepark.

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

Onroerend erfgoed

Op percelen kan zich beschermd onroerend erfgoed bevinden. Of dit voor uw gebouw het geval is, kan u raadplegen op de databank van het agentschap Onroerend Erfgoed: <https://geo.onroenderfgoed.be>.

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

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

Het agentschap is bereikbaar via:

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

Wanneer mijn asbestattest laten vernieuwen?

Geldigheidsduur

Doorheen de tijd kan de situatie in of rondom een gebouw wijzigen maar kan vooral ook de toestand en het risico van aanwezig asbest evolueren. Daarom vermeldt het voorblad van uw asbestattest een datum tot wanneer het geldig is. Daarna kan u het niet meer gebruiken bij een verkoop en moet u het laten vernieuwen door een asbestdeskundige. Die komt opnieuw ter plaatse om de toestand te controleren en indien nodig wijzigingen te rapporteren voor het nieuwe asbestattest.

Gewijzigde toestand

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

- er nieuwe asbestmaterialen zijn aangetroffen;

- de acties vermeld op het voorblad werden uitgevoerd waardoor de toestand van niet-asbestveilig naar asbestveilig wijzigt;
- de toestand van de asbestmaterialen zichtbaar gewijzigd is door een calamiteit of een incident.

De vernieuwing van een asbestattest zal in regel minder kosten dan de eerste opmaak van een volledig asbestattest.

Meer weten?

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

Vragen of klachten over uw asbestattest?

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

Begrippenlijst

Begrip	Toelichting
Asbestmateriaal	Verzamelbegrip voor de aangetroffen asbestverdachte materialen en asbestverdachte afvalstoffen die deel uitmaken van een constructie en een impact hebben op de asbestveiligheid. Asbestverdacht betekent dat de asbestdeskundige op basis van wat hij visueel en auditief vaststelt, oordeelt dat het vermoedelijk asbest bevat. Een asbestverdacht(e) materiaal of afvalstof beschouwen we als asbesthoudend tenzij een labo-analyse aantoont dat het niet-asbesthoudend is.
Destructieve asbestinventarisatie	Bij een destructieve asbestinventarisatie gaat een asbestdeskundige materialen demonteren en beschadigen om onderliggende of ingesloten asbestverdachte materialen te inspecteren. Dit is nodig voor de start van werken zoals sloop- en renovatie of voor herstellings- of onderhoudswerken.
Inspectieprotocol	Het inspectieprotocol is de wettelijke procedure die een asbestdeskundige moet volgen om een correcte asbestinventarisatie uit te voeren voor het opmaken van een geldig asbestattest. Het legt vast welke handelingen minimaal nodig zijn (inspanningsverplichtingen) en hoe die uitgevoerd moeten worden.
Risicobeheersmaatregel	Een maatregel die het risico dat uitgaat van een asbestverdacht materiaal verlaagt van een verhoogd of hoog risico naar een laag risico. De maatregel moet de kans op het vrijkomen of het inademen van asbestvezels verlagen.
Eenvoudig bereikbaar	Asbestmaterialen zijn eenvoudig bereikbaar indien ze waarneembaar en weg te nemen zijn zonder impact op de stabiliteit en erfgoedkenmerken van een constructie. Ze moeten ook onbedekt zijn tenzij de bedekking kan weggenomen worden zonder het te beschadigen of tenzij de bedekking louter bestaat uit een laag verf, coating, behang, kunststof of textiel.
Veilig beheer	Dit betekent: • de toestand van asbestmaterialen met een laag risico behouden; • een verhoogd of hoog risico van niet-eenvoudige bereikbare asbestmaterialen en -afval verlagen naar een laag risico en behouden;
Eenvoudige handelingen	Begrip uit de wetgeving dat de methode beschrijft voor de verwijdering van asbestmaterialen die een werknemer met opleidingsattest "eenvoudige handelingen" of een particulier zelf mag uitvoeren. Alle andere asbestverwijderingen mogen enkel door erkende asbestverwijderaars worden verwijderd. Deze verwijderingsmethode betekent dat het asbestmateriaal eenvoudig kan weggenomen worden (bv. door het los te schroeven) met minimale risico's op beschadiging waarbij asbestvezels kunnen vrijkomen.
Erkend asbestverwijderaar	Aannemers erkend voor de verwijdering van asbestmaterialen via "eenvoudige handelingen" maar ook voor asbestverwijderingen via de methodiek van "hermetische zone" of "couveusezak".

Roerend goed	Objecten of goederen die niet duurzaam verbonden zijn met een constructie of in de grond om ter plaatse te blijven. Het gaat over losse, verplaatsbare zaken zoals bijvoorbeeld gereedschap, voertuigen of materieel. Indien ze asbestverdacht zijn, maken ze toch geen deel uit van de asbestmaterialen waarvoor acties nodig zijn om een asbestveilige toestand te verkrijgen of behouden.
---------------------	--

BASISAKTE
29 juni 1998
N° 9.067

Het jaar negentienhonderd achtennegentig
op negenentwintig juni
Voor ons, Meester Gustaaf Huybrechs, notaris met stand-
plaats te Hove,

ZIJN VERSCHENEN

de Heer VAN den WEYGAERT, Leo August Lodewijk, gepensio-
neerde, geboren te Berchem op vier november negentienhon-
derd tweeëntwintig, en zijn echtgenote, Mevrouw DE POTTER,
Luciana Elisa, gepensioneerd, geboren te Jette op acht
april negentienhonderd zevenentwintig, samen wonende te
Hove, De Ster 11;

Gehuwd onder het stelsel van de gemeenschap van goederen,
beperkt tot de aanwinsten, ingevolge huwelijkscontract,
verleden voor notaris Willem Janssens te Antwerpen op
eenendertig juli negentienhonderd achtenvijftig, bevestigd
bij akte, verleden voor notaris Ceulemans te Antwerpen op
acht september negentienhonderd zevenenzeventig, waaraan,
naar zij verklaren, tot op heden geen wijziging werd aange-
bracht;

Dewelke, voorafgaandelijk de basisakte, voorwerp dezer, ons
het volgende hebben verklaard :

VOORAFGAANDELIJKE VERKLARINGEN

De echtgenoten Van den Weygaert-De Potter, voornoemd, zijn
eigenaar van nagemeld onroerend goed :

Stad ANTWERPEN (district Berchem)

Een appartementsgebouw op en met grond, staande en gelegen
Marcel Auburtinlaan 67, ten kadaster bekend volgens titel
wijk A, deel van nummer 174/b/2, groot volgens meting in
titel driehonderd negenentachtig vierkante meter, thans ten
kadaster bekend wijk A, nummer 174/02/D, voor een opper-
vlakte van driehonderd negenentachtig vierkante meter;

OORSPRONG VAN EIGENDOM

Voorschreven eigendom hoort toe aan de comparanten in deze,
het gebouw om het te hebben laten oprichten en de grond om
deze te hebben aangekocht van de naamloze vennootschap
"Algemene Ondernemingen Gebroeders De Koninck" te Oostmalle
blijkens akte, verleden voor notaris De Cleene-Van Der
Avoort, houder der minuut, en notaris Florent Ceulemans,
beiden te Antwerpen, op één juni negentienhonderd zesenze-
ventig, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te
Antwerpen op zeven juli daarna, deel 6580, nummer 8.

Voormelde vennootschap was eigenares van de grond om deze

onder grotere oppervlakte aangekocht te hebben van de Belgische Staat bij akte, verleden voor de Heer Robert Filiaert, voorzitter bij het comité tot aankoop van onroerende goederen te Antwerpen op vierentwintig juni negentienhonderd vijftienzeventig, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen op elf juli negentienhonderd vijftienzeventig, deel 6316, nummer 10. De Belgische Staat was eigenaar van zelfde goed ingevolge het dertigjarig ongestoord en ononderbroken bezit als eigenaar.

BASISAKTE

Comparanten verklaren het voornemen te hebben om het voormelde appartementsgebouw, dat bestaat uit zes appartementen en zes kelders te splitsen in zes afzonderlijke juridische entiteiten met het oog op de verkoping ervan in private kavels.

Huidige basisakte heeft betrekking op het gehele voormelde appartementsgebouw, zoals dat aangeduid is op de nagemelde schetsen, hebbende een voorgevelbreedte van veertien meter en achtentwintig centimeter.

Comparanten verklaren de basisakte en het reglement van mede-eigendom, die de statuten van het gebouw vormen, authentiek te willen vastleggen zoals hierna vermeld.

Deze statuten krijgen na overschrijving op het hypotheekkantoor uitwerking zodra minstens één private kavel wordt overgedragen (of toebedeeld).

A. RECHTSPERSONLIJKHEID VAN DE VERENIGING

Overeenkomstig de wet verkrijgt de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid na de overschrijving van de statuten van het gebouw op het hypotheekkantoor, en vanaf de overdracht of de toekenning van ten minste één kavel. De vereniging draagt dan de benaming "vereniging van mede-eigenaars gebouw te Berchem", Marcel Auburtinlaan 67". Zij heeft haar zetel in het gebouw.

De vereniging kan geen ander vermogen hebben dan de roerende goederen nodig voor de verwezenlijking van haar doel, dat uitsluitend bestaat in het behoud en het beheer van het gebouw.

Beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden uitgevoerd op het vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

Welgert de algemene vergadering om met name dringende en noodzakelijke werken uit te voeren, dan is de mede-eigenaar die een vordering heeft ingesteld tot bijeenroeping van de algemene vergadering of om toestemming te bekomen om zelf die werken uit te voeren, evenwel (voor zover zijn eis niet wordt afgewezen) bevestigd van iedere aansprakelijkheid voor

alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van de gevraagde beslissing.

B. AANGEHECHTE DOCUMENTEN

Aan deze akte worden gehecht om er één geheel mee te vormen:

- DOCUMENT I: Plannen van het gebouw, te weten :
 - een plan met de plattegrond van de twee appartementen op het gelijkvloers en de inkomhall; Dat plan is een kopie van een gedeelte van het plan dat getekend werd door de architect van het gebouw.
 - een schets, met de hand getekend, zijnde een plattegrond van de kelderverdieping, aangebracht op een kopie van een gedeelte van het plan dat getekend werd door de architect van het gebouw.

De plannen gelden als grafische voorstelling ter verduidelijking van de tekst van de statuten waarmee ze één geheel vormen.

C. VERDELING VAN HET GEBOUW

Wanneer hierna gesproken wordt van "links" of "rechts", moet dit gezien worden als gezien vanaf de Marcel Auburtinlaan, met het aangezicht gericht naar het gebouw.

1) De comparanten verklaren de verdeling van het gebouw te willen doen in zes delen, te weten het appartement op het gelijkvloers rechts, genaamd AGR en het appartement op het gelijkvloers links, genaamd AGL, dat alles op het gelijkvloers, het appartement op de eerste verdieping links, genaamd A1L, het appartement op de eerste verdieping rechts, genaamd A1R, het appartement op de tweede verdieping links, genaamd A2L, het appartement op de tweede verdieping rechts, genaamd A2R.

Voormelde delen zullen bestaan als onderscheiden en private eigendommen die op zichzelf het voorwerp kunnen uitmaken van overdrachten onder de levenden of overgang wegens overlijden, alsook van alle overeenkomsten.

2) Elk van de private eigendommen, ook private kavels genoemd, zullen bestaan uit :

a) een gedeelte van het gebouw in private en uitsluitende eigendom;

b) een zeker aantal kwotiteiten in de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw en de grond, die zich bevinden in een toestand van mede-eigendom en blijvende onverdeeldheid. De vervreemding van een private kavel omvat noodzakelijkerwijze de vervreemding van zowel de private gedeelten van de private kavel, als de daarbijhorende kwotiteiten in de gemeenschappelijke gedeelten.

3) De kwotiteiten zijn verdeeld op basis van duizend/duizendsten wat de grond en de gebouwen betreft.

4) Beschrijving van het gebouw :

a) Algemeen :
Het bij deze gesplitste gebouw is een appartementsgebouw met een voorgevelbreedte van het gebouw van veertien meter achtentwintig centimeter, omvatend zes appartementen. Het heeft een voortuin en een tuin achteraan. Het bestaat uit een gelijkvloers, en twee verdiepingen, telkens bestaande uit twee appartementen, en een kelder verdieping, bestaande uit zes kelders die deel uitmaken van de privatieve delen van de zes appartementen;

b) Bijzondere beschrijving van het gebouw, met aanduiding van de privatieve en de gemene delen :

ONDERAARDEN EN BUITEN :

1. Gemeene delen : de grond, hebbende een oppervlakte van driehonderd negenentachtig vierkante meter, begrijpende de grond waarop het gebouw is opgericht en de voor- en de achtertuinen - het uitsluitend genot van de voor- en de achtertuinen wordt verbonden aan de twee appartementen van het gelijkvloers en wel aan ieder appartement voor een breedte overeenstemmend met de breedte van de gevel van ieder appartement. Deze hofjes behouden niettemin hun karakter van gemeene deel - Verder zijn gemeene : de funderingsmuren, steunbalken en -palen, de afvoerleidingen voor het regenwater en de sifons en collectoren waarop die leidingen zijn aangesloten, de sepiische en andere putten en putjes, afvoerleidingen van huishoudelijk water en sanitair en de hierop aangesloten sifons, collectoren en rioleringen, de leidingen van water, gas, elektriciteit en andere nutsvoorzieningen, de kruipruimten met ventilatie- monden en de toegang hiertoe, de eventuele watermeterput, de aardingsslus, de trap naar de kelder, het gedeelte van de kelder dat toegang geeft tot de private kelders, en in het algemeen alle lokalen, installaties, elementen en delen bestemd voor het algemeen gebruik of dienende tot het gemeenschappelijk nut van de bouw. Tussen de twee voortuinen en het trottoir staat er een klein muurtje in baksteen met daarop een blauwe steen. Dat muurtje is gemeen.

2. Privatieve delen : zes afzonderlijke kelders, elk met een eigen toegangsdeur, die elk deel uitmaken van de private delen van de zes appartementen van het gebouw. De kelders worden afgebeeld op een schets, met de pen gekend, die aan deze akte gehecht zal blijven om er een geheel mee uit te maken. Op die schets staat tevens aangeduid van welk appartement elk van de kelders deel uitmaakt. - De kelder nummer 2, links naast de ingang, genummerd 2, maakt deel uit van het appartement AGR op het gelijkvloers

rechts;

De overige vijf kelders zijn achter elkaar gelegen tegen de linker zijmuur van de kelder verdieping, te beginnen van aan

Maken deel uit van de eerder beschreven kavels, de elementen waaruit ze zijn samengesteld, en de onderdelen ervan die zich binnen de kavel bevinden of daarbuiten zoals ondermeer hetgeen hierna is beschreven :

- de vloeren, de tegelvloeren en andere bekledingen met de elementen waarop zij rusten met uitzondering van het betonnen geraamte;

- de bekleding der muren en de plafonnering met versie-

D. ONDERDELEN VAN PRIVATIEVE KAVELS

2. Privatieve delen : Geen.
gebruik van het gebouw;
elementen en delen bestemd tot het gemeenschappelijk nut of de schouwen, de goot, de kroonlijst alsmede alle andere

1. Gemeene delen : het dak, de buitenmuren, de dakbedekking,

HET DAK
de kelder nummer 6 zoals hoger aangegeven;
terras achteraan over de volle breedte van het appartement, voorzien, ongeveer even breed als de keuken en een groot living, badkamer, twee slaapkamers, een klein terras aan de keuken, berging met de centrale verwarmingsinstallatie, A2R, begrijpende : Inkomhall met vestiairekast, W.C., - Het APPARTEMENT OP DE TWEEDE VERDIEPING RECHTS, genaamd de kelder nummer 5 zoals hoger aangegeven;

terras achteraan over de volle breedte van het appartement, voorzien, ongeveer even breed als de keuken en een groot living, badkamer, twee slaapkamers, een klein terras aan de keuken, berging met de centrale verwarmingsinstallatie, A2L, begrijpende : Inkomhall met vestiairekast, W.C., - Het APPARTEMENT OP DE TWEEDE VERDIEPING LINKS, genaamd 2. Privatieve delen :

1. Gemeene delen : de buitenmuren, de traphall, trap, alsmede de alle andere elementen en delen bestemd tot het gemeenschappelijk nut of gebruik van het gebouw;

DE TWEEDE VERDIEPING

de kelder nummer 4 zoals hoger aangegeven;
terras achteraan over de volle breedte van het appartement, voorzien, ongeveer even breed als de keuken en een groot living, badkamer, twee slaapkamers, een klein terras aan de keuken, berging met de centrale verwarmingsinstallatie, A1R, begrijpende : Inkomhall met vestiairekast, W.C., - Het APPARTEMENT OP DE EERSTE VERDIEPING RECHTS, genaamd de kelder nummer 3 zoals hoger aangegeven;

terras achteraan over de volle breedte van het appartement, voorzien, ongeveer even breed als de keuken en een groot living, badkamer, twee slaapkamers, een klein terras aan de keuken, berging met de centrale verwarmingsinstallatie, A1L, begrijpende : Inkomhall met vestiairekast, W.C.,

de straatzijde tot aan de achtermuur van de kelderverdieping.

- De kelder nummer 6, vooraan tegen de straatzijde, maakt deel uit van het appartement A2R op de tweede verdieping rechts;

- De kelder nummer 5, gelegen achter voormelde kelder nummer 6, maakt deel uit van het appartement A2L op de tweede verdieping links;

- De kelder nummer 3, gelegen achter voormelde kelder nummer 5, maakt deel uit van het appartement A1L op de eerste verdieping links;

- De kelder nummer 4, gelegen achter voormelde kelder nummer 3, maakt deel uit van het appartement A1R op de eerste verdieping rechts;

- De kelder nummer 1, gelegen achter voormelde kelder nummer 4, maakt deel uit van het appartement AGL op het gelijkvloers links;

HET GELIJKVLOERS :

1. Gemene delen : de buitenmuren, de inkom met de inkomdeur, de hierop aansluitende inkomhall, in die hall een spiegel en een parlofoon, een tweede deur in die voorhall, leidende naar de traphall, daarachter de traphall, daarin de trap, alsmede alle andere elementen en delen bestemd tot het gemeenschappelijk nut of gebruik van het gebouw.

2. Privatieve delen :

In de inkomhall zijn vooreerst privaat zes hangkastjes en zes brievenbussen, telkens genummerd van één tot zes en privaat toebehorende aan elk van de appartementen;

Verder zijn privaat op het gelijkvloers :

- het APPARTEMENT GELIJKVLOERS RECHTS, genaamd appartement AGR, begrijpende :

inkomhall met vestiairekast, W.C., keuken, berging met de centrale verwarmingsinstallatie, living, badkamer, twee slaapkamers, de kelder nummer 2 zoals hoger aangegeven en het exclusief genotsrecht van de voortuin en van de tuin achteraan in het verlengde van het appartement;

- het APPARTEMENT GELIJKVLOERS LINKS, genaamd appartement AGL, begrijpende :

inkomhall, W.C., keuken, living, badkamer, één slaapkamer, de kelder nummer 1 zoals hoger aangegeven en het exclusief genotsrecht van de voortuin en van de tuin achteraan in het verlengde van het appartement;

DE EERSTE VERDIEPING

1. Gemene delen : de buitenmuren, de traphall, trap, alsmede alle andere elementen en delen bestemd tot het gemeenschappelijk nut of gebruik van het gebouw;

2. Privatieve delen :

- Het APPARTEMENT OP DE EERSTE VERDIEPING LINKS, genaamd

sten in de gemene delen, waaronder de grond 164/1.000
 - het appartement op de tweede verdieping links, genaamd A2L, heeft honderd zevenenvijftig/duizendsten in de gemene delen, waaronder de grond 157/1.000
 - het appartement op de tweede verdieping rechts, genaamd A2R, heeft honderd zevenenvijftig/duizendsten in de gemene delen, waaronder de grond 157/1.000
 samen : duizend/duizendsten
 F. ERFDIENSTBAARHEDEN
 Het bijzonder statuut van mede-eigendom en het bestaan van onderscheiden private eigendommen in een gebouw brengen toestanden en erfdienstbaarheden tot stand, die eeuwigdurend moeten gehandhaafd blijven, en die de toekomstige eigenaars zullen moeten gedogen of die ze in hun voordeel kunnen doen gelden.

De eigenaars zullen bijvoorbeeld de artikelen 675 tot en met 680 van het burgerlijk wetboek niet kunnen invoeren om de zichten die andere eigenaars op hun kavel zouden kunnen hebben, te beperken. Evenzo moet ten titel van eeuwigduren de erfdienstbaarheid in het voordeel, respectievelijk ten laste van elke private kavel de doorgang worden gedoogd voor alle leidingen, kanalisaties, schoorsteenpijpen en afvoerpijpen, nodig voor het normaal gebruik van een private kavel en de gemeenschappelijke gedeelten.

Bovendien worden volgende bijzondere erfdienstbaarheden gevestigd :
 Niettegenstaande ze gemeenschappelijk zijn, dienen de hiernavermelde zaken tot het uitsluitend genot en gebruik van bepaalde mede-eigenaars, die de lasten ervan enkel tussen hen zullen omteilen.
 De andere mede-eigenaars mogen dan ook geen gebruik maken van deze gemeenschappelijke zaken.
 De verdeelsleutels hiervoor zijn vermeld onder romijnse cijfer XVIII hierna.

1. Bijzonder gebruiksrecht nummer 1.
 De eigenaar of de gebruiker van het appartement, genaamd AGR, op het gelijkvloers rechts heeft het exclusief genot en het gebruik van de voortuin en van de tuin achteraan in het verlengde van het appartement;

2. Bijzonder gebruiksrecht nummer 2.
 De eigenaar of de gebruiker van het appartement, genaamd AGL, op het gelijkvloers links, heeft het exclusief genot en het gebruik van de voortuin en van de tuin achteraan in het verlengde van het appartement;

Die exclusieve rechten van gebruik en genot worden niet gevestigd als persoonlijke rechten, maar als eeuwigdurende erfdienstbaarheden.

G. REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

- ring;
- de vensters begrijpende het raam, het dubbele glaswerk en eventueel de luiken;
- de binnenmuren en beschotten met deuren, met uitzondering der steunmuren, betonnen pijlers en balken;
- de bevloering en bekleding der terrassen;
- de deuren uitgevend op de gemeenschappelijke gangen en bordessen, de deuren binnen de kavels, de deuren van de privaatieve afhankelijkheden;
- de sanitaire installaties;
- de schrijnwerkerij;
- de apparaten van parlofoon en deuropener;
- de leidingen dienende tot het uitsluitend gebruik van een kavel voor het deel ervan dat zich binnen de kavel bevindt;
- de individuele centrale verwarmingsinstallatie,
- de afzonderlijke individuele installatie voor warm water

Buiten de kavel :

- de drukknopjes en naamplaatjes van de parlofoon;
 - de bellen aan de tweede inkomdeur van het appartementsgebouw;
 - de brievenbussen en de hangkastjes in de gemeenschappelijke inkomhall, zoals hoger beschreven;
- behalve de onderdelen van deze elementen die tot gemeenschappelijk gebruik dienen.

E. VASTSTELLING VAN DE KWOTITEITEN VAN ELKE PRIVATIEVE KAVEL IN DE GROND EN IN DE GEMENE DELEN VAN HET GEBOUW

Overeenkomstig de wet wordt aan ieder van de privaatieve kavels zoals eerder vermeld aandelen verbonden in de onverdeelde onroerende goederen die bestemd zijn tot het gemeenschappelijk gebruik van twee of meer onderscheiden erven. Deze onverdeelde aandelen zijn niet vatbaar voor verdeling. De aandelen daarin kunnen niet overgedragen worden, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden dan samen met de privaatieve kavel waarvan ze onafscheidbaar zijn.

- het appartement op het gelijkvloers links, genaamd AGL, heeft honderd tweeënzestig/duizendsten in de gemene delen, waaronder de grond: 162/1.000
- het appartement op het gelijkvloers rechts genaamd AGR, heeft honderd zesennegentig/duizendsten in de gemene delen, waaronder de grond : 196/1.000
- het appartement op de eerste verdieping links, genaamd ALL, heeft honderd vierenzestig/duizendsten in de gemene delen, waaronder de grond : 164/1.000
- het appartement op de eerste verdieping rechts, genaamd A1R, heeft honderd vierenzestig/duizend-

De syndicus wint het advies in van de architect van het gebouw, of van een andere door hem aan te duiden architect, en brengt, indien dit advies negatief is, de zaak voor de algemene vergadering.

Het advies van de architect moet de eigenaar worden medegedeeld binnen de twee weken na zijn bericht aan de syndicus; is het advies negatief dan wordt de uitvoering van de werken geschorst tot de algemene vergadering een beslissing heeft genomen; is geen advies binnen gemelde termijn van twee weken medegedeeld, dan mag de eigenaar op zijn kosten en risico's, tot uitvoering van de werken ertoe te zullen instaan voor het herstel van de beschadigde zaken in hun oorspronkelijke toestand.

Wijzigingen mogen niet raken aan de privative kavels die op dat ogenblik reeds zouden zijn verkocht, tenzij mits akkoord van de betrokken mede-eigenaars. Zij mogen evenmin raken aan de gemeenschappelijke delen, tenzij de eigenaars van de op dat tijdstip reeds verkochte privative kavels instemmen met de voorgenomen wijzigingen.

B.. Indien werken aan een privative kavel moeten worden uitgevoerd, en de eigenaar van deze kavel laat na hier toe over te gaan, terwijl dit nadeel of schade aan andere mede-eigenaars of aan gemeenschappelijke zaken kan berokkenen, stelt de syndicus hem bij aangetekende brief in gebreke, en laat zelf tot de hoogdringende werken overgaan op kosten van de eigenaar.

V. Voorchriften over het gebruik.

A.. De kavels zijn bestemd tot privé-bewoning. Uitvoering van een vrij beroep of vestiging van een kantoor zijn slechts toegelaten voor zover zulks verenigbaar is met de geldende urbanisatievoorwaarden, en voor zover hieruit geen burenhinder ontstaat.

B.. De kavels die bestemd zijn tot privé-bewoning mogen niet worden bewoond door een aantal personen dat hoger is dan datgene wat in verhouding staat met de oppervlakte en de inrichting van de kavels.

C.. De eigenaars moeten bij het gebruik van hun kavel en van de gemeenschappelijke delen de regels van normale zorgvuldigheid en alle geldende hygiëne- en veiligheidsvoorschriften in acht nemen.

Ze zorgen voor beperking van geluidshinder bij

Afdeling 1.- Rechten en plichten van de eigenaar met betrekking tot de privatieve delen.

I. Algemene interpretatieregel.

De eigenaars hebben het gebruik en het genot van hun respectievelijke kavels binnen de perken vastgesteld door het huidig reglement van mede-eigendom en door de wet.

II. Samenvoeging van kavels.

Indien één of meer kavels samengevoegd worden, worden de aan deze kavels verbonden aandelen samengeteld.

III. Uitzicht van privatieve kavels.

A.. Het is de eigenaars verboden hun kavels te wijzigen indien deze wijzigingen vanaf de straat of vanaf de gemeenschappelijke delen binnen het gebouw zichtbaar zijn. Het onderhoud en de herstelling van dergelijke privatieve elementen geschiedt volgens de hierna bepaalde regels die ook voor het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken gelden.

B.. Aan ramen, terrassen en borstweringen mogen geen voorwerpen hangen of zichtbaar zijn die het ordelijk en esthetisch uitzicht van het gebouw kunnen schaden; aldus wordt geen was gehangen aan de voorgevel van het gebouw, en worden daar ook geen antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon-of windenergie geplaatst.

C. Het is de mede-eigenaars verboden gemeenschappelijk bediende of gevoede toestellen of installaties te veranderen of te verwijderen, tenzij onder toezicht van de syndicus, die desgevallend zal zorgen voor een herziening van daarvoor te dragen aandelen in de gemeenschappelijke kosten.

D. Eenvormigheid moet heersen voor het uitzicht van de naamplaatjes (met eventuele aanduiding van het beroep) van de bewoners, zowel op de deuren van de privatieve kavels als op de brievenbussen, bij de belinstallatie, in de lift of op de kelderdeuren en de autostaanplaatsen. De syndicus waakt hierover.

E. Eenvormigheid moet eveneens heersen voor het uitzicht van glasgordijnen, die wit en doorschijnend moeten zijn, en de hele breedte en hoogte van vensters moeten bestrijken. Overgordijnen mogen altijd naar keuze van de eigenaars worden gehangen, zelfs als er geen glasgordijnen hangen.

Het voorschrift van eenvormigheid geldt eveneens voor zonneblinden en zonneschermen.

IV. Werken aan privatieve kavels.

A. Wanneer werken aan privatieve kavels de stevigheid van gemeenschappelijke zaken in het gedrang kunnen brengen, moet de eigenaar vooraf de syndicus hierover inlichten, met voorlegging van de plannen van de voorgenomen werken.

gaan.
D.. Op eerste verzoek van de syndicus zal de eigenaar die een zakeijk of persoonijk recht of een toelating tot bewoning heeft toegekend, het bewijs leveren dat de door dit reglement opgelegde kennisgevingen aan de bewoner werden gedaan.

E.. De eigenaars van privatieve kavels waarop een zakeijk of persoonijk recht of een toelating tot bewoning is verleend, zorgen ervoor dat ook de aansprakelijkheid van de bewoners tegenover andere mede-eigenaars en buren, en alle huurdersrisico's behoorlijk verzekerd zijn, met afstand van verhaal tegen de mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars.

F.. Een zakeijk of persoonijk recht of een toelating tot bewoning kan alleen worden toegekend aan personen die de standing van het gebouw en de bestemming van de privatieve kavels eerbiedigen.

G.. Toekenning van een zakeijk of persoonijk recht of van een toelating tot bewoning op een deel van een privatieve kavel is verboden, tenzij voor een kelder voor zover het recht of de toelating wordt verleend aan iemand die zelf bewoner is.

VIII. Toezicht.

A. Met het oog op het toezicht op gemeenschappelijke zaken en op de naleving van het reglement van mede-eigenaars, van de beslissingen van de algemene vergadering en van het huishoudelijk reglement moeten de eigenaars de syndicus bestendig toegang tot hun kavel verlenen, mits voorafgaande afspraak.

Bij afwezigheid zullen ze ervoor zorgen dat de syndicus zich toegang kan laten verschaffen, indien dit dringend vereist zou zijn.

B. De eigenaars moeten eveneens, zonder recht op schadevergoeding, en desnoods zonder verwijl, toegang verlenen aan architecten, aannemers en uitvoerders van noodzakelijke of dringende herstellingswerken aan gemeenschappelijke zaken, of aan privatieve zaken die aan andere mede-eigenaars behoren, of aan hun persoonlijk zaken wanneer ze ten nadele van andere eigenaars hieromtrent nalatig zijn.

Dit geldt onder meer voor het bereiken van afsluitkranen of gemeenschappelijke leidingen die zich in een privatieve kavel bevinden.

Afdeling 2. -

Rechten en plichten van de eigenaars met betrekking tot de gemeenschappelijke delen.

IX. Algemene interpretatieregels.
De eigenaars van privatieve kavels hebben het recht op het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke zaken

het gebruik van radio- of televisietoestellen. Ze zorgen ervoor dat elektrische toestellen geen stoornis veroorzaken en plaatsen in hun kavels geen andere motoren dan degene die huishoudelijke toestellen bedienen, of noodzakelijk zijn voor de uitoefening van hun beroep of voor de werkzaamheden in hun commerciële of dienstenactiviteit. Ze zorgen voor veilige electriciteits- en gasleidingen, in overeenstemming met de geldende veiligheidsvoorschriften. D.. In het gebouw worden geen huisdieren of andere dieren gedoogd.

VI. Bewoning - terminologie.

In de tekst van de statuten wordt verder met de termen "zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning" aangeduid, ieder zakelijk recht, met uitsluiting van het exclusief vol-eigendomsrecht, dat op een privaatieve kavel is toegekend en recht verleent op gebruik en genot, ieder persoonlijk recht dat gebruik of genot verleent, evenals een louter gedogen van de titularis van een dergelijk recht, waarbij een tijdelijke toelating tot bewoning aan een derde wordt verleend.

De titularis van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning wordt verder in de statuten aangeduid als "bewoner"; de term "bewoner" duidt dus onder meer zowel op een vruchtgebruiker, erfpachter, huurder of tijdelijke gast als op inwonend personeel, maar in geen geval op een persoon die zich zonder recht noch titel in een kavel bevindt of deze bewoont.

VII. Verhuring.

A.. De bepalingen van het reglement van mede-eigendom zijn door de overschrijving van de statuten van het gebouw in de registers van de bevoegde hypotheekbewaarder aan derden tegenwerpelijk. Aldus ook aan iedere bewoner in de zin als omschreven onder hoofdstuk VI. hierboven.

B.. Bij toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning zal de bewoner erop worden gewezen dat hij tot naleving van alle bepalingen van dit reglement van mede-eigendom is gehouden. Een afschrift van de statuten, minstens een uittreksel ervan waarin de tekst van hoofdstuk V. letterlijk is overgenomen, zal hem worden overhandigd. Ook zal hem worden gemeld dat de beslissingen van de algemene vergadering hem tegenwerpelijk zijn, mits behoorlijke kennisgeving zoals verder gemeld. Hetzelfde geldt voor het huishoudelijk reglement.

C.. Iedere mede-eigenaar die een zakelijk of persoonlijk recht op een privaatieve kavel vestigt of een toelating tot bewoning verleent, licht de syndicus hiervan onverwijld in, met mededeling van de volledige identiteit van de nieuwe bewoners en de datum waarop hun recht op bewoning is inge-

die zichtbaar zijn vanuit de straat of vanuit gemeenschappelijke delen van het gebouw, worden uitgevoerd op de tijdstippen en op de wijze door de syndicus vastgesteld, wanneer ze als daden van bewaring of voorlopig beheer gelden; voor werken die niet van bewaring of voorlopig beheer zijn, wordt de beslissing door de algemene vergadering genomen.

Het gemeenschappelijk gedeelte van de kelder wordt tweemaal per jaar gereinigd door één van de eigenaars of bewoners van de appartementen, telkens om beurt als volgt : het appartement AGR tijdens de maanden januari en juli, het appartement AGL tijdens de maanden februari en augustus, het appartement ALR tijdens de maanden maart en september en zo verder; dus elk appartement gedurende twee maanden per jaar.

De eigenaars of de gebruikers van de appartementen op de eerste, en de tweede verdieping staan elk uitsluitend in voor het schoonmaken van de trappen en de traphallen, respectievelijk van het gelijkvloers naar de eerste verdieping en van de eerste verdieping naar de tweede verdieping. De eigenaars of de gebruikers van de appartementen op het gelijkvloers staan elk uitsluitend in voor het schoonmaken van de inkomhall en de traphall op het gelijkvloers. Zij moeten tevens instaan voor het reinigen van het voetpad op de straat, inbegrepen het opruimen van sneeuw.

Die schoonmaak van hallen, traphallen en trappen gebeurt wekelijks en om de beurt door één van de twee eigenaars, zodat dezen telkens om de veertien dagen dienen schoon te maken

B. Elke mede-eigenaar ondergaat, zonder recht op vergoeding, de stoornis die ontstaat als gevolg van dergelijke werken.

XIV. Initiatiefrecht van de mede-eigenaars.

A. Iedere mede-eigenaar kan aan de algemene vergadering vragen om de door hem gewenste werken aan de gemeenschappelijke delen uit te voeren.

B. Wanneer in de algemene vergadering daartoe de vereiste meerderheid niet kan worden bekomen, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter toestemming vragen om zelfstandig, doch op kosten van de vereniging, de door hem gewenste werken aan de gemeenschappelijke delen te laten uitvoeren, voor zover ze dringend en noodzakelijk zijn.

C. Wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde reden tegen de uitvoering van dergelijke werken verzet, kan de mede-eigenaar aan de rechter toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke delen.

XV. Schade door de mede-eigenaars veroorzaakt.

overeenkomstig hun bestemming en in zover zulks met het recht van de andere eigenaars verenigbaar is.

De eigenaars mogen aan gemeenschappelijke zaken geen wijzigingen aanbrengen, tenzij in de mate waarin het reglement van mede-eigendom dit toelaat.

X. Toepassing van deze regel.

Onder voorbehoud van nadere regelingen die in het huishoudelijk reglement kunnen worden getroffen, gelden onder meer volgende verbodsbepalingen.

De eigenaars mogen in de gemeenschappelijke gangen, trapzalen of hallen geen huishoudelijk werk uitvoeren of laten uitvoeren; aldus geen tapijten, huishoudlinnen, meubels of kleding of schoeisel reinigen, borstelen, uitkloppen, wassen, uithangen. Er mogen ook geen fietsen, kinderkoetsen of speelgoed in de gemeenschappelijke gangen geplaatst worden.

Toegevingen of gedogen ten aanzien van welke activiteit ook die met de normale gebruikswijze van gemeenschappelijke zaken onverenigbaar is kunnen niet als een stilzwijgende instemming worden uitgelegd, en kunnen dus op ieder ogenblik worden herroepen.

XI. Nutsvoorzieningen.

Contracten voor levering van water, gas, electriciteit en voor teledistributie kunnen namens de mede-eigenaars door de comparanten in deze worden gesloten.

De comparanten in deze hebben ook de bevoegdheid om namens de mede-eigenaars contracten te sluiten voor de levering van diensten, en om met derden overeenkomsten te sluiten waarbij met het oog op technische diensten en leveringen, een recht van gebruik, huur, erfpacht of opstal op een daartoe bestemd gemeenschappelijk lokaal wordt toegekend, bijvoorbeeld aan een gemeente, een intercommunale vereniging, een instelling van openbaar nut; daarbij kan aan die derde ook een recht van toegang onder meer over gemeenschappelijke gangen worden verleend om de lokalen te bereiken en om alle nuttige werkzaamheden uit te voeren.

Door de ondertekening van de akte van aankoop verleent iedere koper van een privatieve kavel volmacht aan de comparanten in deze om dergelijke overeenkomsten ook bij notariële akte vast te leggen.

XII. Antenne en ontvangers.

Antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon-of windenergie worden niet op het dak geplaatst dan ingevolge een beslissing van de algemene vergadering.

XIII. Onderhouds- en herstellingswerken.

A.. De reiniging, het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken, evenals van privatieve elementen

Alle lasten zullen tussen alle mede-eigenaars van het gebouw worden omgeslagen in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen tenzij in een afwijkende ver-
deelsleutel is voorzien.

B. Bijzondere verdeelsleutels

De lasten betreffende de zaken voorwerp van een bij-
zonder gebruiksrecht zullen omgeslagen worden tussen de
mede-eigenaars die er het uitsluitend genot en gebruik van
hebben, elk in verhouding tot hun aandelen in de mede-eige-
ndom.

Slechts de eigenaars of de gebruikers van de apparte-
menten op het gelijkvloers staan elk afzonderlijk in voor-
het aanleggen en het goed onderhouden van de voor- en
achtertuinen in het verlengde van elk van hun appartementen-
ten, vermits zij er het uitsluitend genot en gebruik van
hebben.

XIX. Werk- en reservekapitaal.

A. Werkkapitaal

Met de term werkkapitaal wordt aangeduid de som van de door
de mede-eigenaars betaalde voorschotten en provisies, die
dieneen als voorziening voor het betalen van de periodieke
gemeenschappelijke uitgaven, zoals de verwarmings- en
verlichtingskosten van de gemeenschappelijke gedeelten, de
beheerskosten en de verzekeringspremies voor de vereniging
van mede-eigenaars.

Het bedrag van de voorziening of provisie en de perio-
diciteit van betaling ervan (maandelijks, drie- of zes-
maandelijks, jaarlijks) wordt bij de eerste verkoop van een
privatieve kavel door de comparanten in deze bepaald, en
zodra ze bijeengekomen is, door de algemene vergadering.
De betaling wordt periodisch door de syndicus gevraagd
of gevorderd en door hem ontvangen, om te worden aangewend
voor de betaling van de gemeenschappelijke lasten als
vermeld. Op de periodische afrekeningen vermeldt de syndi-
cus afzonderlijk het verschuldigde bedrag en de daarop
verschuldigde B.T.W.

Jaarlijks wordt de afrekening door de syndicus aan de
algemene vergadering van mede-eigenaars ter goedkeuring
voorgelegd, en wordt zonnodig het bedrag van de provisie
voor het volgende jaar aangepast.
Voor niet verkochte kavels wordt de provisie door de
comparanten in deze te betalen tot de helft herleid.
Betaling van gevraagde of gevorderde voorzieningen of
provisies houdt geenszins goedkeuring van de afrekening in;
deze wordt enkel geldig door de algemene vergadering gege-
ven.

B. Reservekapitaal

Met de term reservekapitaal wordt aangeduid de som van

A. Vergoeding van schade veroorzaakt aan een mede-eigenaar, die ten laste komt van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars wordt tussen alle mede-eigenaars, ook door het slachtoffer, in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke zaak omgeslagen.

B. De mede-eigenaar die een vordering instelt als vermeld in het vorige artikel is bevestigd van iedere aansprakelijkheid voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing, voor zover de wet daarin voorziet.

Afdeling 3. - Criteria en berekeningswijze van

de verdeling van de lasten.

XVI. Opsomming.
Zijn gemeenschappelijk, alle lasten en kosten die betrekking hebben op :

A. de uitgaven in verband met het onderhoud, het gebruik, de herstelling, de vernieuwing, het beheer van de gemeenschappelijke zaken;

B. de schadevergoeding door de gemeenschap of vereniging verschuldigd;

C. alle andere schulden, lasten en kosten, gemaakt in het belang van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars of door haar verschuldigd;

D. de kosten van een rechtsgeding door of tegen de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars ingespannen;

E. belastingen, taken en retributies, voor zover deze niet bij afzonderlijke aanslag ten laste van een eigenaar worden gebracht;

F. alle andere schulden, lasten en kosten, gemaakt in het belang van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars of door haar verschuldigd.

XVII. Bijdrage in deze lasten.

A. In de gemeenschappelijke lasten draagt iedere mede-eigenaar bij, hetzij volgens de waarde van de private kavel, hetzij in evenredigheid met het nut dat de gemeenschappelijke delen en diensten voor elk van de private kavels hebben, zoals hierna nader bepaald.

B. Iedere mede-eigenaar kan de algemene vergadering vragen de verdeling van de lasten in de gemeenschappelijke delen te wijzigen, indien die verdeling onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen of door een mede-eigenaar ontwikkelde activiteit of uitgeoefende werken, onverminderd zijn recht om zich tot de rechter te wenden in de mate waarin de wet in een dergelijke mogelijkheid voorziet.

XVIII. Verdeling van de lasten.

A. Algemene verdeelsleutel

de periodieke inbrengen van gelden bestemd voor het dekken van niet-periodische gemeenschappelijke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, of het leggen van een nieuwe dakbedekking.

De omvang van deze reserve-inbrengen wordt door de algemene vergadering vastgesteld. De inning, het beheer en de besteding ervan wordt aan de syndicus toevertrouwd.

Voor niet door de comparanten in deze verkochte kavels wordt geen reserve-inbreng gestort.

XX. Onverdeeldheid - Vruchtgebruik.

In geval van splitsing van het eigendomsrecht van een kavel in vruchtgebruik (of ander zakelijk gebruiksrecht) en blote eigendom, of wanneer een kavel het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, zijn de kosten aan deze kavel verbonden door alle deelgenoten met ondeelbaarheid en hoofdelijkheid tussen hen verschuldigd, zonder dat wie ook onder hen enig voorrecht van uitwinning of wettelijke of conventionele verdeelsleutel voor deze kosten aan de vereniging van mede-eigenaars of aan de syndicus die namens de vereniging optreedt mag tegenwerpen.

XXI. Overdracht van een kavel.

A. Onbetaalde kosten

In geval van eigendomsoverdracht van een kavel, is de nieuwe eigenaar, en, in de mate waarin de wet hem deze verplichting oplegt, de optredende notaris gehouden aan de syndicus te vragen, en is de syndicus ertoe gehouden te geven, een staat van volgende kosten.

1. de kosten van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering voor de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;
2. de kosten verbonden aan het verkrijgen van de gemeenschappelijke delen waartoe de algemene vergadering voor de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;
3. de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan voor de datum van de overdracht, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;
4. het bedrag van de eventuele achterstand van de eigenaar in de kosten aan de vereniging verschuldigd, ongeacht of het gaat om kosten die via het werkkapitaal dan wel het reservekapitaal worden besteed;
5. het bedrag dat overeenstemt met het aandeel aan de over te dragen kavel verbonden, in het reservekapitaal.

Het antwoord, indien door de notaris gevraagd, wordt aan partijen medegedeeld; evenzo wordt aan partijen gemeld,

Indien de syndicus niet binnen twee weken van het verzoek geantwoord heeft.

De syndicus die niet tijdig antwoordt kan door de mede-eigenaar, zowel de nieuwe als de vorige, aansprakelijk worden gesteld voor alle schade die uit dit verzuim of deze vertraging ontstaat.

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen betreffende de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe eigenaar het bedrag van die schulden en van de gewone lasten vanaf de datum van de overdracht.

B. Werkkapitaal

In geval van eigendomsoverdracht van een kavel is de uittrekkende mede-eigenaar schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode die volgt op de overdracht van het gebruiks- of genotsrecht aan de nieuwe eigenaar.

Deze datum moet aan de syndicus worden gemeld zodra de eigendomsoverdracht authentiek werd vastgesteld, dan wel op een andere wijze vaste datum heeft verkregen. De afrekening wordt door de syndicus op verzoek van de nieuwe dan wel de vorige eigenaar opgesteld en medegedeeld. Ook de notaris die belast is met het opmaken van de akte van eigendoms-overdracht kan in die zin een verzoek aan de syndicus richten waarop hij gehouden is te antwoorden.

C. Reservekapitaal

Het aandeel van de verkoper in het reservekapitaal blijft als een accessorium aan de kavel verbonden, en kan dus niet teruggevorderd worden; het blijft onder het beheer van de vereniging van mede-eigenaars, en wordt voortaan voor rekening van de nieuwe eigenaar aangewend.

Gedwongen inruil van bijdragen in de gemeenschap-pelijke lasten.

A. De mede-eigenaar die de hem gevraagde provisie of reserve-inbreng niet betaalt binnen de twee weken na ontvangst van het bericht van de syndicus waarbij hem deze betaling werd gevraagd, wordt door de syndicus bij aangete-kende prijs of bij per drager afgegeven brief aan zijn verplichting herinnerd. Van dan af lopen van rechtswege interesten op alle door de mede-eigenaar verschuldigde sommen, berekend per dag vertaling op basis van een rente-voet van één procent (1%) per maand.

Hetzelfde geldt voor ieder ander bedrag dat een mede-eigenaar aan de vereniging van mede-eigenaars moet storten en waarvoor hij meer dan twee weken vertaling heeft.

B. De syndicus is bevoegd om de in gebreke blijvende mede-eigenaar tot betaling van de door hem verschuldigde bedragen, verhoogd met interesten, kosten, en met het

bedrag van de schadevergoeding die aan de vereniging van mede-eigenaars toekomt, te dagvaarden, zonder voorafgaande machtiging van de algemene vergadering.

C.. Tot waarborg van de betaling van door hem verschuldigde sommen staat iedere mede-eigenaar door de ondertekening van de akte van aankoop van zijn privaatieve kavel aan de syndicus, optredend voor de vereniging van mede-eigenaars, af, alle schuldvorderingen die hij tegenover huurders of titularissen van gebruiksrechten op zijn privaatieve kavel kan laten gelden, en met name het recht op inning van door huurders of gebruikers verschuldigde huurgelden en bijdragen in de gemeenschappelijke kosten van het gebouw, ten belope van alle bedragen door de mede-eigenaar aan de vereniging van mede-eigenaars verschuldigd.

Na behoorlijke kennisgeving van deze overdracht van schuldvordering kan de huurder of andere derde enkel nog geldig betalen in handen van de syndicus.

XXIII. Brandverzekering.

A.. De eenvoudige risico's tegen schade veroorzaakt door brand, electriciteit, aanslagen en arbeidsconflicten, storm, hagel, ijs- en sneeuwdruck, natuurrampen, water, glasbreuk, diefstal, onrechtstreekse verliezen zowel aan privaatieve als aan gemeenschappelijke delen van het gebouw en de grond, worden door een collectieve verzekeringsovereenkomst verzekerd.

B.. De brandverzekering dekt, overeenkomstig artikel 61 van de Landverzekeringwet ook de schade veroorzaakt door blikseminslag, ontploffing, implosie, alsmede door het neerstorten van of het getroffen worden door luchtvaartuigen of door voorwerpen die ervan afvallen of eruit vallen, en door het getroffen worden door enig ander voertuig of door dieren.

Ook wanneer het schadegeval zich voordoet buiten de verzekerde goederen strekt de verzekeringsdekking zich uit tot schade die aan de privaatieve en aan de gemeenschappelijke zaken is veroorzaakt door hulpverlening of enig dienstig middel tot het behoud, het blussen of voor de redding; afbraak of vernietiging bevolen om verdere uitbreiding van de schade te voorkomen, instorting als rechtstreeks en uitsluitend gevolg van een schadegeval, gisting of zelfontbranding gevolgd door brand of ontploffing.

C.. Genieten als verzekeringsnemers mede de dekking door de verzekeringsovereenkomst verleend, behoudens de mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars, de bij de mede-eigenaars inwonende personen, zijn personeel bij de uitoefening van zijn functies, de lasthebbers en vennoten van de verzekeringsnemer in de uitoefening van hun functies, en elke andere persoon die een mede-eigenaar in een

aanhangsel aan de verzekeringsovereenkomst als mede-verzekerde aanduidt.

De verzekeringsvoorwaarden zullen derwijze worden bedongen dat de evenredigheidsregel geen toepassing vindt.

D.. De mede-eigenaars hebben geen verhaal tegen mekaar, noch tegen de vereniging van mede-eigenaars, noch tegen gebruikers andere dan huurders, zelfs indien de schade ontstaan is in een privaat gedeelte van het gebouw, behoudens het geval van kwade trouw.

De mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars verzaken evenzeer aan verhaal tegen huurders voor zover de overeenkomst met de huurders ook een verzaking aan verhaal tegen hen vermeldt. De mede-eigenaars zullen hun huurders opleggen een dergelijke afstand van verhaal toe te staan.

XXIV. Aansprakelijkheidsverzekering.

A.. De aansprakelijkheid van iedere mede-eigenaar en van de vereniging van mede-eigenaars wegens schade aan derden op grond van de artikelen 1382 tot 1386bis van het Burgerlijk Wetboek en het verhaal van derden wegens een dergelijke aansprakelijkheid wordt eveneens door een gemeenschappelijke verzekeringsovereenkomst gedekt.

B.. Zaken en gebouwen in de zin van deze wetsbepalingen zijn zowel privaat als gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw. Derden in de zin van deze wetsbepalingen zijn de andere mede-eigenaars dan degene die aansprakelijk wordt gesteld, de personen in dienst van de vereniging van mede-eigenaars, de syndicus, en iedere bewoner van een privaat kavel in het gebouw.

C.. De eerste polissen worden namens alle mede-eigenaars gesloten door de comparanten in deze.

Door de ondertekening van de akte van aankoop verleent iedere koper van een privaat kavel volmacht aan de comparanten in deze om deze polissen mede namens hem af te sluiten.

Daarna worden de polissen verlengd, hernieuwd, aangepast, opgezegd of gesloten door de syndicus, die deze bevoegdheid namens de mede-eigenaars uitoefent ingevolge een zelfde volmacht zolang deze bevoegdheid hem niet door de algemene vergadering der mede-eigenaars of krachtens de wet is toegekend.

XXV. Gemeenschappelijke baten en inkomsten.

A.. De mede-eigenaars zijn gerechtigd op de baten en inkomsten betreffende de gemeenschappelijke zaken in verhouding tot hun aantal aandelen in deze gemeenschappelijke zaken, voor zover het gaat om gemeenschappelijke zaken mede tot hun gebruik bestemd.

B.. Kortingen evenwel die door de verzekeringsmaatschappij op de premies voor niet verkochte kavels worden toegestaan

komen uitsluitend de comparanten in deze toe.

C.. Zo ook is iedere mede-eigenaar in dezelfde verhouding gerechtigd op de schadevergoeding die krachtens een van de in de vorige artikelen vermelde polissen aan de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars wordt uitbetaald.

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

Onverminderd de vorderingen tegen mede-eigenaars, bewoners of derden die voor het schadegeval aansprakelijk zijn, zijn de mede-eigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel tussen te komen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandeel in de mede-eigendom, dit wil zeggen in de algemene onverdeeldheid van het hierop te richten gebouw.

Indien bij gehele vernietiging, of bij gedeeltelijke vernietiging van minstens vijfenzeventig procent (75%) van het gebouw (exclusief de waarde van de grond), niet tot heropbouw wordt beslist, zal deze beslissing van rechtswege leiden tot ophouding van het stelsel van gedwongen mede-eigendom van in privatieve kavels gesplitste gebouwen. Indien de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid heeft, volgt uit de beslissing tot niet heropbouw ook de noodzaak tot ontbinding van deze vereniging.

Afdeling 4.- De algemene vergadering.

XXVI. Omschrijving.

Een algemene vergadering verenigt alle mede-eigenaars die gerechtigd zijn in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

XXVII. Bevoegdheid.

De algemene vergadering is bevoegd voor alle aangelegenheden die betrekking hebben op het geheel van zaken waarvan haar leden mede-eigenaars zijn, en op de gemeenschappelijke belangen van deze mede-eigenaars.

Zij is onder meer bevoegd om alle beslissingen te treffen die betrekking hebben op :

- A. de beschikking, het beheer, daarin begrepen de aanstelling en het ontslag van de syndicus, het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke delen, de aan de gemeenschappelijke gedeelten of de van buitenuit zichtbare privatieve delen uit te voeren werken,
- B. het optreden in rechte, als eiser of als verweerder,
- C. de verkrijging van onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden,
- D. de wijziging van de statuten, daarin begrepen van de verdeling van aandelen in de gemeenschappelijke delen en de verdeling van de gemeenschappelijke lasten,

E. de herstelling of heropbouw van het gebouw na beschadiging ervan,

De jaarvergadering beraadslaagt alleszins over de rekeningen die de syndicus moet voorleggen, over de kwijting aan de syndicus te geven, over de voor het volgend jaar aan te wenden provisies en de uit te voeren werken aan de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.

XXVIII. Delegatie van bevoegdheden.

Delegatie van bevoegdheden aan een raad van bestuur en aan de syndicus is slechts mogelijk binnen de perken door de wet en door deze statuten bepaald.

XXIX. Tijdstippen waarop de algemene vergadering bijeenkomt.

A. . De algemene vergadering komt minstens eenmaal per jaar bijeen, en voor het eerst binnen de zes maanden nadat zoveel kavels zijn verkocht, dat daaraan minstens een vijfde van het totaal der aandelen in de gemeenschappelijke delen van het ganse gebouw zijn overgedragen en door de kopers of bewoners ervan in gebruik zijn genomen.

B.. De eerste algemene vergadering stelt de datum vast waarop de jaarvergadering voortaan zal bijeenkomen.

C.. De algemene vergadering kan ook in buitengewone zitting bijeenkomen, na bijeenroeping zoals hierna bepaald.

XXX. Bijeenroeping algemene vergaderingen.

A.. De eerste algemene vergadering wordt bijeengeroepen door de comparanten in deze.

B.. De daaropvolgende vergaderingen worden bijeengeroepen door de syndicus, of volgens de hierna vermelde modaliteiten.

C.. De bijeenroeping geschiedt bij aangetekende brief aan de mede-eigenaars gericht op hun werkelijke of gekozen woonplaats, De brieven kunnen de mede-eigenaars ook per drager overhandigd worden. Zij worden veertien dagen voor de vergadering verzonden of overhandigd.

De bijeenroeping vermeldt de agenda waarover de algemene vergadering zal beraadslagen. Bij elk punt van de agenda wordt vermeld welke meerderheid vereist is om hierover geldig te besluiten.

D.. De buitengewone algemene vergadering wordt bijeengeroepen, hetzij door een of meer mede-eigenaars die samen minstens een vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten, hetzij door de syndicus telkens het belang van de mede-eigendom dit vereist.

E.. De data en de agenda van de algemene vergaderingen worden door de syndicus ook telkens tijdig medegedeeld aan de bewoners van een kavel in het gebouw die op de algemene vergadering geen stemrecht hebben; Hij herinnert hen eraan dat ze vragen of opmerkingen schriftelijk kunnen formule-

ren, en aan de syndicus bezorgen.

XXXI. Samenstelling algemene vergadering.

A.. Iedere eigenaar van een privaatieve kavel is lid van de algemene vergadering en neemt deel aan de beraadslagingen.

B.. Hij kan zich op de vergadering laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering, doch niet door de syndicus.

C.. In geval van splitsing van het eigendomsrecht van een kavel of wanneer dit het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die dat recht zal uitoefenen.

XXXII. Quorum.

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

Indien dat quorum niet wordt bereikt, wordt een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van minstens twee weken bijeengeroepen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten die ze bezitten.

XXXIII. Bureau van de vergadering.

A.. De vergadering wordt ingeleid door de syndicus, die de algemene vergadering vraagt om een voorzitter, een secretaris en twee stemopnemers te benoemen.

B.. Bij ontstentenis van kandidaat of indien de algemene vergadering na twee stemronden niet tot de aanduiding van deze bureauleden kan overgaan, wordt van rechtswege voorzitter van de vergadering, de persoonlijk aanwezige mede-eigenaar die het grootste aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen bezit, en, indien verscheidene mede-eigenaars een zelfde aantal aandelen bezit, de oudste van hen in jaren.

De voorzitter duidt dan ambtshalve de overige bureauleden aan.

XXXIV. Stemrecht op de algemene vergadering.

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

B.. Niemand zal evenwel aan de stemming kunnen 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.

C.. Een persoon die de door de vereniging van mede-eige-

naars als lasthebber is aangesteld of te werk wordt gesteld, kan noch persoonlijk noch bij volmacht aan de beraadslaging en aan de stemming deelnemen over punten van de agenda die betrekking hebben op de hem toevertrouwde taak.

D.. Bij de aanvang van de vergadering wordt daartoe door de mede-eigenaars of hun lasthebbers een aanwezigheidslijst ondertekend, waarop vermeld wordt met hoeveel stemmen aan de beraadslaging kan worden deelgenomen, of over welke punten niet aan de stemming kan worden deelgenomen.

XXXV. Meerderheidsvereisten.

A.. De besluiten van de algemene vergadering worden bij volstrekte meerderheid der stemmen genomen, behalve voor de hierna vermelde aangelegenheden die een bijzondere meerderheid vereisen.

B.. Voor het tellen van de stemmen wordt geen rekening gehouden met de onthoudingen, noch met nietige stemmen.

C.. De algemene vergadering beslist met een meerderheid van drie vierden der stemmen:

1. Voor iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft;
2. over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;
3. over de oprichting en de samenstelling van een raad van beheer die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden op zijn beheer;

D.. De algemene vergadering beslist met een meerderheid van vier vijfden der stemmen :

1. over ieder andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;
2. over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed;
3. over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;
4. over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
5. over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen;

E.. De algemene vergadering beslist met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars:

1. over elke wijziging van verdeling van de aandelen in de mede-eigendom;
2. over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed.

XXXVI. Notulen van de algemene vergaderingen.

A.. Van de vergaderingen worden notulen opgemaakt, die ondertekend worden door de voorzitter, de secretaris, en de stemopnemers; de leden die zulks wensen, of hun lasthebbers, ondertekenen ook.

B.. Aan alle eigenaars, ongeacht of ze op de vergadering aanwezig waren of niet, wordt een door de syndicus eensluidend verklaard afschrift van deze notulen bezorgd, binnen de twee weken na afsluiting van de vergadering.

C.. Deze notulen worden daarenboven opgetekend in een register, dat zich op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars bevindt en ter plaatse, zonder kosten, door iedere belanghebbende kan worden geraadpleegd. De raadpleging gebeurt op dagen en uren met de syndicus af te spreken; de syndicus is ertoe gehouden de raadpleging mogelijk te maken binnen de drie dagen nadat het verzoek daartoe tot hem is gericht. Hij kan ook, indien de daarop gerechtigde persoon daar genoeg mee wil nemen, een afschrift van de gecoördineerde tekst van de statuten en van alle nog actuele beslissingen van de algemene vergadering afleveren.

D.. De beslissingen van de algemene vergadering zijn, mits kennisgeving zoals hierna bepaald, tegenwerpelijk aan iedere titularis van een zakelijk of persoonlijk recht op een privatieve kavel in het gebouw, en aan hen aan wie toelating tot bewoning werd verleend, met andere woorden aan iedere bewoner van het gebouw. De beslissingen kunnen worden tegengeworpen door hen aan wie ze tegenwerpelijk zijn.

E.. Beslissingen die vóór de verkoop of het verlenen van een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning, zijn genomen, worden ter kennis van de bewoner gebracht door degene die het recht of de toelating verleent: hij moet de koper of bewoner melden dat de beslissingen in een register zijn opgetekend en waar hij dit register kan inzien.

De verkoper of vestiger van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, is tegenover de vereniging van mede-eigenaars en de koper of titularis aansprakelijk voor de schade die ontstaat door vertraging of afwezigheid van dergelijke kennisgeving.

De koper of bewoner kan zich ook rechtstreeks tot de syndicus wenden om inzage van het register te bekomen.

F.. Beslissingen die na de verkoop of het verlenen van een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning, zijn genomen, zijn aan degene die stemgerechtigd waren op de algemene vergadering die ze getroffen heeft van rechtswege en zonder kennisgeving tegenwerpelijk.

De bewoner wordt over deze beslissingen ingelicht door

een bericht van de syndicus die hem daarover inlicht bij ter post aangetekende brief, binnen de twee weken nadat de beslissing werd getroffen.

XXXVII. Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering.

Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering staat enkel open indien en in de mate waarin de wet daarin voorziet. Hetzelfde geldt voor rechtstreeks verhaal voor de rechter, onder meer omtrent iedere aangelegenheid die de mede-eigendom, de verdeling van de aandelen daarin of de verdeling van de lasten betreft.

Afdeling 5.- De syndicus.

XXXVIII. Algemene opdracht.

Het dagelijks beheer van het gebouw en van de vereniging van mede-eigenaars wordt door een syndicus waargenomen.

XXXIX. Benoeming.

A.. De eerste syndicus wordt door de comparanten in deze aangesteld voor een eerste onbepaalde termijn, die van rechtswege een einde neemt bij de eerste algemene vergadering. Zodra de eerste algemene vergadering is bijeengekomen is zij als enige bevoegd over de aanstelling en het ontslag van de syndicus.

B.. Het mandaat van de syndicus kan in geen geval vijf jaar te boven gaan, maar is hernieuwbaar; 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.

C.. De algemene vergadering kan de syndicus steeds ontslaan of tijdelijk schorsen, maar moet dan ook onmiddellijk in zijn vervanging voorzien. Ook kan de algemene vergadering hem een voorlopig syndicus toevoegen, voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

XL. Bekendmaking.

A.. De aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen de acht dagen bij uittreksel bekendgemaakt door aanplakking aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars gevestigd is; deze aanplakking moet steeds zichtbaar zijn en mag niet worden verplaatst.

B.. Het uittreksel vermeldt de datum van aanstelling of benoeming, de naam, voornamen, beroep en woonplaats van de syndicus, of, indien het om een rechtspersoon gaat, de rechtsvorm, naam en firma en de zetel.

Het uittreksel wordt desgevallend aangevuld met andere inlichtingen die het ieder belanghebbende mogelijk moet maken de syndicus onverwijld te bereiken.

Tevens wordt gemeld waar en wanneer, op de zetel van

de vereniging van de mede-eigenaars, het register van beslissingen van de algemene vergadering kan worden geraadpleegd. De syndicus staat in voor deze aanplakking.

XLI. Opdrachten van de syndicus.

De syndicus heeft als opdracht:

- A. de algemene vergadering bijeen te roepen op de door dit reglement vastgestelde tijdstippen, wanneer de mede-eigenaars die minstens een vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw bezitten het vragen, en op eigen initiatief van de syndicus telkens als een beslissing in het belang van de mede-eigendom dringend moet worden getroffen;
- B. de beslissingen van de algemene vergadering op te nemen in het daartoe bestemd register en ter inzage van iedere belanghebbende te laten;
- C. de beslissingen van de algemene vergadering uit te voeren of te laten uitvoeren;
- D. de beslissingen van de algemene vergadering ter kennis te brengen van alle titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, overeenkomstig de bepalingen van deze statuten;
- E. alle bewarende maatregelen te treffen, en alle daden van voorlopig beheer te stellen;
- F. waken over de rust en de orde in het gebouw, over het behoorlijk onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten ervan;
- G. het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren;
- H. aan elke mede-eigenaar zijn periodieke afrekening voor te leggen;
- I. de vereniging van mede-eigenaars zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken te vertegenwoordigen, voor zover de beslissing om in recht op te treden of zich in rechte te weren door het bevoegde orgaan van de vereniging werd genomen;
- J. namens de vereniging van mede-eigenaars contracten afsluiten, volgens de onderrichtingen hem door de algemene vergadering gegeven, voor verzekeringen zoals bepaald in deze statuten, levering van nutsvoorzieningen, onderhoud van de lift en andere gemeenschappelijke toestellen of installaties, aanwerving of ontslag van onderhoudspersoneel;
- K. de vergadering van eigenaars wijzen op de noodzaak, wanneer deze bestaat, de toestand van het gebouw of van de gemeenschappelijke delen, de wijze van gebruik, onderhoud of aanwending ervan, omwille van dwingende overheidsvoorschriften, aan te passen, of de statuten in overeenstemming daarmee te brengen;

- L. aan de notaris die erom vraagt een staat over te maken van de kosten waartoe de algemene vergadering vóór de overdracht van de kavel heeft besloten of die verschuldigd kunnen zijn ingevolge geschillen vóór de overdracht ontstaan;
- M. in het algemeen alle opdrachten uitvoeren hem door de wet, de statuten of door de algemene vergadering toevertrouwd.

XLII. Bevoegdheid.

A. De syndicus als orgaan van de vereniging, wordt door deze statuten de bevoegdheden verleend nodig voor de uitvoering van zijn opdrachten zoals in het vorig artikel omschreven.

B. De syndicus die handelt binnen de perken van zijn opdracht verbindt door zijn optreden alle mede-eigenaars en handelt in naam van de vereniging van mede-eigenaars.

XLIII. Aansprakelijkheid.

De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer; hij kan zijn bevoegdheid niet overdragen dan met de toestemming van de algemene vergadering en slechts voor een beperkte duur of voor bepaalde doeleinden.

XLIV. Vergoeding.

De syndicus wordt vergoed overeenkomstig de tarieven van de erkende beroepsfederatie onder wiens bevoegdheid hij valt, of, bij analogie, overeenkomstig de tarieven die voor vastgoedmakelaar in de uitoefening van dergelijke opdrachten gelden.

XLV. Raad van beheer.

A.. De algemene vergadering kan steeds beslissen een raad van beheer in te richten die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden over zijn beheer.

B.. De samensstelling van de raad van beheer, de bevoegdheden en de werkwijze van de raad van beheer worden door de algemene vergadering bepaald.

Indien een dergelijke raad van beheer wordt ingericht is de syndicus gehouden zich aan zijn richtlijnen te houden, ook al zou dit leiden tot een beperking van de hem bij deze statuten verleende bevoegdheden.

Afdeling 6.- Huishoudelijk reglement.

XLVI. Vaststelling huishoudelijk reglement.

A.. De statuten van het gebouw kunnen worden aangevuld door een huishoudelijk reglement, zonder evenwel te kunnen afwijken van hetgeen in de statuten is bedongen; bij tegenstrijdigheid gaan de statuten voor.

B.. De comparanten in deze kunnen een dergelijk reglement opstellen.

De inhoud van dit reglement bepalen, wijzigen of aanvullen behoort evenwel tot de uitsluitende bevoegdheid

van de algemene vergadering, zodra deze voor de eerste maal is bijeengeroepen. De algemene vergadering beslist hieromtrent met een meerderheid van drie vierden der stemmen daar het gaat om het genot of gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.

C.. Dit reglement moet niet bij notariële akte worden vastgesteld.

XLVII. Kennisgeving en tegenwerpelijheid.

Indien een huishoudelijk reglement wordt opgesteld wordt het binnen de maand na de opstelling ervan door de comparanten in deze, of na de goedkeuring ervan door de algemene vergadering, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars neergelegd, op initiatief van de comparanten in deze resp. van de syndicus.

De syndicus werkt zonder verwijl het huishoudelijk reglement bij, telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit.

Het huishoudelijk reglement kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

De bepalingen van het huishoudelijk reglement zijn op dezelfde wijze en onder dezelfde voorwaarden tegenwerpelijk aan en door hen aan wie ook de beslissingen van de algemene vergadering tegenwerpelijk zijn.

Afdeling 7.- Diverse slotbepalingen.

XLVIII. Keuze van woonplaats.

A.. Iedere mede-eigenaar die geen woonplaats in België heeft of er niet gewoonlijk verblijft, moet woonplaats in België kiezen, op een adres waar hem alle berichten, kennisgevingen en aanmaningen ter uitvoering van deze statuten kunnen worden gezonden.

B.. Bij gebreke aan dergelijke keuze van woonplaats worden deze mede-eigenaar geldig bereikt op het adres van de privative kavel waarvan hij eigenaar is.

XLIX. Kosten.

De kosten voor het opstellen van de statuten van het gebouw worden ten laste gelegd van de kopers van de privative kavels in dit gebouw.

WOONSTKEUZE - BURGERLIJKE STAND

Tot uitvoering dezer kiezen de comparanten woonst in het kantoor van de ondergetekende notaris.

Ondergetekende notaris waarmerkt bij deze de aanduidingen van de burgerlijke stand van de comparanten op zicht van de stukken door de wet vereist.

WAARVAN AKTE

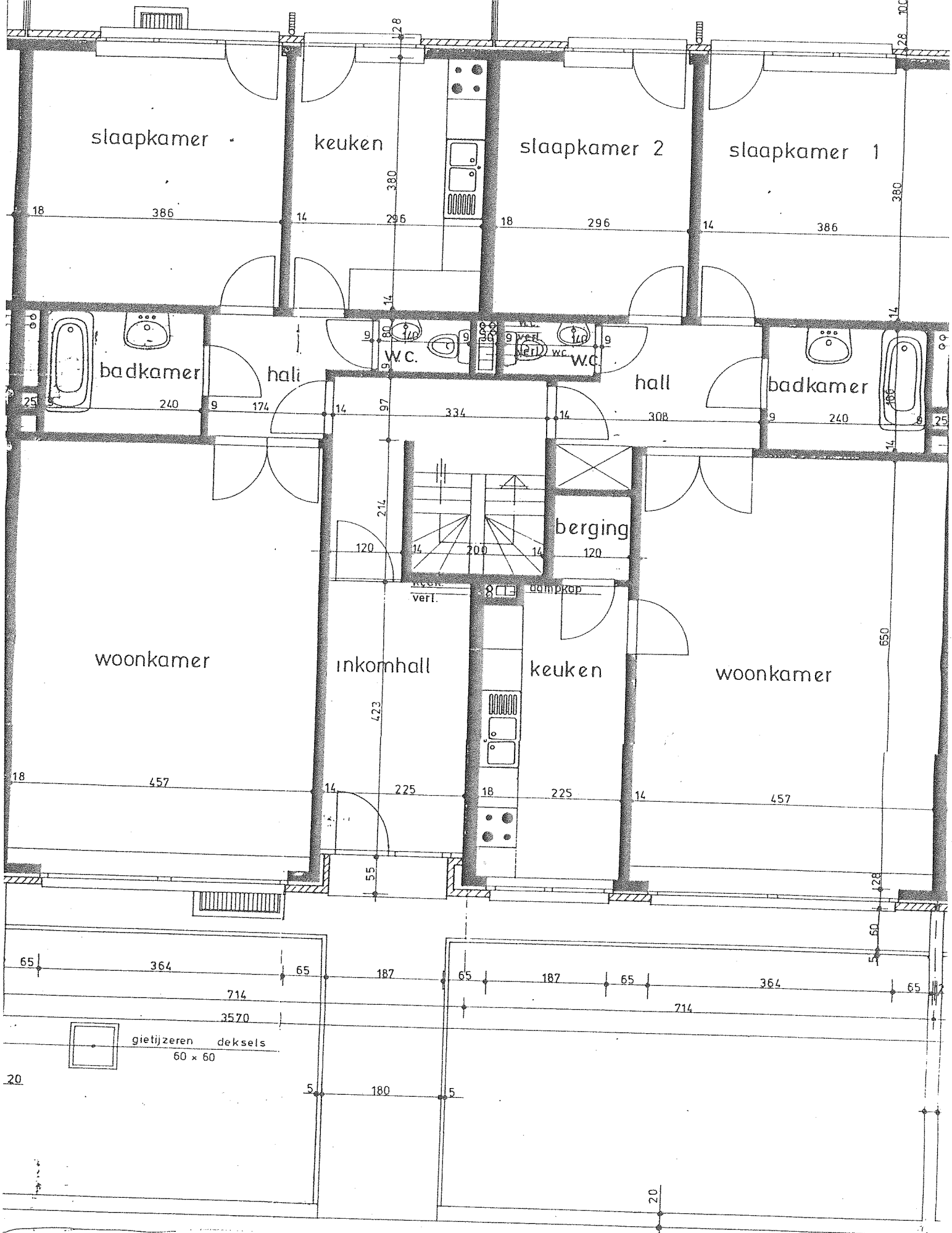
Opgemaakt en verleden te Hove op zelfde datum als ten hoofde gemeld.

Na voorlezing hebben de comparanten samen met ons, notaris, deze akte ondertekend.

Volgen de handtekeningen.

Geregistreerd vijftien blad(en) drie verzending(en) te Kontich, de 1-7-1998, boekdeel 510 blad 55 vak 4. Ontvangen duizend frank Fr. 1.000,-. De eerstaanwezend inspecteur wn (getekend) a.i. T. Illegems.

volgen aangehechte plans.



GELIJKVLOERS

N.O.W. 67 Lubertinlaan - Berchem.

septische put - 6 gezinnen

mangat 60 x 60

terras

terras

ruimte

verlucht

keuken

verse lucht 20 x

dak - bad

keuken

verluchte

ruimte

~~mazouttank~~

individuele gasverwarming!

mangat 60 x 60

Kelder

Aubertin, 67 Berchem

mazout

mangat

naar straatriool

ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM
Marcel Auburtinlaan 67
2600 BERCHEM
0871.791.260

VOORAFGAANDE OPMERKING:

Volgens artikel 577-14 van het Burgerlijk Wetboek worden de niet met de vigerende wetgeving strokende statutaire bepalingen vanaf de datum van inwerkingtreding van rechtswege vervangen door de overeenstemmende wetsbepalingen van de wet van 2/6/2010.

Afdeling 1.- Rechten en plichten van de eigenaar met betrekking tot de privatieve delen.

I. Algemene interpretatieregel.

De eigenaars hebben het gebruik en het genot van hun respectievelijke kavels binnen de perken vastgesteld door het huidig reglement van mede-eigendom en door de wet.

II. Samenvoeging van kavels.

Indien één of meer kavels samengevoegd worden, worden de aan deze kavels verbonden aandelen samengeteld.

III. Uitzicht van privatieve kavels.

A. Het is de eigenaars verboden hun kavels te wijzigen indien deze wijzigingen vanaf de straat of vanaf de gemeenschappelijke delen binnen het gebouw zichtbaar zijn. Het onderhoud en de herstelling van dergelijke privatieve elementen geschiedt volgens de hierna bepaalde regels die ook voor het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken gelden.

B. Aan ramen, terrassen en borstweringen mogen geen voorwerpen hangen of zichtbaar zijn die het ordelijk en esthetisch uitzicht van het gebouw kunnen schaden; aldus wordt geen was gehangen aan de voorgevel van het gebouw, en worden daar ook geen antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon-of windenergie geplaatst.

C. Het is de mede-eigenaars verboden gemeenschappelijk bediende of gevoede toestellen of installaties te veranderen of te verwijderen, tenzij onder toezicht van de syndicus, die desgevallend zal zorgen voor een herziening van daarvoor te dragen aandelen in de gemeenschappelijke kosten.

D. Eenvormigheid moet heersen voor het uitzicht van de naamplaatjes (met eventuele aanduiding van het beroep) van de bewoners, zowel op de deuren van de privatieve kavels als op de brievenbussen, bij de belinstallatie, in de lift of op de kelderdeuren en de autostaanplaatsen. De syndicus waakt hierover.

E. Eenvormigheid moet eveneens heersen voor het uitzicht van glasgordijnen, die wit en doorschijnend moeten zijn, en de hele breedte en hoogte van vensters moeten bestrijken. Overgordijnen mogen altijd naar keuze van de eigenaars worden gehangen, zelfs als er geen glasgordijnen hangen.

Het voorschrift van eenvormigheid geldt eveneens voor zonneblinden en zonneschermen.

IV. Werken aan privatieve kavels.

A. Wanneer werken aan privatieve kavels de stevigheid van gemeenschappelijke zaken in het gedrang kunnen brengen, moet de eigenaar vooraf de syndicus hierover inlichten, met voorlegging van de plannen van de voorgenomen werken.

De syndicus wint het advies in van de architect van het gebouw, of van een andere door hem aan te duiden architect, en brengt, indien dit advies negatief is, de zaak voor de algemene vergadering. Het advies van de architect moet de eigenaar worden medegedeeld binnen de twee weken na zijn bericht aan de syndicus; is het advies negatief dan wordt de uitvoering van de werken geschorst tot de algemene vergadering een beslissing heeft genomen; is geen advies binnen gemelde termijn van twee weken medegedeeld, dan mag de eigenaar op zijn kosten en risico's, tot uitvoering van de werken overgaan.

Die werken moeten worden uitgevoerd op een wijze die zo weinig mogelijk hinder veroorzaakt voor de overige eigenaars of bewoners van het gebouw. De mede-eigenaar die deze werken laat uitvoeren is verantwoordelijk voor elke eventuele schade die wordt berokkend aan de mede-eigendom, aan de andere privatieve kavels of aan derden. Hij verbindt zich ertoe te zullen instaan voor het herstel van de beschadigde zaken in hun oorspronkelijke toestand.

Wijzigingen mogen niet raken aan de privatieve kavels die op dat ogenblik reeds zouden zijn verkocht, tenzij mits akkoord van de betrokken mede-eigenaars. Zij mogen evenmin raken aan de gemeenschappelijke delen, tenzij de eigenaars van de op dat tijdstip reeds verkochte privatieve kavels instemmen met de voorgenomen wijzigingen.

B.. Indien werken aan een privatieve kavel moeten worden uitgevoerd, en de eigenaar van deze kavel laat na hiertoe over te gaan, terwijl dit nadeel of schade aan andere mede-eigenaars of aan gemeenschappelijke zaken kan berokkenen, stelt de syndicus hem bij aangetekende brief in gebreke, en laat zelf tot de hoogdringende werken overgaan op kosten van de eigenaar.

V. Voorschriften over het gebruik.

A. De kavels zijn bestemd tot privé-bewoning. Uitoefening van een vrij beroep of vestiging van een kantoor zijn slechts toegelaten voor zover zulks verenigbaar is met de geldende urbanisatievoorschriften, en voor zover hieruit geen burenhinder ontstaat.

B. De kavels die bestemd zijn tot privé-bewoning mogen niet worden bewoond door een aantal personen dat hoger is dan datgene wat in verhouding staat met de oppervlakte en de inrichting van de kavels.

C. De eigenaars moeten bij het gebruik van de gemeenschappelijke delen de regels zorgvuldigheid en alle geldende hygiëne- en voorschriften in acht nemen.

Ze zorgen voor beperking van geluidshinder bij het gebruik van radio- of televisietoestellen. Ze zorgen ervoor dat elektrische toestellen geen stoornis veroorzaken en plaatsen in hun kavels geen andere motoren dan degene die huishoudelijke toestellen bedienen, of noodzakelijk zijn voor de uitoefening van hun beroep of voor de werkzaamheden in hun commerciële of dienstenactiviteit. Ze zorgen voor veilige elektriciteits- en gasleidingen, in overeenstemming met de geldende veiligheidsvoorschriften.

D. In het gebouw worden geen huisdieren of andere dieren gedoogd.

VI. Bewoning - terminologie.

In de tekst van de statuten wordt verder met de termen "zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning" aangeduid, ieder zakelijk recht, met uitsluiting van het exclusief vol-eigendomsrecht, dat op een privatieve kavel is toegekend en recht verleent op gebruik en genot, ieder persoonlijk recht dat gebruik of genot verleent, evenals een louter gedogen van de titularis van een dergelijk recht, waarbij een tijdelijke toelating tot bewoning aan een derde wordt verleend.

De titularis van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning wordt verder in de statuten aangeduid als "bewoner"; de term "bewoner" duidt dus onder meer zowel op een vruchtgebruiker, erfpachter, huurder of tijdelijke gast als op inwonend personeel, maar in geen geval op een persoon die zich zonder recht noch titel in een kavel bevindt of deze bewoont.

VII. Verhuring.

A. De bepalingen van het reglement van mede-eigendom zijn door de overschrijving van de statuten van het gebouw in de registers van de bevoegde hypotheekbewaarder aan derden tegenwerpelijk. Aldus ook aan iedere bewoner in de zin als omschreven onder hoofdstuk VI. hierboven.

B. Bij toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning zal de bewoner erop worden gewezen dat hij tot naleving van alle bepalingen van dit reglement van mede-eigendom is gehouden. Een afschrift van de statuten, minstens een uittreksel ervan waarin de tekst van hoofdstuk V. letterlijk is overgenomen, zal hem worden overhandigd. Ook zal hem worden gemeld dat de beslissingen van de algemene vergadering hem tegenwerpeijk zijn, mits behoorlijke kennisgeving zoals verder gemeld. Hetzelfde geldt voor het huishoudelijk reglement.

C. Iedere mede-eigenaar die een zakelijk of persoonlijk recht op een privatieve kavel vestigt of een toelating tot bewoning verleent, licht de syndicus hiervan onverwijld in, met mededeling van de volledige identiteit van de nieuwe bewoners en de datum waarop hun recht op bewoning is ingegaan.

D. Op eerste verzoek van de syndicus zal de eigenaar die een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning heeft toegekend, het bewijs leveren dat de door dit reglement opgelegde kennisgevingen aan de bewoner werden gedaan.

E. De eigenaars van privatieve kavels waarop een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning is verleend, zorgen ervoor dat ook de aansprakelijkheid van de bewoners tegenover andere mede-eigenaars en burens, en alle huurdersrisico's behoorlijk verzekerd zijn, met afstand van verhaal tegen de mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars.

F. Een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning kan alleen worden toegekend aan personen die de standing van het gebouwen de bestemming van de privatieve kavels eerbiedigen.

G. Toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning op een deel van een privatieve kavel is verboden, tenzij voor een kelder voor zover het recht of de toelating wordt verleend aan iemand die zelf bewoner is.

VIII. Toezicht.

A. Met het oog op het toezicht op gemeenschappelijke zaken en op de naleving van het reglement van mede-eigendom, van de beslissingen van de algemene vergadering en van het huishoudelijk reglement moeten de eigenaars de syndicus bestendig toegang tot hun kavel verlenen, mits voorafgaande afspraak.

Bij afwezigheid zullen ze ervoor zorgen dat de syndicus zich toegang kan laten verschaffen, indien dit dringend vereis~ zou zijn.

B. De eigenaars moeten eveneens, zonder recht op schadevergoeding, en desnoods zonder verwijl, toegang verlenen aan architecten, aannemers en uitvoerders van noodzakelijke of dringende herstellingswerken aan gemeenschappelijke zaken, of aan privatieve zaken die aan andere mede-eigenaars behoren, of aan hun persoonlijke zaken wanneer ze ten nadele van andere eigenaars hieromtrent nalatig zijn.

Dit geldt onder meer voor het bereiken van afsluitkranen of gemeenschappelijke leidingen die zich in een privatieve kavel bevinden.

Afdeling 2. - Rechten en plichten van de eigenaars met betrekking tot de gemeenschappelijke delen.

IX. Algemene interpretatieregel.

De eigenaars van privatieve kavels hebben het recht op het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke zaken overeenkomstig hun bestemming en in zover zulks met het recht van de andere eigenaars verenigbaar is.

De eigenaars mogen aan gemeenschappelijke zaken geen wijzigingen aanbrengen, tenzij in de mate waarin het reglement van mede-eigendom dit toelaat.

X. Toepassing van deze regel.

Onder voorbehoud van nadere regelingen die in het huishoudelijk reglement kunnen worden getroffen, gelden onder meer volgende verbodsbepalingen.

De eigenaars mogen in de gemeenschappelijke gangen, trapzalen of hallen geen huishoudelijk werk uitvoeren of laten uitvoeren; aldus geen tapijten, huishoudlinnen, meubels of kleding of schoeisel reinigen, borstelen, uitkloppen, wassen, uithangen. Er mogen ook geen fietsen, kinderkoetsen of speelgoed in de gemeenschappelijke gangen geplaatst worden.

Toegevingen of gedogen ten aanzien van welke activiteit ook die met de normale gebruikswijze van gemeenschappelijke zaken onverenigbaar is kunnen niet als een stilzwijgende instemming worden uitgelegd, en kunnen dus op ieder ogenblik worden herroepen.

XI. Nutsvoorzieningen.

Contracten voor levering van water, gas, elektriciteit en voor teledistributie kunnen namens de mede-eigenaars door de comparanten in deze worden gesloten.

De comparanten in deze hebben ook de bevoegdheid om namens de mede-eigenaars contracten te sluiten voor de levering van diensten, en om met derden overeenkomsten te sluiten waarbij met het oog op technische diensten en leveringen, een recht van gebruik, huur, erfpacht of opstal op een daartoe bestemd gemeenschappelijk lokaal wordt toegekend, bijvoorbeeld aan een gemeente, een

intercommunale vereniging, een instelling van openbaar nut; daarbij kan aan die derde ook een recht van toegang onder meer over gemeenschappelijke gangen worden verleend om de lokalen te bereiken en om alle nuttige werkzaamheden uit te voeren.

Door de ondertekening van de akte van aankoop verleent iedere koper van een privaatieve kavel volmacht aan de comparanten in deze om dergelijke overeenkomsten ook bij notariële akte vast te leggen.

XII. Antenne en ontvangers.

Antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon-of windenergie worden niet op het dak geplaatst dan ingevolge een beslissing van de algemene vergadering.

XIII. Onderhouds- en herstellingswerken.

A. De reiniging, het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken, evenals van privaatieve elementen die zichtbaar zijn vanuit de straat of vanuit gemeenschappelijke delen van het gebouw, worden uitgevoerd op de tijdstippen en op de wijze door de syndicus vastgesteld, wanneer ze als daden van bewaring of voorlopig beheer gelden; voor werken die niet van bewaring of voorlopig beheer zijn, wordt de beslissing door de algemene vergadering genomen.

Het gemeenschappelijk gedeelte van de kelder wordt tweemaal per jaar gereinigd door één van de eigenaars of bewoners van de appartementen, telkens om beurt als volgt het appartement AGR tijdens de maanden januari en juli, het appartement AGL tijdens de maanden februari en augustus, het appartement AIR tijdens de maanden maart en september en zo verder; dus elk appartement gedurende twee maanden per jaar.

De eigenaars of de gebruikers van de appartementen op de eerste, en de tweede verdieping staan elk uitsluitend in voor het schoonmaken van de trappen en de traphallen, respectievelijk van het gelijkvloers naar de eerste verdieping en van de eerste verdieping naar de tweede verdieping. De eigenaars of de gebruikers van de appartementen op het gelijkvloers staan elk uitsluitend in voor het schoonmaken van de inkomhall en de traphall op het gelijkvloers. Zij moeten tevens instaan voor het reinigen van het voetpad op de straat, inbegrepen het opruimen van sneeuw.

Die schoonmaak van hallen, traphallen en trappen gebeurt wekelijks en om de beurt door één van de twee eigenaars, zodat dezen telkens om de veertien dagen dienen schoon te maken

B. Elke mede-eigenaar ondergaat, zonder recht op vergoeding, de stoornis die ontstaat als gevolg van dergelijke werken.

XIV. Initiatiefrecht van de mede-eigenaars.

A. Iedere mede-eigenaar kan aan de algemene vergadering vragen om de door hem gewenste werken aan de gemeenschappelijke delen uit te voeren.

B. Wanneer in de algemene vergadering daartoe de vereiste meerderheid niet kan worden bekomen, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter toestemming vragen om zelfstandig, doch op kosten van de vereniging, de door hem gewenste werken aan de gemeenschappelijke delen te laten uitvoeren, voor zover ze dringend en noodzakelijk zijn.

C. Wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde reden tegen de uitvoering van dergelijke werken verzet, kan de mede-eigenaar aan de rechter toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke delen.

XV. Schade door de mede-eigenaars veroorzaakt.

A. Vergoeding van schade veroorzaakt aan een mede-eigenaar, die ten laste komt van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars wordt tussen alle mede-eigenaars, ook door het slachtoffer, in verhouding tot hun aandeel *in* de gemeenschappelijke zaak omgeslagen.

B. De mede-eigenaar die een vordering instelt als vermeld in het vorige artikel is bevrijd van iedere aansprakelijkheid voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing, voor zover de wet daarin voorziet.

Afdeling 3.- Criteria en berekeningswijze van de verdeling van de lasten.

XVI. Opsomming.

Zijn gemeenschappelijk, alle lasten en kosten die betrekking hebben op :

A. De uitgaven in verband met het onderhoud, het gebruik, de herstelling, de vernieuwing, het beheer van de gemeenschappelijke zaken;

B. De schadevergoeding door de gemeenschap of vereniging verschuldigd;

C. Alle andere schulden, lasten en kosten, gemaakt *in* het belang van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars of door haar verschuldigd;

D. De kosten van een rechtsgeding door of tegen de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars ingespannen;

E. Belastingen, taksen en retributies, voor zover deze niet bij afzonderlijke aanslag ten laste van een eigenaar worden gebracht;

F. Alle andere schulden, lasten en kosten, gemaakt in het belang van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars of door haar verschuldigd.

XVII. Bijdrage in deze lasten.

A. In de gemeenschappelijke lasten draagt iedere mede-eigenaar bij, hetzij volgens de waarde van de privatieve kavels, hetzij in evenredigheid met het nut dat de gemeenschappelijke delen en diensten voor elk van de privatieve kavels hebben, zoals hierna nader bepaald.

B. Iedere mede-eigenaar kan de algemene vergadering vragen de verdeling van de lasten in de gemeenschappelijke delen te wijzigen, indien die verdeling onjuist *is* geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen of door een mede-eigenaar ontwikkelde activiteit of uitgevoerde werken, onverminderd zijn recht om zich tot de rechter te wenden *in* de mate waarin de wet in een dergelijke mogelijkheid voorziet.

XVIII. Verdeling van de lasten.

A. Algemene verdeelsleutel

Alle lasten zullen tussen alle mede-eigenaars van het gebouw worden omgeslagen in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen tenzij in een afwijkende verdeelsleutel is voorzien.

B. Bijzondere verdeelsleutels

De lasten betreffende de zaken voorwerp van een bijzonder gebruiksrecht zullen omgeslagen worden tussen de mede-eigenaars die er het uitsluitend genot en gebruik van hebben, elk in verhouding tot hun aandelen in de mede-eigendom.

Slechts de eigenaars of de gebruikers van de appartementen op het gelijkvloers staan elk afzonderlijk in voor het aanleggen en het goed onderhouden van de voor- en achtertuinen in het verlengde van elk van hun appartementen, vermits zij er het uitsluitend genot en gebruik van hebben.

XIX. Werk- en reservekapitaal.

A. Werkkapitaal

Met de term werkkapitaal wordt aangeduid de som van de door de mede-eigenaars betaalde voorschotten en provisies, die dienen als voorziening voor het betalen van de periodieke gemeenschappelijke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke gedeelten, de beheerskosten en de verzekeringspremies voor de vereniging van mede-eigenaars.

Het bedrag van de voorziening of provisie en de periodiciteit van betaling ervan (maandelijks, drie- of zesmaandelijks, jaarlijks) wordt bij de eerste verkoop van een privatieve kavel door de comparanten in deze bepaald, en zodra ze bijeengekomen is, door de algemene vergadering.

De betaling wordt periodisch door de syndicus gevraagd of gevorderd en door hem ontvangen, om te worden aangewend voor de betaling van de gemeenschappelijke lasten als vermeld. Op de periodische afrekeningen vermeldt de syndicus afzonderlijk het verschuldigde bedrag en de daarop verschuldigde B.T.W.

Jaarlijks wordt de afrekening door de syndicus aan de algemene vergadering van mede-eigenaars ter goedkeuring voorgelegd, en wordt zonodig het bedrag van 'de provisie voor het volgend jaar aangepast.

Voor niet verkochte kavels wordt de provisie door de comparanten in deze te betalen tot de helft herleid.

Betaling van gevraagde of gevorderde voorzieningen of provisies houdt geenszins goedkeuring van de afrekening in; deze wordt enkel geldig door de algemene vergadering gegeven.

B. Reservekapitaal

Met de term reservekapitaal wordt aangeduid de som van de periodieke inbrengen van gelden bestemd voor het dekken van niet-periodische gemeenschappelijke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het, verwarmingssysteem, of het leggen van een nieuwe dakbedekking.

De omvang van deze reserve-inbrengen wordt door de algemene vergadering vastgesteld. De inning, het beheer en de besteding ervan wordt aan de syndicus toevertrouwd.

Voor niet door de comparanten in deze verkochte kavels wordt geen reserve-inbreng gestort.

XX. Onverdeeldheid - Vruchtgebruik.

In geval van splitsing van het eigendomsrecht van een kavel in vruchtgebruik (of ander zakelijk gebruiksrecht) en blote eigendom, of wanneer een kavel het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, zijn de kosten aan deze kavel verbonden door alle deelgenoten met ondeelbaarheid en hoofdelijkheid tussen hen verschuldigd, zonder dat wie ook onder hen enig voorrecht van uitwinning of wettelijke of conventionele verdeelsleutel voor deze kosten aan de vereniging van mede-eigenaars of aan de syndicus die namens de vereniging optreedt mag tegenwerpen.

XXI. Overdracht van een kavel.

A. Onbetaalde kosten

In het vooruitzicht van de overdracht van het eigendomsrecht van een kavel dient de optredende notaris, indien die beroepshalve optreedt als tussenpersoon op de overdrager aan de verkrijger, voor de ondertekening van de overeenkomst of, in voorkomend geval, van de aankoopbelofte, de volgende inlichtingen en documenten mee, die de syndicus hem op eenvoudig verzoek bezorgt binnen een termijn van 15 dagen :

- het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal;
- het bedrag van de eventueel door de overdrager verschuldigde achterstallen;
- de toestand van de oproeping tot kapitaalinbreng m.b.t. het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten;
- in voorkomend geval het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures i.v.m. de mede-eigendom;
- de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergadering van de vorige drie jaren alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaren;
- een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd. Indien de syndicus niet antwoordt binnen de 15 dagen na het verzoekschrift stelt de notaris of ieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdragende partij in kennis van diens verzuim.

In geval van overdracht of van aanwijzing van eigendomsrecht van kavels onder levenden of wegens overlijden verzoekt de optredende notaris, bij een ter post aangetekende brief, de syndicus of de vereniging van mede-eigenaars de volgende inlichtingen en documenten mede te delen :

- het bedrag van uitgaven voor het behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus voor datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;
- een staat van oproeping tot kapitaalinbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de prijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;
- een staat van kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;
- een staat van de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen ten gevolge van geschillen ontstaan voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.

De documenten worden door de notaris op dezelfde wijze aan de syndicus gevraagd als de nieuwe mede-eigenaar ze nog niet in zijn bezit heeft. De notaris deelt vervolgens de documenten mee aan de verkrijger. Indien de syndicus niet antwoordt binnen de 30 dagen na het verzoek, stelt de notaris de partijen in kennis van diens verzuim.

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen inzake de bijdragen in de schuld dragen de nieuwe eigenaars het bedrag van de volgende schulden : uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of syndicus voor de vaststelling van de eigendomsoverdracht heeft besloten maar waarvoor de syndicus pas na die datum heeft verzocht.

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen betreffende de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe eigenaar het bedrag van die schulden en van de gewone lasten vanaf de datum van de overdracht.

De kosten voor de mededeling van de te verstrekken informatie zoals hiervoor bepaald worden gedragen door de overdragende mede-eigenaar.

B. Werk- en reservekapitaal

In geval van eigendomsoverdracht van een kavel:

1. Is de uittredende mede-eigenaar schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen; de afrekening werd door de syndicus opgesteld;
2. Blijft zijn aandeel in het reservekapitaal eigendom van de vereniging.

XXII. Gedwongen inning van bijdragen in de gemeenschappelijke lasten.

A. De mede-eigenaar die de hem gevraagde *provisie* of reserve-inbreng niet betaalt binnen de twee weken na ontvangst van het bericht van de syndicus waarbij hem deze betaling werd gevraagd, wordt door de syndicus bij aangetekende brief of bij per drager afgegeven brief aan zijn verplichting herinnerd. Van dan af lopen van . rechtswege interesten op alle door de mede-eigenaar verschuldigde sommen, berekend per ,dag vertraging op basis van een rentevoet van één procent (1%) per maand.

Hetzelfde geldt voor ieder ander bedrag dat een mede-eigenaar aan de vereniging van mede-eigenaars moet storten en waarvoor hij meer dan twee weken vertraging heeft.

B. De syndicus *is* bevoegd om de in gebreke blijvende mede-eigenaar tot betaling van de door hem verschuldigde bedragen, verhoogd met interesten, kosten, en met het bedrag van de schadevergoeding die aan de vereniging van mede-eigenaars toekomt, te dagvaarden, zonder voorafgaande machtiging van de algemene vergadering.

C. Tot waarborg van de betaling van door hem verschuldigde sommen staat iedere mede-eigenaar door de ondertekening van de akte van aankoop van zijn privatieve kavel aan de syndicus, optredend voor de vereniging van mede-eigenaars, af, alle schuldvorderingen die hij tegenover huurders of titularissen van gebruiksrechten op zijn privatieve kavel kan laten gelden, en met name

het recht op inning van door huurders of gebruikers verschuldigde huurgelden en bijdragen in de gemeenschappelijke kosten van het gebouw, ten belope van alle bedragen door de mede-eigenaar aan de vereniging van mede-eigenaars verschuldigd.

Na behoorlijke kennisgeving van deze overdracht van schuldvordering kan de huurder of andere derde enkel nog geldig betalen in handen van de syndicus.

XXIII. Brandverzekering.

A. De eenvoudige risico's tegen schade veroorzaakt door brand, elektriciteit, aanslagen en arbeidsconflicten, storm, hagel, ijs- en sneeuwdruk, natuurrampen, water, glasbreuk, diefstal, onrechtstreekse verliezen zowel aan privatieve als aan gemeenschappelijke delen van het gebouw en de grond, worden door een collectieve verzekeringsovereenkomst verzekerd.

B. De brandverzekering dekt, overeenkomstig artikel 61 van de Landverzekeringwet ook de schade veroorzaakt door blikseminslag, ontploffing, implosie, alsmede door het neerstorten van of het getroffen worden door luchtvaartuigen of door voorwerpen die ervan afvallen of eruit vallen, en door het getroffen worden door enig ander voertuig of door dieren.

Ook wanneer het schadegeval zich voordoet bui ten de verzekerde goederen strekt de verzekeringsdekking zich uit tot schade die aan de privatieve en aan de gemeenschappelijke zaken is veroorzaakt door hulpverlening of enig dienstig middel tot het behoud, het blussen of voor de redding; afbraak of vernietiging bevolen om verdere uitbreiding van de schade te voorkomen, instorting als rechtstreeks en uitsluitend gevolg van. een schadegeval, gisting of zelfontbranding gevolgd door brand of ontploffing.

C. Genieten als verzekeringsnemers mede de dekking door de verzekeringsovereenkomst verleend, behoudens de mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars, de bij de mede-eigenaars inwonende personen, zijn personeel bij de uitoefening van zijn functies, de lasthebbers en vennoten van de verzekeringsnemer in de uitoefening van hun functies, en elke andere persoon die een mede-eigenaar in een aanhangsel aan de verzekeringsovereenkomst als mede-verzekerde aanduidt.

De verzekeringsvoorwaarden zullen derwijze worden bedongen dat de evenredigheidsregel geen toepassing vindt.

D. De mede-eigenaars hebben geen verhaal tegen mekaar, noch tegen de vereniging van mede-eigenaars, noch tegen gebruikers andere dan huurders, zelfs indien de schade ontstaan is in een privaat gedeelte van het gebouw, behoudens het geval van kwade trouw.

De mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars verzaken evenzeer aan verhaal tegen huurders voor zover de overeenkomst met de huurders ook een verzaking aan verhaal tegen hen vermeldt. De mede-eigenaars zullen hun huurders opleggen een dergelijke afstand van verhaal toe te staan.

XXIV. Aansprakelijkheidsverzekering.

A. De aansprakelijkheid van iedere mede-eigenaar en van de vereniging van mede-eigenaars wegens schade aan derden op grond van de artikelen 1382 tot 1386bis van het Burgerlijk Wetboek en het verhaal van derden wegens een dergelijke aansprakelijkheid wordt eveneens door een gemeenschappelijke verzekeringsovereenkomst gedekt.

B. Zaken en gebouwen in de zin van deze wetsbepalingen zijn zowel privatieve als gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw. Derden in de zin van deze wetsbepalingen zijn de andere mede-eigenaars dan degene die aansprakelijk wordt gesteld, de personen in dienst van de vereniging van mede-eigenaars, de syndicus, en iedere bewoner van een privatieve kavel in het gebouw.

C. De eerste polissen worden namens alle mede-eigenaars gesloten door de comparanten in deze. Door de ondertekening van de akte van aankoop verleent iedere koper van een privatieve kavel volmacht aan de comparanten in deze om deze polissen mede namens hem af te sluiten.

Daarna worden de polissen verlengd, hernieuwd, aangepast, opgezegd of gesloten door de syndicus, die deze bevoegdheid namens de mede-eigenaars uitoefent ingevolge een zelfde volmacht zolang deze bevoegdheid hem niet door de algemene vergadering der mede-eigenaars of krachtens de wet is toegekend.

XXV. Gemeenschappelijke baten en inkomsten.

A. De mede-eigenaars zijn gerechtigd op de baten en inkomsten betreffende de gemeenschappelijke zaken in verhouding tot hun aantal aandelen in deze gemeenschappelijke zaken, voor zover het gaat om gemeenschappelijke zaken mede tot hun gebruik bestemd.

B. Kortingen evenwel die door de verzekeringsmaatschappij op de premies voor niet verkochte kavels worden toegestaan komen uitsluitend de comparanten in deze toe.

C. Zo ook is iedere mede-eigenaar in dezelfde verhouding gerechtigd op de schadevergoeding die krachtens een van de in de vorige artikelen vermelde polissen aan de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars wordt uitbetaald.

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

Onverminderd de vorderingen tegen mede-eigenaars, bewoners of derden die voor het schadegeval aansprakelijk zijn, zijn de mede-eigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel tussen te komen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandeel in de mede-eigendom, dit wil zeggen in de algemene onverdeeldheid van het hierop te richten gebouw.

Indien bij gehele vernietiging, of bij gedeeltelijke vernietiging van minstens vijfenzeventig procent (75%) van het gebouw (exclusief de waarde van de grond), niet tot heropbouw wordt beslist, zal deze beslissing van rechtswege leiden tot ophouding van het stelsel van gedwongen mede-eigendom van in privatieve kavels gesplitste gebouwen. Indien de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid heeft, volgt uit de beslissing tot niet heropbouw ook de noodzaak tot ontbinding van deze vereniging.

Afdeling 4.- De algemene vergadering.

XXVI. Omschrijving.

Een algemene vergadering verenigt alle mede-eigenaars die gerechtigd zijn in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

XVII. Bevoegdheid.

De algemene vergadering is bevoegd voor alle aangelegenheden die betrekking hebben op het geheel van zaken waarvan haar leden mede-eigenaars zijn, en op de gemeenschappelijke belangen van deze mede-eigenaars.

Zij is onder meer bevoegd om alle beslissingen te treffen die betrekking hebben op:

- A. de beschikking, het beheer, daarin begrepen de aanstelling en het ontslag van de syndicus, het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke delen, de aan de gemeenschappelijke gedeelten of de van buitenuit zichtbare privatieve delen uit te voeren werken.
- B. het optreden in rechte, als eiser of als verweerder,
- C. de verkrijging van onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden,
- D. de wijziging van de statuten, daarin begrepen van de verdeling van aandelen in de gemeenschappelijke delen en de verdeling van de gemeenschappelijke lasten,
- E. de herstelling of heropbouw van het gebouw na beschadiging ervan,

De jaarvergadering beraadslaagt alleszins over de rekeningen die de syndicus moet voorleggen, over de kwijting aan de syndicus te geven, over de voor het volgend jaar aan te wenden provisies en de uit te voeren werken aan de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.

XXVIII. Delegatie van bevoegdheden.

Delegatie van bevoegdheden aan een raad van bestuur en aan de syndicus is slechts mogelijk binnen de perken door de wet en door deze statuten bepaald.

De gewone algemene vergadering zal éénmaal per jaar plaatshebben tussen 15 en 29 februari.

Buiten deze jaarlijkse verplichte vergadering zal de syndicus een vergadering beleggen elke keer wanneer hij het nodig acht of telkens als er dringend in het belang van mede-eigendom moet komen. Tevens kan een buitengewone algemene vergadering worden bijeengeroepen wanneer minstens 1/5 van de eigenaars hierom verzoeken.

XXX. Bijeenroeping algemene vergadering

A. De jaarlijkse algemene vergadering wordt bijeengeroepen door de syndicus, of volgens de hierna vermelde modaliteiten.

B. De bijeenroeping geschiedt bij aangetekende brief aan de mede-eigenaars gericht op hun werkelijke of gekozen woonplaats, De: brieven kunnen de mede-eigenaars ook per drager overhandigd worden. Zij worden veertien dagen voor de vergadering verzonden of overhandigd. Tevens kan er gekozen worden voor enige andere communicatiemiddel voor zover uitdrukkelijk door de mede-eigenaar aan de syndicus medegedeeld.

De bijeenroeping vermeldt de agenda waarover de algemene vergadering zal beraadslagen. Bij elk punt van de agenda wordt vermeld welke meerderheid vereist is om hierover geldig te besluiten.

D. De buitengewone algemene vergadering wordt bijeengeroepen, hetzij door een of meer mede-eigenaars die samen minstens een vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten, hetzij door de syndicus telkens het belang van de mede-eigendom dit vereist.

E. De data en de agenda van de algemene vergaderingen worden door de syndicus ook telkens tijdig medegedeeld aan de bewoners van een kavel in het gebouw die op de algemene vergadering geen stemrecht hebben; Hij herinnert hen eraan dat ze vragen of opmerkingen schriftelijk kunnen formuleren, en aan de syndicus bezorgen.

XXXI. Samenstelling algemene vergadering.

A. Iedere eigenaar van een privatieve kavel is lid van de algemene vergadering en neemt deel aan de beraadslagingen.

B. Hij kan zich op de vergadering laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering, doch niet door de syndicus.

C. In geval van splitsing van het eigendomsrecht van een kavel of wanneer dit het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die dat recht zal uitoefenen.

XXXII. Quorum.

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

Indien dat quorum niet wordt bereikt, wordt een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van minstens twee weken bijeengeroepen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten die ze bezitten.

XXXIII. Bureau van de vergadering.

A. De vergadering wordt ingeleid door de syndicus, die de algemene vergadering vraagt om een voorzitter, een secretaris en twee stemopnemers te benoemen.

B. Bij ontstentenis van kandidaat of indien de algemene vergadering na twee stemronden niet tot de aanduiding van deze bureauleden kan overgaan, wordt van rechtswege voorzitter van de vergadering, de persoonlijk aanwezige mede-eigenaar die het grootste aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen bezit, en, indien verscheidene mede-eigenaars een zelfde aantal aandelen bezit, de oudste van hen in jaren.

De voorzitter duidt dan ambtshalve de overige bureauleden aan.

XXXIV. Stemrecht op de algemene vergadering.

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

B. Niemand zal evenwel aan de stemming kunnen 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.

C. Een persoon die de door de vereniging van mede-eigenaars als lasthebber is aangesteld of te werk wordt gesteld, kan noch persoonlijk noch bij volmacht aan de beraadslaging en aan de stemming deelnemen over punten van de agenda die betrekking hebben op de hem toevertrouwde taak. D .. Bij de aanvang van de vergadering wordt daartoe door de mede-eigenaars of hun lasthebbers een aanwezigheidslijst ondertekend, waarop vermeld wordt met hoeveel stemmen aan de beraadslaging kan worden deelgenomen, of over welke punten niet aan de stemming kan worden deelgenomen.

XXXV. Meerderheidsvereisten.

De algemene vergadering beslist:

1° bij meerderheid van drie vierden van de stemmen:

- a) Over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft.
- b) Over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen.
- c) In elke mede-eigendom omvattende minder dan twintig kavels, met uitzondering van kelders, garages en parkeerplaatsen, over de oprichting en de samenstelling van een raad van mede-eigendom, die enkel kan bestaan uit mede-eigenaars, en die tot taak heeft erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert.
Daartoe kan de raad van mede-eigendom, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom.
- d) Over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de bewarende maatregelen en alle daden van voorlopig beheer die de syndicus kan stellen overeenkomstig artikel 577-8 §4,4° B.W.
- e) Mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars.

2° bij meerderheid van vier vijfden van de stemmen:

- a) Over iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom.
- b) Over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel ervan
- c) Over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging
- d) Over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden
- e) Over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen.
- f) Over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3 lid 4 B.W.
- g) Onverminderd artikel 577-3 lid 4 B.W. over de oprichting van deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid waarbij deze deelverenigingen enkel beslissingen kunnen voorbereiden met betrekking tot de in de beslissing aangeduide particuliere gemene delen

3° bij éénparigheid van de stemmen:

- a) Over elke wijziging van verdeling van de aandelen van de mede-eigendom

- b) Over elke beslissing betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed
 - c) Wanneer echter werken of daden van verwerving of beschikking door de algemene vergadering beslist worden bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de verdeling van de aandelen van de mede-eigendom, ingeval deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.
- Wanneer tot de oprichting van deelverenigingen beslist wordt bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de aandelen van de mede-eigendom die ingevolge deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.

XXXVI. Notulen van de algemene vergaderingen.

- A. Van de vergaderingen worden notulen opgemaakt, die ondertekend worden door de voorzitter, de secretaris, en de stemopnemers; de leden die zulks wensen, of hun lasthebbers, ondertekenen ook.
- B. Aan alle eigenaars, ongeacht of ze op de vergadering aanwezig waren of niet, wordt een door de syndicus eensluidend verklaard afschrift van deze notulen bezorgd, binnen de twee weken na afsluiting van de vergadering.
- C. Deze notulen worden daarenboven opgetekend in een register, dat zich op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars bevindt en ter plaatse, zonder kosten, door iedere belanghebbende kan worden geraadpleegd. De raadpleging gebeurt op dagen en uren met de syndicus af te spreken; de syndicus is ertoe gehouden de raadpleging mogelijk te maken binnen de drie dagen nadat het verzoek daartoe tot hem is gericht. Hij kan ook, indien de daarop gerechtigde persoon daar genoeg mee wil nemen, een afschrift van de gecoördineerde tekst van de statuten en van alle nog actuele beslissingen van de algemene vergadering afleveren.
- D. De beslissingen van de algemene vergadering zijn, mits kennisgeving zoals hierna bepaald, tegenwerpelijk aan iedere titularis van een zakelijk of persoonlijk recht op een privatieve kavel in het gebouw, en aan hen aan wie toelating tot bewoning werd verleend, met andere woorden aan iedere bewoner van het gebouw. De beslissingen kunnen worden tegengeworpen door hen aan wie ze tegenwerpelijk zijn.
- E. Beslissingen die voor de verkoop of het verlenen van een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning, zijn genomen, worden ter kennis van de bewoner gebracht door degene die het recht of de toelating verleent: hij moet de koper of bewoner melden dat de beslissingen in een register zijn opgetekend en waar hij dit register kan inzien.
De verkoper of vestiger van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, is tegenover de vereniging van mede-eigenaars en de koper of titularis aansprakelijk voor de schade die ontstaat door vertraging of afwezigheid van dergelijke kennisgeving.
De koper of bewoner kan zich ook rechtstreeks tot de syndicus wenden om inzage van het register te bekomen.
- F. Beslissingen die na de verkoop of het verlenen van een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning, zijn genomen, zijn aan degene die stemgerechtigd waren op de algemene vergadering die ze getroffen heeft van rechtswege en zonder kennisgeving tegenwerpelijk.
De bewoner wordt over deze beslissingen ingelicht door een bericht van de syndicus die hem daarover inlicht bij ter post aangetekende brief, binnen de twee weken nadat de beslissing werd getroffen.

XXXVII. Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering.

Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering staat enkel open indien en in de mate waarin de wet daarin voorziet. Hetzelfde geldt voor rechtstreeks verhaal voor de rechter, onder meer omtrent iedere aangelegenheid die de mede-eigendom, de verdeling van de aandelen daarin of de verdeling van de lasten betreft.

Afdeling 5.- Syndicus – mede-beheer - commissaris van de rekeningen.

XXXVIII. Syndicus

Het beheer wordt toevertrouwd aan een Syndicus, zijnde de N.V. O3 BEHEER, met maatschappelijke zetel te 2018 ANTWERPEN, Belgiëlei 182

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

De syndicus is ten allen tijde herkiesbaar.

De syndicus heeft als opdracht:

- a) de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen, uit te voeren en te laten uitvoeren;
- b) alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen;
- c) 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;
- d) de vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen;
- e) de lijst van de achterstallig schulden van een overdrager, over te leggen binnen dertig dagen te rekenen van het verzoek van de notaris;
- f) aan elke persoon, die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mede te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden meegedeeld. De mededeling wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw;
- g) 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, evenals 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;

- h) 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;
- i) het de mede-eigenaars mogelijk te maken inzage te nemen van alle niet-private documenten of gegevens over de mede-eigendom, en wel op alle wijzen die zijn bepaald bij het reglement van mede-eigendom, of door de algemene vergadering, en, met name, via een internetsite;
- j) desgevallend, het postinterventie-dossier te bewaren;
- k) ten behoeve van de mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;
- l) aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;
- m) 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;
- n) de lijst en de persoonsgegevens bij te werken van wie gerechtigd is deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering, en de mede-eigenaars op hun eerste verzoek en de notaris indien hij de syndicus hiertoe verzoekt in het kader van de overschrijving van akten die overeenkomstig artikel 1, eerste lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851 op het hypotheekkantoor worden overgeschreven, de naam, het adres, de gedeelten en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen;
- o) de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren
- p) 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 Algemene Vergadering kan de Syndicus te allen tijde ontslaan.

Binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat dient de syndicus 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.

XLVI Medebeheer.

De syndicus zal, voor zover de Algemene Vergadering hiertoe beslist, worden bijgestaan door een raad van mede-eigendom die enkel kan bestaan uit mede-eigenaars en zal verkozen en samengesteld worden op de algemene vergadering.

De taak van de raad van mede-eigendom bestaat erin erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert. Daartoe kan de raad van mede-eigendom, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom.

De raad van mede-eigendom kan, behoudens de bij wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden, elke andere opdracht of delegatie krijgen zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist. Een door de algemene vergadering toegekende opdracht geldt slechts voor één jaar.

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

XLVII Commissaris van de rekeningen

De Algemene Vergadering dient een Commissaris van de rekeningen te benoemen. Deze Commissaris van de rekeningen heeft tot taak de Syndicus bij te staan en toezicht te houden over zijn financieel en boekhoudkundig beheer.

De Algemene Vergadering benoemt een Commissaris van de rekeningen met volstrekte meerderheid van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.
De Commissaris dient geen mede-eigenaar te zijn.

De commissaris mag niet de syndicus zijn.

a) Aantal :

- er zal slechts één Commissaris worden benoemd; indien een rechtspersoon tot Commissaris wordt benoemd zal deze onder zijn vennoten, zaakvoerders, bestuurders, leden van de directieraad of werknemers een vaste vertegenwoordiger aanwijzen, die in naam en voor rekening van de rechtspersoon belast wordt met deze opdracht, die moet voldoen aan dezelfde voorwaarden, en die met de rechtspersoon hoofdelijk aansprakelijk zal zijn voor de uitoefening van deze opdracht.

b) Mandaat :

- de Commissaris wordt benoemd voor een periode van drie jaar;
- het mandaat van de Commissaris zal slechts voortijdig beëindigd kunnen worden om ernstige wettige redenen;
- de Commissaris zal zelf te allen tijde ontslag mogen nemen omwille van gewichtige redenen die hij te kennen geeft aan de Algemene Vergadering;
- het mandaat van de Commissaris zal worden uitgeoefend mits een vaste bezoldiging vastgesteld bij de aanvang van het mandaat.

c) Aansprakelijkheid :

- de Commissaris zal aansprakelijk gesteld kunnen worden indien de Vereniging van Mede-Eigenaars schade ondervindt door fouten die hij heeft gemaakt in zijn opdracht.

d) Vertegenwoordiging :

- de benoemde Commissaris mag zich in de uitoefening van zijn opdracht niet laten vertegenwoordigen.

e) Relatie tot de Syndicus :

- de Commissaris mag te allen tijde inzage nemen van alle documenten en geschriften van de Vereniging van Mede-Eigenaars;
- de Commissaris mag van de Syndicus alle inlichtingen en ophelderingen vorderen die hij ter verificatie nuttig acht;
- de Commissaris mag van de Syndicus vorderen dat deze zich bij derden schriftelijk bewijs verschaft van de schulden of de tegoeden van de Vereniging van Mede-Eigenaars.

f) Relatie tot de Algemene Vergadering :

- de Commissaris mag elke Algemene Vergadering bijwonen, en hierop het woord nemen;
- de Commissaris zal over het financieel en boekhoudkundig beheer van de Syndicus een controleverslag opmaken, en dit voorleggen aan en toelichten op de algemene jaarvergadering, die besluit hem al dan niet kwijting te verlenen terzake de uitoefening van zijn opdracht, met volstrekte meerderheid van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen;
- indien de functie van Commissaris werd ingericht, is deze bevoegd de Algemene Vergadering bijeen te roepen, ingeval van tekortkomingen van de Syndicus.

Het bedrag van de mededinging wordt vastgesteld op EUR 75.000 exclusief BTW. Dit bedrag wordt gekoppeld aan de index.

Niettegenstaande voormelde heeft de algemene vergadering in het kader van aanbestedingen het recht om te beslissen over het voorleggen door de syndicus van meerdere offertes, zelfs als het beoogde project de EUR 75.000 niet benadert of overschrijdt.

Afdeling 6.- Huishoudelijk reglement.

XLVIII. Vaststelling huishoudelijk reglement.

A. De statuten van het gebouw kunnen worden aangevuld door een huishoudelijk reglement, zonder evenwel te kunnen afwijken van hetgeen in de statuten is bedongen; bij tegenstrijdigheid gaan de statuten voor.

B. De comparanten in deze kunnen een dergelijk reglement opstellen. De inhoud van dit reglement bepalen, wijzigen of aanvullen behoort evenwel tot de uitsluitende bevoegdheid van de algemene vergadering, zodra deze voor de eerste maal is bijeengeroepen. De algemene vergadering beslist hieromtrent met een meerderheid van drie vierden der stemmen daar het gaat om het genot of gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.

C. Dit reglement moet niet bij notariële akte worden vastgesteld.

XLIX . Kennisgeving en tegenwerpelijheid.

Indien een huishoudelijk reglement wordt opgesteld wordt het binnen de maand na de opstelling ervan door de comparanten in deze, of na de goedkeuring ervan door de algemene vergadering, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars neergelegd, op initiatief van de comparanten in deze resp. van de syndicus.

De syndicus werkt zonder verwijl het huishoudelijk reglement bij, telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit.

Het huishoudelijk reglement kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

De bepalingen van het huishoudelijk reglement zijn op dezelfde wijze en onder dezelfde voorwaarden tegenwerpelijk aan en door hen aan wie ook de beslissingen van de algemene vergadering tegenwerpelijk zijn.

Afdeling 7.- Diverse slotbepalingen.

XLIX1. Keuze van woonplaats.

A. Iedere mede-eigenaar die geen woonplaats in België heeft of er niet gewoonlijk verblijft, moet woonplaats in België kiezen, op een adres waar hem alle berichten, kennisgevingen en aanmaningen ter uitvoering van deze statuten kunnen worden gezonden.

B. Bij gebreke aan dergelijke keuze van woonplaats worden deze mede-eigenaar geldig bereikt op het adres van de privatieve kavel waarvan hij eigenaar is.