

Onze Ref.: RODE5/2026/03303

Datum: 10/07/2026

Dossier:

Coprimmo

Fruithoflaan 1A

2600 BERCHEM (ANTWERPEN)

België

Klant: Res. Diksmuide

Rodekruislaan 5-6 Blok II

2600 BERCHEM (ANTWERPEN)

Kavel(s): 112

Betreft: Omschrijving: RODE5 - verkoop Tulfer - uw ref: /

Waarde notaris,

Als antwoord op uw schrijven dd. **08/07/2026** in het kader van artikel 3.94 B.W. heb ik de eer u onderstaande informatie over te maken.

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

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

- Het bedrag van het reservekapitaal: 112,73 EUR per kwartaal
- Het bedrag van de provisie: 789,08 EUR per kwartaal
- Het aandeel in het permanent werkkapitaal: NVT
- Het aandeel in het reservefonds: 2693,02 EUR
- In te houden: **Gelieve € 1665,08 in te houden in voorbehoud voor de eindafrekening. (Dit is inclusief kosten verkoopdossier €433,27 & een voorschot op de afrekening van het lopende boekjaar €330,00) Dit is te storten op rekening van de VME BE41 0017 9613 0610**
- Het bedrag van de door de overdrager verschuldigde achterstallen:
 - **Achterstallig saldo: € 901,81. Gelieve ons altijd tegen de datum van de akte te contacteren of er achterstallig saldo is.**
 - Dit is inclusief:
 - Achterstallige bijdrage werkkapitaal: 789,08 EUR
 - Achterstallige bijdrage reservekapitaal: 112,73 EUR

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

- De toestand van de oproepen tot kapitaalinzet mbt het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering vóór 10/07/2026 heeft besloten:
- Overzicht van hangende gerechtelijke procedures ivm de mede-eigendom: **zie notulen laatste AV onder punt Achterstallige betalingen en juridische procedures**
- Notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de voorbije twee jaar treft u aan in bijlage.
- Een afschrift van de recentste balans goedgekeurd door de algemene vergadering van mede-eigenaars treft u aan in bijlage.

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

- Het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus voor 10/07/2026 heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht: **ZIE BIJLAGE**
- Een staat van oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering van mede-eigenaars zijn goedgekeurd voor 10/07/2026 alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht: **ZIE BIJLAGE**
- Een staat van de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen waartoe de algemene vergadering voor 10/07/2026 heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht: **ZIE BIJLAGE**
- Een staat van de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan voor 10/07/2026 maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.

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

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

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

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

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

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

De Paus Zeno
Parte Antwerpen

Verslag van de hernieuwde algemene vergadering van uw Vereniging van Mede-Eigenaars (VME) Res. Diksmuide, Rodekruislaan 5-6 Blok II, KBO 0850.379.501, gehouden op 02/06/2026 om 18:30 te Syntra AB campus Antwerpen, Borsbeeksebrug 32, 2600 BERCHEM (ANTWERPEN).

01. Teken en aanwezigheidslijst, nazicht volmachten

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

Aanwezig of vertegenwoordigd:

Aandelen: 5.207,00/9.980,00 - 52,17 %

Eigenaars: 67/137 - 48,91 %

02. Verkiezing voorzitter en secretaris (1/2 + 1) (9.980,00)

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

03. Financieel

03.01. Bespreking inkomsten en uitgaven afgesloten boekjaar

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

Bijzondere opmerkingen:

- ORA Liffen: elektronische besturing, GSM module, bekleding glij schoenen: € 3.279,47
- AC - Electro: elektriciteitswerken na keuring : € 6.729,94
- Van den Broeck Technics: herstellen waterleiding schacht: € 2.288,96
- Diverse ontstoppen, lek schacht: € 1.940,00
- Edifix Construct: werken trapleuning: € 975,30
- Diverse werken: € 2.849,89
- Bobrik: 2 asbestsaneerders in regie: € 682,44
- Studiebureau Kennis + Lumo: ereloon deskundigen: € 24.242,35
- Van den Broeck Services: diverse werken stookinstallatie: € 3.506,71
- Van den Broeck Services: herstellen en vervangen mengkraan, ketelblok: € 20.877,76

03.02. Verslag en controle van de rekeningen door de rekencommissaris

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

Opmerking:

De positie van rekencommissaris staat vacant sinds het overlijden van dh. Delie. De syndicus licht dit toe en verwijst naar punt 05.02 voor de aanstelling van een nieuwe rekencommissaris. De afrekening werd aan alle mede-eigenaars overgemaakt voor de algemene vergadering.

Bijzondere opmerkingen:

- Er wordt gevraagd of het nazicht van de rookmelders nog wordt gedaan door de firma Edifix. Dit kan gerust door de conciërge gebeuren. Dit moet nagekeken worden.
- Er is een abonnement bij Proximus voor de camerabewaking van het gebouw. Deze camerabewaking is uitvoerig besproken tijdens vorige algemene vergadering. De toenmalige camerabewaking was niet meer up to date en kon niet meer van buitenaf nagekeken worden. Hiervoor was er dus een internetverbinding nodig. Dit is niet gestemd geweest tijdens de vorige algemene vergadering, maar staat momenteel op de agenda om te stemmen.
- Er zijn nu maandelijkse kosten voor een conciërge, waarvoor eigenlijk niet gestemd geweest is een algemene vergadering. Dit werd wel uitvoerig besproken tijdens de vorige algemene vergadering, op vraag van de eigenaars. Alsook werd dit verder afgestemd met de RVME.

03.03. Goedkeuring van de afrekening en balans (1/2 + 1) (9.980,00)

Resultaat stemming punt 03.03: Voor

Voor: 4.622,00/4.697,00 aandelen - 98,40 %

Tegen: 75,00/4.697,00 aandelen - 1,60 %

Namen tegen: Voortmans Ivan

Onthouding: 420,00/5.207,00 aandelen - 8,07 %

Namen onthouding: Grossard - Van cleemput, Yilmaz Beyza, Deheegher Pauline, Notteboom Senne, Maes - de Hasque , Duchatelet Junah

Blanco: 90,00/5.207,00 aandelen - 1,73 %

Namen blanco: Van Zundert Peter - Verbeelen Ilse

03.04. Kostenraming nieuw boekjaar (1/2 + 1) (9.980,00)

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

Kosten afgelopen boekjaar: € 359.715,08

Waarvan uitzonderlijke/eenmalige: € 67.372,82

Dus recurrenente kosten waren: € 292.342,26

Huidige provisie ter beschikking: € 87.500 per kwartaal, zijnde € 350.000 per jaar

Dit is wel voldoende voor de werkelijke kosten. Voorstel nieuwe provisies: hetzelfde bedrag behouden, en dit tot andersluidende beslissing van een (bijzondere) algemene vergadering.

Het correcte bedrag met overschrijvingsformulier wordt u toegestuurd.

Bij maandelijkse voorschotten is volgende regeling van toepassing: de bijdrage dient spontaan overgemaakt te worden op rekening van de gemeenschap met vermelding van de gestructureerde mededeling. U wordt verzocht om een bestendige opdracht te geven aan uw bankinstelling om rappelkosten te vermijden gezien geen overschrijvingsformulieren worden verzonden, dit gebeurt slechts eenmaal per jaar nl. bij opsturen van het verslag.

Stemming: unaniem akkoord om de provisies te behouden

03.05. Buffer werkkapitaal (1/2 + 1) (9.980,00)

Permanent werkkapitaal bestaat niet. Gezien er daarom onvoldoende liquiditeit is wanneer er een grote uitgave moet gedaan worden, dient dit te worden opgericht. Deze post wordt een nieuwe balanspost, en zorgt ervoor dat er steeds een buffer is op de zichtrekening. Best is dat deze buffer overeenstemt met een bedrag gelijk aan twee of drie maanden voorschotten. Het voorgestelde bedrag is: € 50.000.

Op de AV van 23/04/2025 werd een voorstel van € 50.000 verworpen. Op de hernieuwde AV van 30/01/2025 werd een voorstel van € 30.000 eveneens verworpen. De syndicus legt het voorstel opnieuw voor, gezien het belang van een werkkapitaalbuffer voor de financiële stabiliteit van de VME.

Resultaat stemming punt 03.05: Tegen

Voor: 966,00/4.957,00 aandelen - 19,49 %

Tegen: 3.991,00/4.957,00 aandelen - 80,51 %

Namen tegen: Sordo Sarah, Poestovit Sergej & Elena, De Bel Hilde, Janssen - Dillen M, Verdonck-Plasmans, Cools Dimitri, Peeters Linda, Raus Rosalia , Sudakov Ivan, Strobbe Annelinde, Willems Monique, Grossard - Van cleemput, Schoumacker Genevieve, Van Hoof - Ndone , De Maeyer Paul , Torfs Wim, Boogers Björk , Ceulemans Emmy , Deheegher Pauline, Casteels Alfons, Piessens Marie, Makine Aykut, Van Rossum Hubertus, Smeets Astrid, Van Denhoeck Marjan , Smidts Henri - Weyn Anny , Dymnych Lyudmyla, Janssens Roger, Van den Boogaert Marc, Dewit Philippe, Verhulst Stefan , Gerrits Ingrid , Vanderheyden-Jacobs, Voortmans Ivan, De Cuyper Wouter - Broeckx Christophe, Oosting Nick, De Graeve Ingrid , Time Management Company , Tersy Daniel, Wuyts- Vandenbroeke, Mermans Sarah, Dirven Theodora, Vansant Danny - Klubert Astrid, Hassan - Shehata, Vervloet Mich, Liefoghe Katrijn, Tulfer Birgit , De Kimpe Paula , Georgoulas Apostolos, Duchatelet Junah

Onthouding: 160,00/5.207,00 aandelen - 3,07 %

Namen onthouding: Notteboom Senne, Maes - de Hasque

Blanco: 90,00/5.207,00 aandelen - 1,73 %

Namen blanco: Van Zundert Peter - Verbeelen Ilse

03.06. Reservefonds (1/2 + 1) (9.980,00)

Een reservefonds is cfr. de wet op de Mede-eigendom verplicht. Het bestaande reservefonds op datum van de voorgelegde balans bedraagt: € 261.448,12.

Afgelopen boekjaar werd er beslist om € 50.000 per jaar toe te voegen aan het reservefonds volgens 9980 aandelen en

dit tot andersluidende beslissing van een (bijzondere) algemene vergadering.

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

Optie 1: Er wordt voorgesteld om voor het reservefonds te sparen met een bedrag van € 12.500 per kwartaal en dit tot andersluidende beslissing van een (bijzondere) algemene vergadering

Het aantal aandelen waarop de bijdrage verdeeld wordt, is 9980 (verdeelsleutel 1.0).

Resultaat stemming punt 03.06: Voor

Voor: 3.341,00/4.302,00 aandelen - 77,66 %

Tegen: 961,00/4.302,00 aandelen - 22,34 %

Namen tegen: Schoumacker Genevieve, Yilmaz Beyza, Torfs Wim, Van Denhoeck Marjan, Smidts Henri - Weyn Anny, Dymnych Lyudmyla, De Cuyper Wouter - Broeckx Christophe, Dirven Theodora, Vansant Danny - Klubert Astrid, De Kimpe Paula, Duchatelet Junah

Onthouding: 465,00/5.207,00 aandelen - 8,93 %

Namen onthouding: Verdonck-Plasmans, Grossard - Van cleemput, Notteboom Senne, Maes - de Hasque, Vervloet Mich, Harzé Dirk

Blanco: 440,00/5.207,00 aandelen - 8,45 %

Namen blanco: Van Zundert Peter - Verbeelen Ilse, Strobbe Annelinde, Makine Aykut, Liefoghe Katrijn, Georgoulas Apostolos

De VME vraagt om tijdens de BAV het agendapunt terug te plaatsen op de agenda om het reservefonds te verhogen, met zicht op de aankomende werken.

03.07. Achterstallige betalingen en juridische procedures

Er zijn WEL procedures lopende jegens achterstallige mede-eigenaars.

- Appartement A04: huidige achterstal € 1.178,47

Er zijn geen procedures lopende jegens leveranciers of derden.

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

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

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

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

04. Kwijting aan syndicus, raad en commissaris (1/2 + 1) (9.980,00)

Resultaat stemming punt 04: Voor

Voor: 4.345,00/4.671,00 aandelen - 93,02 %

Tegen: 326,00/4.671,00 aandelen - 6,98 %

Namen tegen: Corinaly, Boogers Björk, Deheegher Pauline, Jurado - Bentuzal, Voortmans Ivan

Onthouding: 536,00/5.207,00 aandelen - 10,29 %

Namen onthouding: Poestovit Sergej & Elena, De Bel Hilde, Sudakov Ivan, Grossard - Van cleemput, Notteboom Senne, Maes - de Hasque, Vervloet Mich

05. Verkiezingen en mandaten (1/2 + 1) (9.980,00)

05.01. Bevestiging mandaat van de syndicus (1/2 + 1) (9.980,00)

De syndicus licht het contract versie 2026 toe en verwijst naar de documentatie ter zake op het portaal.

Als syndicus wordt, overeenkomstig de modaliteiten zoals opgenomen in de syndicusovereenkomst met de VME, Parte Expert aangesteld met KBO BE0763.362.284 (de BIV-erkende vennootschap van Parte Group BV), voor een termijn van 1 jaar.

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

Resultaat stemming punt 05.01: Voor

Voor: 3.784,00/4.525,00 aandelen - 83,62 %

Tegen: 741,00/4.525,00 aandelen - 16,38 %

Namen tegen: Poestovit Sergej & Elena, De Bel Hilde, Sudakov Ivan, Yilmaz Beyza, Boogers Björk , Deheegher Pauline, Voortmans Ivan, Vervloet Mich, Duchatelet Junah

Onthouding: 542,00/5.207,00 aandelen - 10,41 %

Namen onthouding: Grossard - Van cleemput, Torfs Wim, Smeets Astrid, Van Denhoeck Marjan , Wuyts- Vandenbroeke, Mermans Sarah, Notteboom Senne, Maes - de Hasque

Blanco: 140,00/5.207,00 aandelen - 2,69 %

Namen blanco: Van Zundert Peter - Verbeelen Ilse, Dewit Philippe

05.02. Aanstelling rekencommissaris (1/2 + 1) (9.980,00)

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

De positie van rekencommissaris staat vacant sinds het overlijden van dhr. Delie. De vergadering wordt verzocht zich uit te spreken over de invulling van deze positie. Twee pistes worden voorgelegd:

- **Optie 1:** Aanstelling van een interne kandidaat uit de mede-eigenaars
- **Optie 2:** Aanstelling van een externe partij, geraamde kostprijs € 700 à € 1.000 per jaar

Tijdens de algemene vergadering wordt dit agendapunt uitvoerig besproken en wordt er als volgt gestemd:

VOOR = Tegen 30.06 worden er kandidaten aangesproken die eventueel RC willen zijn, alsook wordt er een mededeling uitgestuurd met deze vraag

Wanneer er na 30.06 geen kandidaten zijn voor de functie van RC wordt er een externe partij aangesteld

TEGEN = mandaat aan de syndicus om een externe partij aan te stellen

Resultaat stemming punt 05.02: Voor

Voor: 3.873,00/4.173,00 aandelen - 92,81 %

Tegen: 300,00/4.173,00 aandelen - 7,19 %

Namen tegen: De Bel Hilde, Yilmaz Beyza, Verhulst Stefan , De Graeve Ingrid

Onthouding: 944,00/5.207,00 aandelen - 18,13 %

Namen onthouding: Strobbe Annelinde, Grossard - Van cleemput, Van Hoof - Ndone , Boogers Björk , Ceulemans Emmy , Deheegher Pauline, Casteels Alfons, Piessens Marie, Smeets Astrid, Gerits Ingrid , Wuyts- Vandenbroeke, Mermans Sarah, Liefoghe Katrjijn, Tulfer Birgit

Blanco: 90,00/5.207,00 aandelen - 1,73 %

Namen blanco: Van Zundert Peter - Verbeelen Ilse

05.03. Verkiezing raad van mede-eigendom (1/2 + 1) (9.980,00)

Kandidaten eigenaars: dhr. Talon, dhr. Van Rossum, dhr. Van Keirsbilck, dhr. Cools.

Stemming: unaniem akkoord

Er dient op de BAV gestemd te worden voor de oprichting van werkgroepen per aanbesteding. Dit dient dus als agendapunt op de BAV opgenomen te worden.

06. Evaluatie leveringscontracten

De gebruikelijke leveranciers van de gemeenschap zijn:

- Mazout: Proxifuel
- Elektriciteit: Elindus
- Water: Water-LinkMakelaar: Solvio Verzekeringen
- Verwarmingsopname: Ista
- Chauffagist: Van Den Broeck Technics
- Liffonderhoud: Ora Liffen
- Liftcontrole: ATK
- Schoonmaak: Omniservice
- Tuinonderhoud: Opti-Tuin
- Toegangscontrole: Failsafe
- Garagepoort: Kips

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

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

06.01. Schoonmaak gemene delen (1/2 + 1) (9.980,00)

Op vraag van een eigenaar werd een offerte ontvangen van een alternatieve schoonmaakfirma, Aldea Cleaning. Op vrijdag 24/04/2026 vond een rondgang plaats samen met de conciërge ter voorbereiding van de offertevergelijking. De offerte van Aldea Cleaning wordt ter vergadering voorgelegd en vergeleken met het huidige contract van Omniservice.

Vergelijking:

Element	Omniservice	Aldea Cleaning
Frequentie	3 beurten/week (waarvan 1 volledig)	2 beurten/week (telkens volledig)
Werkdagen	Maandag, woensdag, vrijdag	In overleg vast te leggen, bij voorkeur aansluitend op afvalophaling
Werkomvang	Inkomhal 3x/week + trapzaal en overlopen 1x/week	Stoep, voordeur (binnen/buiten), brievenbussen en bellenbord, tussendeur (binnen/buiten), lift, trappenhal, spinnenwebben, gelijkvloers t.e.m. hoogste verdieping
Prijs excl. btw	€ 1.734,64/maand (basistarief 2021, sindsdien geïndexeerd)	€ 216,00/beurt — ca. € 1.728,00 tot € 1.872,00/maand
Indexatie	Consumptieprijsindex	Gezondheidsindex
Looptijd	Tijdelijk (oorspronkelijk "tot vinden conciërge")	Onbepaalde duur, opzegtermijn 6 maanden
Feestdagen	Vervalt naar volgende afspraak	Wordt verplaatst (geen verlies van beurten)
Personeel	Mobiele werkploegen	Vaste poetsdames
Producten en materiaal	Niet expliciet	Eigen professionele producten en toestellen — VME voorziet enkel water en elektriciteit

Bespreking:

Op maandbasis liggen beide offertes dicht bij elkaar (rond € 2.100 incl. btw, afhankelijk van het aantal beurten per maand). Het belangrijkste inhoudelijk verschil ligt niet in de prijs maar in de werkmethode: Omniservice komt vaker langs maar voert slechts één keer per week een volledige beurt uit, terwijl Aldea twee keer per week een volledige beurt uitvoert inclusief stoep, brievenbussen en bellenbord.

De vergadering spreekt zich uit over het al dan niet beëindigen van het huidige contract met Omniservice en de overstap naar Aldea Cleaning.

Stemming:

De eigenaars/ bewoners vragen om in de winter 1 keer extra per week de inkomhal te poetsen. Dit kan eventueel ook opgenomen worden met de conciërge.

VOOR = overstappen naar andere poetsfirma + mandaat aan RVME om uitgebreidere offerte te ontvangen voor dezelfde prijs

TEGEN = bij omniservice blijven

Resultaat stemming punt 06.01: Voor

Voor: 4.468,00/4.578,00 aandelen - 97,60 %

Tegen: 110,00/4.578,00 aandelen - 2,40 %

Namen tegen: Boogers Björk , Vanderheyden-Jacobs

Onthouding: 294,00/5.207,00 aandelen - 5,65 %

Namen onthouding: Grossard - Van cleemput, Torfs Wim, Van Denhoeck Marjan , Hassan - Shehata

Ongeldig: 60,00/5.207,00 aandelen - 1,15 %

Namen ongeldig: Geysen Thalia

Blanco: 275,00/5.207,00 aandelen - 5,28 %

Namen blanco: Van Zundert Peter - Verbeelen Ilse, Schoumacker Genevieve, De Kimpe Paula

07. Toestand en onderhoud van de gemene delen

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

07.01. Toelichting conciërge

De syndicus geeft toelichting bij de recente aanstelling van een conciërge in het gebouw en de invulling van dit mandaat. In het kader van de aanwerving werd eerder door de AV van 23/04/2025 besproken dat de renovatie van de conciërgewoning een voorwaarde is om geschikte kandidaten aan te trekken. De renovatie van de conciërgewoning werd op die vergadering verworpen. De syndicus licht de huidige stand van zaken toe.

De nieuwe conciërge, dhr. Christophe Van Pelt, is inmiddels in functie. De raad van mede-eigendom heeft op de raadsvergadering van 8 april 2026 vastgesteld dat zijn aanwezigheid reeds positief wordt ervaren door de bewoners.

Takenpakket

Het takenpakket van de conciërge is bewust ondersteunend van aard en omvat geen schoonmaak. De conciërge staat onder meer in voor:

- Het ordelijk houden van de omgeving van het gebouw
- Eerste aanspreekpunt voor eigenaars en bewoners bij problemen, vragen en klusjes in en rond het gebouw
- Opvolging van werken en leveranciers
- Aanmaak van badges en aanpassing van namen op de bellijsten
- Toezicht op de naleving van het reglement van interne orde
- Alle overige taken van ondersteunende of organisatorische aard die redelijkerwijs binnen de invulling van de functie vallen

Bovenstaande opsomming is niet-limitatief. Het aantal werkuren per week is beperkt gehouden, in lijn met de ondersteunende invulling van de functie.

Bereikbaarheid en contactmomenten

- Maandag en vrijdag: de hele dag aanwezig in het gebouw en steeds bereikbaar
- Overige weekdays: bereikbaar tot 20.00 uur. Bij gemiste oproepen wordt zo snel mogelijk teruggebeld
- Contact na 20.00 uur en op zondag: uitsluitend voor dringende noodgevallen

Conciërgewoning

De renovatie van de conciërgewoning werd op de AV van 23/04/2025 verworpen. Niettegenstaande deze beslissing is de aanstelling van een geschikte conciërge gerealiseerd. De huidige staat van de conciërgewoning wordt door de syndicus toegelicht ter vergadering.

07.02. Gerealiseerde werken boekjaar 2025

De Syndicus refereert naar de slides van de powerpoint.„

07.03. Voorstellen werken conciërge (1/2 + 1) (9.980,00)

07.03.01. Verlichting garage en kelder - overstap naar LED (1/2 + 1) (9.980,00)

Voorstel vervanging van alle garageverlichting door LED-armaturen: 12 lampen à € 44,99, totaal € 539,88 materiaal, te vermeerderen met 1 dagprestatie van de conciërge. Eén lamp werd reeds vervangen met merkbaar verschil in lichtsterkte en energieverbruik. De verlichting van de kelder is reeds in orde.

Stemming:

Licht van de kelder blijft steeds branden, dit wordt bekeken met de conciërge en de RVME.
Zij krijgen het mandaat om dit te bespreken met de syndicus voor een eventuele aanpassing.

Resultaat stemming punt 07.03.01: Voor

Voor: 4.027,00/4.510,00 aandelen - 89,29 %

Tegen: 483,00/4.510,00 aandelen - 10,71 %

Namen tegen: Sordo Sarah, Boogers Björk , Deheegher Pauline, Smeets Astrid, Vanderheyden-Jacobs, Time Management Company , Hassan - Shehata

Onthouding: 607,00/5.207,00 aandelen - 11,66 %

Namen onthouding: Yilmaz Beyza, Van Hoof - Ndone , Dymnych Lyudmyla, Van der Linden - Zandersone, Gerrits Ingrid , Mermans Sarah, Rodriguez-Mendez-Hernandez, Tulfer Birgit

Blanco: 90,00/5.207,00 aandelen - 1,73 %

Namen blanco: Van Zundert Peter - Verbeelen Ilse

07.03.02. Herschilderen parkeerlijnen garage (1/2 + 1) (9.980,00)

Na voorlegging op de algemene vergadering worden de parkeerlijnen in de garage herschilderd door de conciërge. Geraamde materiaalkost: € 108 (wegenvurf), te vermeerderen met 1 dagprestatie van de conciërge.

Resultaat stemming punt 07.03.02: Voor

Voor: 2.391,00/4.280,00 aandelen - 55,86 %

Tegen: 1.889,00/4.280,00 aandelen - 44,14 %

Namen tegen: Kakikumba - Lukombo, Sordo Sarah, Poestovit Sergej & Elena, Keban Sevim, Raus Rosalia , Sudakov Ivan, Boogers Björk , Ceulemans Emmy , Deheegher Pauline, Casteels Alfons, Makine Aykut, Van Rossum Hubertus, Smeets Astrid, Van der Linden - Zandersone, Vanderheyden-Jacobs, Voortmans Ivan, Oosting Nick, Hassan - Shehata, Rodriguez-Mendez-Hernandez, Vervloet Mich, Tulfer Birgit , De Kimpe Paula , Georgoulas Apostolos, Duchatelet Junah

Onthouding: 837,00/5.207,00 aandelen - 16,07 %

Namen onthouding: De Bel Hilde, Peeters Linda, Grossard - Van cleemput, Corinaly , Yilmaz Beyza, Jurado - Bentuzal, Slegers Elza, Geysen Thalia , Dymnych Lyudmyla, Talon Alain , Gerrits Ingrid , Time Management Company , Mermans Sarah

Blanco: 90,00/5.207,00 aandelen - 1,73 %

Namen blanco: Van Zundert Peter - Verbeelen Ilse

07.03.03. Afbraak wand in garage voor aanleg fietsenstalling (1/2 + 1) (9.980,00)

Het oorspronkelijke voorstel om een fietsenstalling in te richten in de ondergrondse garage door afbraak van de aangrenzende Ytong-wand werd herzien. Na een plaatsbezoek samen met de conciërge bleek dat een veilige en haalbare inrichting van een fietsenstalling in de gemene delen van de ondergrondse garage in de huidige configuratie

niet haalbaar is.

De vergadering wordt verzocht een mandaat te verlenen aan de syndicus en de architect (LUMO Architecten bv) om de mogelijkheden voor een veilige fietsenstalling verder te onderzoeken, met aandacht voor zowel klassieke als elektrische fietsen. De voorstellen worden vervolgens, indien relevant, mee voorgelegd op de buitengewone algemene vergadering die volgt na de aanbestedingsfase van de renovatiewerken (zie vanaf punt 08).

Resultaat stemming punt 07.03.03: Voor

Voor: 2.647,00/4.041,00 aandelen - 65,50 %

Tegen: 1.394,00/4.041,00 aandelen - 34,50 %

Namen tegen: Kakikumba - Lukombo, Sordo Sarah, Poestovit Sergej & Elena, Janssen - Dillen M, Van Hoof - Ndone, De Maeyer Paul, Boogers Björk, Deheegher Pauline, Piessens Marie, Smeets Astrid, Janssens Roger, Vanderheyden-Jacobs, De Cuyper Wouter - Broeckx Christophe, Oosting Nick, Time Management Company, Tersy Daniel, Hassan - Shehata, Tulfer Birgit

Onthouding: 806,00/5.207,00 aandelen - 15,48 %

Namen onthouding: De Bel Hilde, Verdonck-Plasmans, Peeters Linda, Grossard - Van cleemput, Makine Aykut, Dymnych Lyudmyla, Van der Linden - Zandersone, Gerrits Ingrid, Voortmans Ivan, Harzé Dirk, Georgoulas Apostolos

Blanco: 360,00/5.207,00 aandelen - 6,91 %

Namen blanco: Van Zundert Peter - Verbeelen Ilse, Schoumacker Genevieve, Wuyts- Vandenbroeke, De Kimpe Paula

07.03.04. Vervanging boordstenen inrit garage (1/2 + 1) (9.980,00)

De boordstenen van de inrit vallen letterlijk uit elkaar. Vervanging is noodzakelijk en wordt uitgevoerd door de conciërge. Geraamde kost: circa € 600 (stenen en materiaal).

Resultaat stemming punt 07.03.04: Voor

Voor: 2.491,00/3.640,00 aandelen - 68,43 %

Tegen: 1.149,00/3.640,00 aandelen - 31,57 %

Namen tegen: Kakikumba - Lukombo, Sordo Sarah, Keban Sevim, Grossard - Van cleemput, Van Hoof - Ndone, Boogers Björk, Deheegher Pauline, Van Rossum Hubertus, Smeets Astrid, Van der Linden - Zandersone, Vanderheyden-Jacobs, Oosting Nick, Time Management Company, Tersy Daniel, Tulfer Birgit, Duchatelet Junah

Onthouding: 1.051,00/5.207,00 aandelen - 20,18 %

Namen onthouding: De Bel Hilde, Janssen - Dillen M, Peeters Linda, Corinaly, Yilmaz Beyza, Torfs Wim, Piessens Marie, Jurado - Bentuzal, Van Denhoeck Marjan, Dymnych Lyudmyla, Gerrits Ingrid, Rodriguez-Mendez-Hernandez, Harzé Dirk

Blanco: 516,00/5.207,00 aandelen - 9,91 %

Namen blanco: Van Zundert Peter - Verbeelen Ilse, Poestovit Sergej & Elena, Sudakov Ivan, Geysen Thalia, Wuyts- Vandenbroeke, De Kimpe Paula

07.04. Planten bakken voor het gebouw

De plantenbakken bij de ingang werden verwijderd omdat de planten dood waren en de bakken regelmatig als asbak werden gebruikt. De vergadering wordt verzocht zich uit te spreken over het al dan niet terugplaatsen van plantenbakken, met keuze tussen drie opties.

07.04.01. Optie 1 - Geen plantenbakken (1/2 + 1) (9.980,00)

Er worden geen plantenbakken teruggeplaatst.

Resultaat stemming punt 07.04.01: Voor

Voor: 3.312,00/4.297,00 aandelen - 77,08 %

Tegen: 985,00/4.297,00 aandelen - 22,92 %

Namen tegen: Kakikumba - Lukombo, Strobbe Annelinde, Willems Monique, Yilmaz Beyza, Makine Aykut, Geysen Thalia, Dewit Philippe, Verhulst Stefan, Gerrits Ingrid, De Graeve Ingrid, Tersy Daniel, Notteboom Senne, Maes - de Hasque, Liefoghe Katrijn

Onthouding: 379,00/5.207,00 aandelen - 7,28 %

Namen onthouding: Torfs Wim, Deheegher Pauline, Van Denhoeck Marjan, Van der Linden - Zandersone, Rodriguez-Mendez-Hernandez

Ongeldig: 90,00/5.207,00 aandelen - 1,73 %

Namen ongeldig: Georgoulas Apostolos

Blanco: 441,00/5.207,00 aandelen - 8,47 %

Namen blanco: Van Zundert Peter - Verbeelen Ilse, Peeters Linda, De Maeyer Paul, Slegers Elza, Dymnych Lyudmyla, Talon Alain

07.04.02. Optie 2 - Bestaande plantenbakken met nieuwe planten (1/2 + 1) (9.980,00)

De bestaande plantenbakken worden behouden en hergebruikt. De conciërge reinigt de bakken en behandelt ze met steenverf. Opti-Tuin (Sprengers G.C.V., offerte van 28/04/2026) staat in voor het leegmaken van de bakken, het aanbrengen van nieuwe potgrond en het leveren en plaatsen van nieuwe beplanting (Taxus baccata, kluit 60/80).

Prijs (exclusief btw):

- Leegmaken van de 17 bestaande bloembakken en afvoeren van de bestaande beplanting en grond: € 425,00 (21% btw)
- Potgrond en nieuwe taxus: € 30,00 per stuk (6% btw)
- Werkuren plaatsing: € 24,00 per stuk (21% btw)

Het aantal te plaatsen nieuwe planten wordt ter vergadering bepaald, met een richtbereik van 8 tot 15 stuks. Bij goedkeuring wordt aan de syndicus mandaat verleend om de bestelling te plaatsen op basis van het door de vergadering gekozen aantal.

Indicatieve totaalcost (excl. btw, gemengd btw-tarief):

- 8 planten: € 425 + € 240 + € 192 = € 857,00
- 12 planten: € 425 + € 360 + € 288 = € 1.073,00
- 15 planten: € 425 + € 450 + € 360 = € 1.235,00

De kost voor de behandeling van de bakken door de conciërge (steenverf en arbeidsuren) wordt afzonderlijk gedragen en valt onder de gewone werking.

Resultaat stemming punt 07.04.02: Tegen

Voor: 1.607,00/4.672,00 aandelen - 34,40 %

Tegen: 3.065,00/4.672,00 aandelen - 65,60 %

Namen tegen: Sordo Sarah, Van Keirsbilck Jacques, De Bel Hilde, Keban Sevim, Janssen - Dillen M, Verdonck-Plasmans, Cools Dimitri, Raus Rosalia, Grossard - Van cleemput, Schoumacker Genevieve, Van Hoof - Ndone, Wagemakers Guido, Boogers Björk, Ceulemans Emmy, Casteels Alfons, Piessens Marie, Van Rossum Hubertus, Smeets Astrid, Smidts Henri - Weyn Anny, Janssens Roger, Van den Boogaert Marc, Vanderheyden-Jacobs, Voortmans Ivan, De Cuyper Wouter - Broeckx Christophe, Oosting Nick, Time Management Company, Tersy Daniel, Wuyts- Vandenbroeke, Mermans Sarah, Dirven Theodora, Notteboom Senne, Maes - de Hasque, Vansant Danny - Klubert Astrid, Hassan - Shehata, Vervloet Mich, Tulfer Birgit, De Kimpe Paula, Harzé Dirk, Duchatelet Junah

Onthouding: 319,00/5.207,00 aandelen - 6,13 %

Namen onthouding: Torfs Wim, Van Denhoeck Marjan, Van der Linden - Zandersone, Rodriguez-Mendez-Hernandez

Blanco: 216,00/5.207,00 aandelen - 4,15 %

Namen blanco: Van Zundert Peter - Verbeelen Ilse, Dymnych Lyudmyla, Talon Alain

07.04.03. Optie 3 - Nieuwe plantenbakken en nieuwe planten (1/2 + 1) (9.980,00)

Volledig nieuwe plantenbakken met nieuwe beplanting. Bij goedkeuring wordt aan de syndicus mandaat verleend om concrete offertes op te vragen voor de levering van nieuwe bakken, met inbegrip van keuze van model en materiaal. De definitieve uitvoering en kostprijs worden in dat geval voorgelegd aan de raad van mede-eigendom.

Resultaat stemming punt 07.04.03: Tegen

Voor: 761,00/4.323,00 aandelen - 17,60 %

Tegen: 3.562,00/4.323,00 aandelen - 82,40 %

Namen tegen: Sordo Sarah, Poestovit Sergej & Elena, De Bel Hilde, Keban Sevim, Janssen - Dillen M, Verdonck-Plasmans, Cools Dimitri, Raus Rosalia, Sudakov Ivan, Grossard - Van cleemput, Schoumacker Genevieve, Corinaly, Yilmaz Beyza, Van Hoof - Ndone, Wagemakers Guido, Boogers Björk, Ceulemans Emmy, Deheegher Pauline, Casteels Alfons, Piessens Marie, Jurado - Bentuzal, Makine Aykut, Van Rossum Hubertus, Smeets Astrid, Smidts Henri - Weyn Anny,

Janssens Roger, Van den Boogaert Marc, Dewit Philippe, Verhulst Stefan, Gerrits Ingrid, Vanderheyden-Jacobs, Voortmans Ivan, De Cuyper Wouter - Broeckx Christophe, Oosting Nick, De Graeve Ingrid, Time Management Company, Wuyts- Vandenbroeke, Mermans Sarah, Dirven Theodora, Vansant Danny - Klubert Astrid, Hassan - Shehata, Vervloet Mich, Tulfer Birgit, De Kimpe Paula, Harzé Dirk, Georgoulas Apostolos, Duchatelet Junah

Onthouding: 569,00/5.207,00 aandelen - 10,93 %

Namen onthouding: Strobbe Annelinde, Torfs Wim, Geysen Thalia, Van Denhoeck Marjan, Van der Linden - Zandersone, Rodriguez-Mendez-Hernandez, Liefoghe Katrijn

Blanco: 315,00/5.207,00 aandelen - 6,05 %

Namen blanco: Van Zundert Peter - Verbeelen Ilse, Peeters Linda, De Maeyer Paul, Slegers Elza

07.05. Aparte elektriciteitsmeters voor staanplaatsen/garageboxen (1/2 + 1) (9.980,00)

Het elektriciteitsverbruik van de garages (o.a. elektrische poorten en stopcontacten bij te koop gestelde garages) wordt thans gedragen door de VME. Bespreking van de haalbaarheid en kostprijs van afzonderlijke meterplaatsing.

Voorstel tot het laten plaatsen van tussenmeters bij de garageboxen die elektriciteit verbruiken, dan wel afsluiting van de aansluiting in afwachting daarvan. Op die manier wordt het privaat verbruik correct verrekend aan de betrokken eigenaars en niet langer gedragen door de gemeenschap. Het laden van elektrische voertuigen via gemeenschappelijke stopcontacten blijft niet toegestaan.

Aangezien er nog geen offertes of voorafgaand technisch onderzoek beschikbaar zijn, wordt aan de syndicus mandaat verleend om de mogelijkheden en kostprijs te onderzoeken, offertes op te vragen en de bevindingen vervolgens voor te leggen aan de raad van mede-eigendom voor verdere beslissing.

Voor de langere termijn werden binnen de raad ook collectieve laadoplossingen besproken (samenwerking met firma Ensis of aanleg van een vlakkabel). Deze pistes worden, indien gewenst, in een latere fase verder uitgewerkt.

Resultaat stemming punt 07.05: Voor

Voor: 2.606,00/3.951,00 aandelen - 65,96 %

Tegen: 1.345,00/3.951,00 aandelen - 34,04 %

Namen tegen: Kakikumba - Lukombo, Sordo Sarah, Keban Sevim, Raus Rosalia, Torfs Wim, Wagemakers Guido, Boogers Björk, Ceulemans Emmy, Deheegher Pauline, Casteels Alfons, Piessens Marie, Van Denhoeck Marjan, Dymnych Lyudmyla, Vanderheyden-Jacobs, Hassan - Shehata, De Kimpe Paula, Duchatelet Junah

Onthouding: 1.031,00/5.207,00 aandelen - 19,80 %

Namen onthouding: Janssen - Dillen M, Verdonck-Plasmans, Peeters Linda, Strobbe Annelinde, Van Hoof - Ndone, Van der Linden - Zandersone, Gerrits Ingrid, Time Management Company, Tersy Daniel, Rodriguez-Mendez-Hernandez, Liefoghe Katrijn, Tulfer Birgit

Blanco: 225,00/5.207,00 aandelen - 4,32 %

Namen blanco: Van Zundert Peter - Verbeelen Ilse, Dewit Philippe, Wuyts- Vandenbroeke

07.06. Proximus abonnement voor internet camera's (1/2 + 1) (9.980,00)

Voor het op afstand kunnen raadplegen van de bewakingscamera's in het gebouw werd in de loop van het afgelopen boekjaar een internetabonnement bij Proximus afgesloten, aan een maandelijkse kostprijs van € 54,80. De beslissing werd destijds genomen in het kader van het normaal beheer en de continuïteit van de beveiliging van het gebouw, in afwachting van bekrachtiging door de algemene vergadering. De syndicus legt deze beslissing thans alsnog ter bekrachtiging voor aan de vergadering, en vraagt eveneens goedkeuring voor de verdere bestendiging van het abonnement.

Resultaat stemming punt 07.06: Voor

Voor: 2.976,00/3.991,00 aandelen - 74,57 %

Tegen: 1.015,00/3.991,00 aandelen - 25,43 %

Namen tegen: Kakikumba - Lukombo, Sordo Sarah, Keban Sevim, Wagemakers Guido, Boogers Björk, Deheegher Pauline, Makine Aykut, Vanderheyden-Jacobs, Voortmans Ivan, Rodriguez-Mendez-Hernandez, Vervloet Mich, Georgoulas Apostolos, Duchatelet Junah

Onthouding: 766,00/5.207,00 aandelen - 14,71 %

Namen onthouding: De Bel Hilde, Grossard - Van cleemput, Van Hoof - Ndone, Torfs Wim, Piessens Marie, Geysen Thalia

, Van Denhoeck Marjan , Dymnych Lyudmyla, Vansant Danny - Klubert Astrid, Tulfer Birgit

Blanco: 450,00/5.207,00 aandelen - 8,64 %

Namen blanco: Van Zundert Peter - Verbeelen Ilse, Peeters Linda, Schoumacker Genevieve, Wuyts- Vandenbroeke, De Kimpe Paula

07.07. Financiering met reservefonds (1/2 + 1) (9.980,00)

De goedgekeurde werken onder punt 07.03 (LED-verlichting, herschilderen parkeerlijnen, vervanging boordstenen inrit garage) alsook de eventuele werken onder punt 07.04 (plantenbakken) worden voorgesteld te financieren via het reservefonds, gezien hun karakter van uitzonderlijke uitgave en het beschikbare saldo.

Resultaat stemming punt 07.07: Voor

Voor: 4.050,00/4.376,00 aandelen - 92,55 %

Tegen: 326,00/4.376,00 aandelen - 7,45 %

Namen tegen: Van Keirsbilck Jacques, Boogers Björk , Smidts Henri - Weyn Anny , Dirven Theodora

Onthouding: 411,00/5.207,00 aandelen - 7,89 %

Namen onthouding: Van Hoof - Ndone , Piessens Marie, Gerrits Ingrid , Hassan - Shehata, Tulfer Birgit

Blanco: 420,00/5.207,00 aandelen - 8,07 %

Namen blanco: Van Zundert Peter - Verbeelen Ilse, Schoumacker Genevieve, Deheegher Pauline, Wuyts- Vandenbroeke, De Kimpe Paula

07.08. Gezamenlijke aanvraag digitale elektriciteitsmeters

Op vraag van een eigenaar wordt dit punt onder de aandacht gebracht. De syndicus roept de eigenaars op om individueel een digitale elektriciteitsmeter aan te vragen bij Fluvius. Naarmate meer eigenaars binnen een korte tijdspanne een aanvraag indienen, kan het proces voor het volledige gebouw bespoedigd worden. De syndicus zelf treedt hierin niet op als tussenpersoon — de aanvraag verloopt rechtstreeks tussen de eigenaar en Fluvius — maar geeft de informatie door en moedigt de eigenaars aan om hier werk van te maken.

07.09. Subsidies asbestverwijdering Stad Antwerpen

Een eigenaar bracht een subsidiemogelijkheid van Stad Antwerpen onder de aandacht voor de verwijdering van asbestisolatie, mogelijk gekoppeld aan de geplande leidingvervanging.

07.10. Stand van zaken kabelgoten Proximus

Op de hernieuwde AV van 30/01/2025 werd beslist dat Proximus verdere werken mag uitvoeren, maar enkel als deze op een degelijke manier worden uitgevoerd. De kabelgoten in de gemeenschappelijke gangen zijn nog steeds onafgewerkt. Bespreking van verdere stappen richting Proximus.

07.11. Juridische procedure tegen bewoner appartement G3: niet-naleving huisreglement (1/2 + 1) (9.980,00)

Op verzoek van een mede-eigenaar wordt dit punt geagendeerd. De eigenaar wijst op aanhoudende vermeende inbreuken op het reglement van interne orde door de bewoner van appartement G3, onder meer met betrekking tot geluidshinder, gebruik van de gemene delen en hinder door rookgedrag. De eigenaar heeft de syndicus tevens een schriftelijke toelichting bezorgd met een voorgesteld stappenplan, waarvan de hoofdlijnen ter informatie van de vergadering zijn:

- Aangetekende ingebrekestelling vanwege de syndicus
- Korte proefperiode ter beoordeling van het gedrag
- Bij blijvende vaststellingen: verzoek tot minnelijke schikking bij de vrederechter
- In laatste instantie: dagvaarding via een advocaat

Conform de wet op de mede-eigendom kan de algemene vergadering, indien zij dit wenselijk acht en mits de wettelijk vereiste meerderheid, beslissen om verdere juridische stappen op te starten en de syndicus daartoe mandateren. De vergadering wordt verzocht zich uit te spreken over het al dan niet verlenen van een mandaat aan de syndicus.

Bij goedkeuring zullen de eraan verbonden kosten conform het reglement van interne orde verhaald worden op de in gebreke blijvende partij, voor zover dit door een rechter wordt toegekend.

Resultaat stemming punt 07.11: Voor

Voor: 2.171,00/3.267,00 aandelen - 66,45 %

Tegen: 1.096,00/3.267,00 aandelen - 33,55 %

Namen tegen: Verdonck-Plasmans, Van Hoof - Ndone , Deheegher Pauline, Piessens Marie, Van Rossum Hubertus, Dewit Philippe, Verhulst Stefan , Vanderheyden-Jacobs, De Cuyper Wouter - Broeckx Christophe, Oosting Nick, De Graeve Ingrid , Mermans Sarah, Vansant Danny - Klubert Astrid, Vervloet Mich, Tulfer Birgit

Onthouding: 1.580,00/5.207,00 aandelen - 30,34 %

Namen onthouding: Kakikumba - Lukombo, De Bel Hilde, Janssen - Dillen M, Cools Dimitri, Peeters Linda, Raus Rosalia , Grossard - Van cleemput, Corinaly , Boogers Björk , Ceulemans Emmy , Casteels Alfons, Jurado - Bentuzal, Geysen Thalia , Smeets Astrid, Dymnych Lyudmyla, Van der Linden - Zandersone, Janssens Roger, Gerrits Ingrid , Tersy Daniel, Maes - de Hasque , Rodriguez-Mendez-Hernandez, Duchatelet Junah

Ongeldig: 85,00/5.207,00 aandelen - 1,63 %

Namen ongeldig: Notteboom Senne

Blanco: 275,00/5.207,00 aandelen - 5,28 %

Namen blanco: Van Zundert Peter - Verbeelen Ilse, Wuyts- Vandenbroeke, De Kimpe Paula

Er wordt ook een agedapunt op de BAV geplaatst om het in het RIO een extra punt toe te voegen dat de syndicus een boete kan geven bij overlast.

07.12. Schade badkamer: te ondernemen stappen ten aanzien van eigenaar appartement G3 (1/2 + 1) (9.980,00)

Op verzoek van een mede-eigenaar wordt dit punt geagendeerd. Het dossier betreft vochtschade in de badkamer van een privaat appartement, vastgesteld in 2023. De schade werd destijds aangegeven bij de blokpolis en de expert heeft een verslag opgesteld dat zich in het dossier bevindt.

De syndicus baseert zich, zoals te doen gebruikelijk, op de vaststellingen van het expertverslag. Op basis van die vaststellingen werd het dossier behandeld als een aangelegenheid tussen privaat eigenaars, waarbij de eigenaar van het bovengelegen appartement werd verzocht de oorzaak te onderzoeken en zo nodig te herstellen. De betrokken eigenaar betwist de vaststellingen.

De melder stelt op basis van eigen juridisch advies dat de aansprakelijkheid (geheel of gedeeltelijk) bij de VME zou kunnen liggen. De syndicus neemt akte van dit standpunt, doch handelt op basis van de feitelijke vaststellingen die voorliggen in het expertverslag.

De vergadering wordt verzocht zich uit te spreken over de wijze waarop dit dossier verder behandeld wordt. Twee pistes worden voorgelegd:

- **Optie 1:** Verdere behandeling op basis van het bestaande expertverslag, met de stappen ten aanzien van de eigenaar van het bovengelegen appartement zoals voorzien bij een privaat aansprakelijkheid.
- **Optie 2:** Het laten uitvoeren van een bijkomend technisch onderzoek, op kosten van de VME, ter verdere uitklaring van de oorzaak en de verdeling van de aansprakelijkheid tussen privaat en gemeenschappelijke delen. Op basis van de uitkomst worden vervolgens de gepaste stappen ondernomen.

Resultaat stemming punt 07.12: Voor

Voor: 1.826,00/3.240,00 aandelen - 56,36 %

Tegen: 1.414,00/3.240,00 aandelen - 43,64 %

Namen tegen: Van Keirsbilck Jacques, De Bel Hilde, Keban Sevim, Raus Rosalia , Van Hoof - Ndone , Ceulemans Emmy , Deheegher Pauline, Casteels Alfons, Piessens Marie, Van Rossum Hubertus, Smeets Astrid, Verhulst Stefan , Vanderheyden-Jacobs, De Cuyper Wouter - Broeckx Christophe, Oosting Nick, De Graeve Ingrid , Mermans Sarah, Vansant Danny - Klubert Astrid, Tulfer Birgit

Onthouding: 1.557,00/5.207,00 aandelen - 29,90 %

Namen onthouding: Kakikumba - Lukombo, Janssen - Dillen M, Verdonck-Plasmans, Cools Dimitri, Grossard - Van cleemput, Corinaly , Boogers Björk , Jurado - Bentuzal, Makine Aykut, Geysen Thalia , Dymnych Lyudmyla, Van der Linden - Zandersone, Janssens Roger, Gerrits Ingrid , Tersy Daniel, Notteboom Senne, Maes - de Hasque , Rodriguez-Mendez-Hernandez, Vervloet Mich, Georgoulas Apostolos, Duchatelet Junah

Blanco: 410,00/5.207,00 aandelen - 7,87 %

Namen blanco: Van Zundert Peter - Verbeelen Ilse, Schoumacker Genevieve, Dewit Philippe, Wuyts- Vandenbroeke, De Kimpe Paula

07.13. Stand van zaken brandladder (2/3) (9.980,00)

Zie powerpoint.

08. Geplande en/of goed te keuren werken (2/3) (9.980,00)

Op 24 november 2025 werd de conditiestaat van het gebouw toegelicht door LUMO Architecten bv en Studiebureau Kennis aan alle aanwezige eigenaars. De vergadering stemt per renovatieluik over het opstarten van de aanbestedingsprocedure. Na ontvangst van de offertes wordt een buitengewone algemene vergadering (BAV) bijeengeroepen voor definitieve beslissing over de werken en de financiering.

08.01. Aanbesteding: technieken, brandveiligheid, terrassen en gevel

Het renovatietraject werd door LUMO Architecten in volgende prioriteitsorde voorgesteld:

1. Technieken (CV, sanitair, stooklokaal) — gezien beperkte resterende levensduur en uitvalrisico
2. Waterdichting (terrassen)
3. Gevelrenovatie

Aangezien voor de gevel een omgevingsvergunning vereist is, kunnen de technische werken vermoedelijk vroeger worden opgestart. De aanbestedingsprocedure wordt door LUMO opgesplitst in percelen.

LUMO Architecten werkt gefaseerd: na elke fase heeft de VME de keuze om een volgende stap te nemen. Het studiewerk blijft eigendom van de VME. Voor de werfcontrole wordt per werfbezoek gefactureerd, met inbegrip van advies ter plaatse, werfverslag, nazicht technische fiches en uitvoeringstekeningen, controle van vorderingen en facturatie, en bijstand bij de voorlopige oplevering.

Toelichting erelonen — twee scenario's

Het ereloon van LUMO is afhankelijk van de gekozen combinatie van renovatieluiken. De voorstudie werd reeds uitgevoerd en gefactureerd. Voor het verdere studiewerk geldt een degressief ereloonpercentage op de bouwkost (in schijven), afgevlakt op € 2.500.000 investering — daarboven blijft het ereloon voor de studie identiek.

Voorstel 01 — terrasrenovatie en gevelrestauratie

Bij keuze voor gevelrestauratie (punt 08.01.03) gecombineerd met de terrasrenovatie (punt 08.01.05) bedraagt de geraamde bouwkost € 1.150.000 + btw. In dit scenario is enkel een aanbesteding en gunning nodig (geen voorontwerpdossier of omgevingsvergunningsaanvraag).

- Bij overhandiging uitvoeringsdossier (50%): € 35.970
- Bij overhandiging advies van gunning (10%): € 7.194
- Werfcontroles (22 keer voorzien à € 460): € 10.120

Totaal ereloon voorstel 01: € 53.284 + btw.

Voorstel 02 — terrasrenovatie en gevelisolatie

Bij keuze voor gevelisolatie (punt 08.01.01 of 08.01.02) gecombineerd met de terrasrenovatie (punt 08.01.05) bedraagt de geraamde bouwkost € 3.950.000 + btw. In dit scenario zijn ook een voorontwerpdossier en de aanvraag van een omgevingsvergunning vereist.

- Bij overhandiging voorontwerp (25%): € 33.173
- Bij overhandiging aanvraag omgevingsvergunning (15%): € 19.904
- Bij overhandiging uitvoeringsdossier (50%): € 66.345
- Bij overhandiging advies van gunning (10%): € 13.269
- Werfcontroles (74 keer voorzien à € 460): € 34.040

Totaal ereloon voorstel 02: € 166.730 + btw.

Toelichting ereloon Studiebureau Kennis (technieken)

Voor de technieken (punt 08.01.04) hanteert Studiebureau Kennis een algemeen ereloon van 6% op de bouwkost. Voor een investering van € 2.000.000 komt dit neer op € 120.000 + btw voor de totale renovatie (ontwerp tot en met uitvoering). De facturatie verloopt in twee fasen:

- Voorontwerp van de renovatie technieken (40%): € 48.000 + btw. Tijdens deze fase gaat Studiebureau Kennis in elk appartement langs om de staat van de leidingen na te gaan en te bepalen hoe de technieken vervangen kunnen worden.
- Opmaak van het aanbestedingsdossier en aanvraag van de offertes (30%): € 36.000 + btw.

Na de stemming over de scope van het te onderzoeken werk wordt opnieuw offerte opgevraagd bij Studiebureau Kennis met het oog op forfaitisering van het ereloon. De contractuele relatie loopt rechtstreeks tussen de VME en Studiebureau Kennis, met bijstand van LUMO Architecten.

08.01.01. Optie 1 Gevel isolatie - gevelpanelen (2/3) (9.980,00)

Duurzame renovatie met isolatie en gevelpanelen, levensduur circa 50 jaar. Modern uitzicht en onderhoudsarm. Vergunningsplichtig. LUMO Architecten bv maakt het ontwerp op in overleg met Stad Antwerpen.

Geraamde investeringskost: € 3.450.000 + btw.

Bij goedkeuring van deze optie geldt voorstel 02 voor het ereloon LUMO (zie hierboven)

Resultaat stemming punt 08.01.01: Tegen

Voor: 1.090,00/4.896,00 aandelen - 22,26 %

Tegen: 3.806,00/4.896,00 aandelen - 77,74 %

Namen tegen: Sordo Sarah, Van Keirsbilck Jacques, Poestovit Sergej & Elena, De Bel Hilde, Keban Sevim, Janssen - Dillen M, Verdonck-Plasmans, Raus Rosalia, Sudakov Ivan, Willems Monique, Grossard - Van cleemput, Schoumacker Genevieve, Yilmaz Beyza, Van Hoof - Ndone, De Maeyer Paul, Torfs Wim, Wagemakers Guido, Boogers Björk, Ceulemans Emmy, Deheegher Pauline, Casteels Alfons, Piessens Marie, Slegers Elza, Van Rossum Hubertus, Smeets Astrid, Van Denhoeck Marjan, Smidts Henri - Weyn Anny, Dymnych Lyudmyla, Van der Linden - Zandersone, Janssens Roger, Van den Boogaert Marc, Dewit Philippe, Talon Alain, Verhulst Stefan, Gerrits Ingrid, Vanderheyden-Jacobs, De Cuyper Wouter - Broeckx Christophe, Oosting Nick, Time Management Company, Tersy Daniel, Wuyts- Vandenbroeke, Mermans Sarah, Dirven Theodora, Vansant Danny - Klubert Astrid, Hassan - Shehata, Vervloet Mich, Tulfer Birgit, De Kimpe Paula, Harzé Dirk

Onthouding: 131,00/5.207,00 aandelen - 2,52 %

Namen onthouding: Corinaly, Jurado - Bentuzal

Blanco: 180,00/5.207,00 aandelen - 3,46 %

Namen blanco: Van Zundert Peter - Verbeelen Ilse, Peeters Linda

08.01.02. Optie 2 Gevel isolatie - crepi (2/3) (9.980,00)

Duurzame renovatie met isolatie en crepi-afwerking, levensduur circa 50 jaar. Meer gedateerd uitzicht in vergelijking met gevelpanelen. Vergunningsplichtig.

Geraamde investeringskost € 2.340.000 + btw

Bij goedkeuring van deze optie geldt voorstel 02 voor het ereloon LUMO (zie hierboven).

Resultaat stemming punt 08.01.02: Tegen

Voor: 502,00/4.717,00 aandelen - 10,64 %

Tegen: 4.215,00/4.717,00 aandelen - 89,36 %

Namen tegen: Sordo Sarah, Van Keirsbilck Jacques, Poestovit Sergej & Elena, De Bel Hilde, Keban Sevim, Janssen - Dillen M, Verdonck-Plasmans, Cools Dimitri, Raus Rosalia, Willems Monique, Grossard - Van cleemput, Schoumacker Genevieve, Yilmaz Beyza, Van Hoof - Ndone, De Maeyer Paul, Torfs Wim, Wagemakers Guido, Boogers Björk, Ceulemans Emmy, Deheegher Pauline, Casteels Alfons, Piessens Marie, Slegers Elza, Van Rossum Hubertus, Smeets Astrid, Van Denhoeck Marjan, Smidts Henri - Weyn Anny, Dymnych Lyudmyla, Van der Linden - Zandersone, Janssens Roger, Van den Boogaert Marc, Dewit Philippe, Talon Alain, Verhulst Stefan, Gerrits Ingrid, Vanderheyden-Jacobs, Voortmans Ivan, De Cuyper Wouter - Broeckx Christophe, Oosting Nick, De Graeve Ingrid, Time Management Company, Tersy Daniel, Wuyts- Vandenbroeke, Mermans Sarah, Dirven Theodora, Notteboom Senne, Maes - de Hasque, Vansant Danny - Klubert Astrid, Hassan - Shehata, Vervloet Mich, Tulfer Birgit, De Kimpe Paula, Harzé Dirk, Duchatelet Junah

Onthouding: 150,00/5.207,00 aandelen - 2,88 %

Namen onthouding: Geysen Thalia, Rodriguez-Mendez-Hernandez

Blanco: 340,00/5.207,00 aandelen - 6,53 %

Namen blanco: Van Zundert Peter - Verbeelen Ilse, Peeters Linda, Makine Aykut, Georgoulas Apostolos

08.01.03. Optie 3 - Gevel restauratie (2/3) (9.980,00)

Tijdelijke gevelrestauratie zonder isolatie, levensduur circa 10 jaar. De firma Mount Leon heeft recent 180 kilogram los beton verwijderd en de vastgestelde gebreken blijken ernstiger dan eerder beoordeeld. Een schriftelijk verslag van Mount Leon (€ 350) wordt opgenomen in het dossier ter voorbereiding van de aanbesteding. Vergunningsplichtig.

Geraamde investeringskost: € 650.000 + btw.

Bij goedkeuring van deze optie geldt voorstel 01 voor het ereloon LUMO (zie hierboven).

Resultaat stemming punt 08.01.03: Voor

Voor: 3.164,00/4.631,00 aandelen - 68,32 %

Tegen: 1.467,00/4.631,00 aandelen - 31,68 %

Namen tegen: Sordo Sarah, Sudakov Ivan, Van Hoof - Ndone , Wagemakers Guido, Deheegher Pauline, Piessens Marie, Slegers Elza, Geysen Thalia , Van der Linden - Zandersone, Talon Alain , Verhulst Stefan , Vanderheyden-Jacobs, Voortmans Ivan, De Graeve Ingrid, Wuyts- Vandenbroeke, Notteboom Senne, Maes - de Hasque , Vervloet Mich, Tulfer Birgit , Duchatelet Junah

Onthouding: 326,00/5.207,00 aandelen - 6,26 %

Namen onthouding: Cools Dimitri, Grossard - Van cleemput, Corinaly , Jurado - Bentuzal, Rodriguez-Mendez-Hernandez

Blanco: 250,00/5.207,00 aandelen - 4,80 %

Namen blanco: Van Zundert Peter - Verbeelen Ilse, Makine Aykut, Georgoulas Apostolos

08.01.04. Aanbesteding technieken: sanitaire leidingen, CV-leidingen en stooklokaal (2/3) (9.980,00)

De bestaande CV-installatie heeft naar schatting nog een resterende levensduur van twee à drie jaar. De afgelopen winter waren er herhaaldelijk temperatuurproblemen. De vervanging van de CV-installatie en de bijhorende schachten wordt als prioritair beschouwd, gezien het uitvalrisico en de directe impact op het wooncomfort van de bewoners.

Geraamde investeringskosten:

- Sanitaire leidingen: € 1.900.000 + btw
- CV-leidingen: € 760.000 + btw
- Stooklokaal: € 150.000 + btw

Ereloon Studiebureau Kennis: zie toelichting onder 08.01.

Resultaat stemming punt 08.01.04: Tegen

Voor: 2.940,00/4.938,00 aandelen - 59,54 %

Tegen: 1.998,00/4.938,00 aandelen - 40,46 %

Namen tegen: Poestovit Sergej & Elena, Keban Sevim, Raus Rosalia , Sudakov Ivan, Strobbe Annelinde, Willems Monique, Grossard - Van cleemput, Van Hoof - Ndone , Wagemakers Guido, Boogers Björk , Ceulemans Emmy , Deheegher Pauline, Casteels Alfons, Slegers Elza, Dymnych Lyudmyla, Van der Linden - Zandersone, Talon Alain , Verhulst Stefan , Vanderheyden-Jacobs, Wuyts- Vandenbroeke, Hassan - Shehata, Rodriguez-Mendez-Hernandez, Liefoghe Katrijn, Tulfer Birgit , Duchatelet Junah

Onthouding: 179,00/5.207,00 aandelen - 3,44 %

Namen onthouding: Torfs Wim, Van Denhoeck Marjan

Blanco: 90,00/5.207,00 aandelen - 1,73 %

Namen blanco: Van Zundert Peter - Verbeelen Ilse

08.01.05. Aanbesteding terrasrenovatie (2/3) (9.980,00)

De terrasrenovatie omvat de waterdichting van de terrassen, inclusief herstel van betonrot en nazicht van de valveiligheid. Voor deze werken is geen omgevingsvergunning vereist.

Geraamde investeringskost: € 500.000 + btw.

De terrasrenovatie maakt onderdeel uit van het ereloon van LUMO (voorstel 01 of voorstel 02 — zie toelichting onder 08.01).

Resultaat stemming punt 08.01.05: Tegen

Voor: 1.992,00/4.457,00 aandelen - 44,69 %

Tegen: 2.465,00/4.457,00 aandelen - 55,31 %

Namen tegen: Sordo Sarah, Van Keirsbilck Jacques, Poestovit Sergej & Elena, De Bel Hilde, Keban Sevim, Janssen - Dillen M, Raus Rosalia, Sudakov Ivan, Willems Monique, Van Hoof - Ndone, De Maeyer Paul, Wagemakers Guido, Boogers Björk, Ceulemans Emmy, Deheegher Pauline, Casteels Alfons, Slegers Elza, Van Rossum Hubertus, Smeets Astrid, Van der Linden - Zandersone, Dewit Philippe, Talon Alain, Oosting Nick, Time Management Company, Tersy Daniel, Wuyts-Vandenbroeke, Hassan - Shehata, Rodriguez-Mendez-Hernandez, Tulfer Birgit, Duchatelet Junah

Onthouding: 660,00/5.207,00 aandelen - 12,68 %

Namen onthouding: Cools Dimitri, Grossard - Van cleemput, Corinaly, Torfs Wim, Jurado - Bentuzal, Van Denhoeck Marjan, Mermans Sarah, Vervloet Mich, Harzé Dirk

Blanco: 90,00/5.207,00 aandelen - 1,73 %

Namen blanco: Van Zundert Peter - Verbeelen Ilse

08.01.06. Aanbesteding brandveiligheid en noodverlichting (2/3) (9.980,00)

Plaatsing van een brandcentrale gekoppeld aan detectoren, sirenes en drukknoppen per verdieping, alsook noodverlichting in de traphallen, de inkom en de bergingsgangen.
Geraamde investeringskost: € 53.000 + btw.

Resultaat stemming punt 08.01.06: Voor

Voor: 3.696,00/4.777,00 aandelen - 77,37 %

Tegen: 1.081,00/4.777,00 aandelen - 22,63 %

Namen tegen: Sordo Sarah, Poestovit Sergej & Elena, Keban Sevim, Sudakov Ivan, Van Hoof - Ndone, De Maeyer Paul, Boogers Björk, Deheegher Pauline, Smeets Astrid, Dymnych Lyudmyla, Vanderheyden-Jacobs, Wuyts-Vandenbroeke, Mermans Sarah, Hassan - Shehata

Onthouding: 250,00/5.207,00 aandelen - 4,80 %

Namen onthouding: Grossard - Van cleemput, Yilmaz Beyza, Piessens Marie, Rodriguez-Mendez-Hernandez

Ongeldig: 90,00/5.207,00 aandelen - 1,73 %

Namen ongeldig: Tulfer Birgit

Blanco: 90,00/5.207,00 aandelen - 1,73 %

Namen blanco: Van Zundert Peter - Verbeelen Ilse

08.02. Financiering van aanbesteding met reservefonds (1/2 + 1) (9.980,00)

De aanbestedingskosten (geraamd op € 50.000 à € 100.000 erelonen) worden voorgesteld te financieren via het reservefonds. Het huidige saldo van het reservefonds bedraagt € 261.448,12 en volstaat voor de aanbestedings- en studiefase.

Resultaat stemming punt 08.02: Voor

Voor: 4.485,00/4.891,00 aandelen - 91,70 %

Tegen: 406,00/4.891,00 aandelen - 8,30 %

Namen tegen: Van Hoof - Ndone, Wagemakers Guido, Deheegher Pauline, Wuyts-Vandenbroeke, Tulfer Birgit

Onthouding: 150,00/5.207,00 aandelen - 2,88 %

Namen onthouding: Piessens Marie, Vervloet Mich

Blanco: 166,00/5.207,00 aandelen - 3,19 %

Namen blanco: Van Zundert Peter - Verbeelen Ilse, Dymnych Lyudmyla

08.03. Toelichting financiering werken

Voor de eigenlijke uitvoering van de werken zal de financiering in detail worden toegelicht op de buitengewone algemene vergadering die volgt op de eventuele beslissing tot aanbesteding van de werken. Op dat ogenblik zal het Ecohuis van de Stad Antwerpen, dat op initiatief van de syndicus werd ingeschakeld voor kosteloze begeleiding van

het renovatiedossier, de financieringsmogelijkheden en de premieregelingen aan de eigenaars presenteren. Dit gebeurt samen met de offertes van de aannemers en de definitieve scope van de werken.

09. Toelichtingen wetgeving en/of reglementering

09.01. Voorstellen uitbreiding RIO

09.01.01. Elektrische steps in de gemene delen (1/2 + 1) (9.980,00)

Voorstel tot opname in het reglement van interne orde van het volgende:

Elektrische steps in de gemene delen

Het stallen, parkeren of laden van elektrische steps in de gemeenschappelijke delen (inkomhal, trapzaal, overlopen, gangen, kelder en gemene delen van de garage) is verboden. Het laden van elektrische steps via de gemeenschappelijke stopcontacten is eveneens verboden, gelet op het verhoogde brandrisico verbonden aan batterijen. Het stallen van elektrische steps in de fietsenberging blijft toegelaten, zonder evenwel de mogelijkheid tot opladen.

Bij vaststelling van een inbreuk wordt de betrokken bewoner of eigenaar door de syndicus of de conciërge schriftelijk in kennis gesteld, met het verzoek de step binnen een termijn van zeven kalenderdagen te verwijderen uit de gemeenschappelijke delen. Indien aan dit verzoek geen gevolg wordt gegeven, is de syndicus, of de conciërge in opdracht van de syndicus, gemachtigd om de step te verwijderen op kosten en risico van de eigenaar of bewoner. De kosten verbonden aan de verwijdering, de eventuele opslag en de verdere afhandeling worden aangerekend via de individuele afrekening van de eigenaar conform het reglement van interne orde, onverminderd het recht van de VME om bijkomende schadevergoeding te vorderen indien schade aan de gemene delen of aan derden wordt vastgesteld.

In geval van een acuut gevaar voor de veiligheid van het gebouw of van de bewoners (zoals een step die in brand staat, rookt, lekkage van batterijvloeistof vertoont of de vluchtwegen versperd), is de syndicus of de conciërge gemachtigd om onmiddellijk over te gaan tot verwijdering, zonder voorafgaande verwittiging en op kosten van de eigenaar of bewoner.

Resultaat stemming punt 09.01.01: Voor

Voor: 2.760,00/4.442,00 aandelen - 62,13 %

Tegen: 1.682,00/4.442,00 aandelen - 37,87 %

Namen tegen: Sordo Sarah, Poestovit Sergej & Elena, Verdonck-Plasmans, Sudakov Ivan, Grossard - Van cleemput, Schoumacker Genevieve, Corinaly, De Maeyer Paul, Torfs Wim, Deheegher Pauline, Piessens Marie, Jurado - Bentuzal, Siegers Elza, Geysen Thalia, Van Denhoeck Marjan, Dymnych Lyudmyla, Van den Boogaert Marc, Dewit Philippe, Talon Alain, Time Management Company, Wuyts- Vandenbroeke, Hassan - Shehata, De Kimpe Paula

Onthouding: 400,00/5.207,00 aandelen - 7,68 %

Namen onthouding: Boogers Björk, Gerrits Ingrid, Rodriguez-Mendez-Hernandez, Harzé Dirk, Duchatelet Junah

Blanco: 365,00/5.207,00 aandelen - 7,01 %

Namen blanco: Van Zundert Peter - Verbeelen Ilse, Peeters Linda, Yilmaz Beyza, Van der Linden - Zandersone, Vanderheyden-Jacobs

09.01.02. Elektriciteit tussenmeters autostaanplaatsen (1/2 + 1) (9.980,00)

Voorstel tot opname in het reglement van interne orde van het volgende:

Elektriciteit tussenmeters autostaanplaatsen

Het privaat gebruik van elektriciteit in de garageboxen en op de autostaanplaatsen wordt verrekend via tussenmeters. De plaatsing, aansluiting en het onderhoud van de tussenmeter zijn ten laste van de betrokken eigenaar. Het gebruik wordt jaarlijks afgerekend door de syndicus via de individuele afrekening. Het laden van elektrische voertuigen via de gemeenschappelijke stopcontacten blijft verboden.

Verplichting tot mededeling van de tellerstand

De eigenaar of bewoner is verplicht jaarlijks, op eerste verzoek van de syndicus en uiterlijk binnen veertien kalenderdagen na dat verzoek, de tellerstand van zijn tussenmeter mee te delen. Het verzoek kan via het online

platform of per e-mail gebeuren. Bij niet-tijdige mededeling stuurt de syndicus een herinnering met een bijkomende termijn van zeven kalenderdagen.

Forfaitaire afrekening bij niet-mededeling

Indien de tellerstand na de herinnering nog steeds niet werd doorgegeven, is de syndicus gemachtigd om het verbruik forfaitair te bepalen op basis van het hoogst gemeten verbruik van een vergelijkbare staanplaats of garagebox in het gebouw, vermeerderd met 25%. Deze forfaitaire afrekening wordt aangerekend via de individuele afrekening van de betrokken eigenaar en is niet vatbaar voor latere herziening voor het betreffende boekjaar.

Administratieve kost

Bovenop de forfaitaire afrekening wordt een administratieve kost van € 30 aangerekend voor de bijkomende administratie, conform de bestaande regeling in het reglement van interne orde.

Verantwoordelijkheid van de eigenaar

De controle, het onderhoud en de goede werking van de tussenmeter behoren tot de verantwoordelijkheid van de eigenaar. Bij vaststelling van een defecte of niet-functionerende tussenmeter is de eigenaar verplicht om binnen een redelijke termijn een vervanging of herstelling te laten uitvoeren op eigen kosten en de syndicus daarvan in kennis te stellen. Zolang de tussenmeter niet operationeel is, geldt de forfaitaire afrekening zoals hierboven beschreven.

Resultaat stemming punt 09.01.02: Voor

Voor: 3.006,00/3.902,00 aandelen - 77,04 %

Tegen: 896,00/3.902,00 aandelen - 22,96 %

Namen tegen: Kakikumba - Lukombo, Sordo Sarah, Wagemakers Guido, Boogers Björk , Deheegher Pauline, Piessens Marie, Slegers Elza, Dymnych Lyudmyla, Talon Alain , Hassan - Shehata, Rodriguez-Mendez-Hernandez, De Kimpe Paula

Onthouding: 940,00/5.207,00 aandelen - 18,05 %

Namen onthouding: De Bel Hilde, Verdonck-Plasmans, Schoumacker Genevieve, Van Hoof - Ndone , Torfs Wim, Geysen Thalia , Van Denhoeck Marjan , Gerrits Ingrid , Time Management Company , Tulfer Birgit , Duchatelet Junah

Blanco: 365,00/5.207,00 aandelen - 7,01 %

Namen blanco: Van Zundert Peter - Verbeelen Ilse, Peeters Linda, Van der Linden - Zandersone, Vanderheyden-Jacobs, Wuyts- Vandenbroeke

09.01.03. Verhuisliffen voor toegangsdeuren (1/2 + 1) (9.980,00)

Voorstel tot opname in het reglement van interne orde van het volgende:

Verhuisliffen mogen niet worden geplaatst voor de toegangsdeuren van het gebouw. Alle appartementen zijn bereikbaar zonder de toegangsdeuren te blokkeren. De verhuislift dient op een dergelijke wijze opgesteld te worden dat de vrije doorgang voor bewoners en hulpdiensten te allen tijde gegarandeerd blijft.

Resultaat stemming punt 09.01.03: Tegen

Voor: 967,00/4.021,00 aandelen - 24,05 %

Tegen: 3.054,00/4.021,00 aandelen - 75,95 %

Namen tegen: Van Keirsbilck Jacques, De Bel Hilde, Janssen - Dillen M, Cools Dimitri, Raus Rosalia , Strobbe Annelinde, Willems Monique, Van Hoof - Ndone , Torfs Wim, Ceulemans Emmy , Deheegher Pauline, Casteels Alfons, Makine Aykut, Slegers Elza, Van Rossum Hubertus, Smeets Astrid, Van Denhoeck Marjan , Smidts Henri - Weyn Anny , Janssens Roger, Dewit Philippe, Talon Alain , Verhulst Stefan , De Cuyper Wouter - Broeckx Christophe, Oosting Nick, De Graeve Ingrid , Time Management Company , Tersy Daniel, Dirven Theodora, Notteboom Senne, Maes - de Hasque , Vansant Danny - Klubert Astrid, Rodriguez-Mendez-Hernandez, Vervloet Mich, Liefoghe Katrijn, Tulfer Birgit , De Kimpe Paula , Georgoulas Apostolos

Onthouding: 651,00/5.207,00 aandelen - 12,50 %

Namen onthouding: Verdonck-Plasmans, Grossard - Van cleemput, De Maeyer Paul , Boogers Björk , Piessens Marie, Geysen Thalia , Dymnych Lyudmyla, Gerrits Ingrid , Mermans Sarah, Hassan - Shehata

Blanco: 535,00/5.207,00 aandelen - 10,27 %

Namen blanco: Van Zundert Peter - Verbeelen Ilse, Peeters Linda, Schoumacker Genevieve, Yilmaz Beyza, Van der

Linden - Zandersone, Vanderheyden-Jacobs, Wuyts- Vandenbroeke

09.01.04. Verbod op voertuigherstelling op de privéparking achter het gebouw (2/3) (9.980,00)

Naar aanleiding van een opmerking van een mede-eigenaar wordt verduidelijkt dat dit punt betrekking heeft op het structureel herstellen of verhandelen van voertuigen op de privéparking, en niet op het occasioneel sleutelen aan het eigen voertuig.

Voorstel tot opname in het reglement van interne orde van het volgende:

Het structureel herstellen van voertuigen alsook elke vorm van voertuighandel op de privéparking achter het gebouw zijn verboden. Voor dergelijke activiteiten zijn geen vergunningen voorhanden. Voertuigen zonder kentekenplaat mogen niet op de privéparking gestald worden, gelet op het verzekeringsrisico voor de VME. Occasioneel sleutelen aan het eigen voertuig blijft toegelaten, mits dit geen overlast veroorzaakt en de gemeenschappelijke delen niet bevuilt of beschadigt.

Resultaat stemming punt 09.01.04: Voor

Voor: 3.618,00/4.042,00 aandelen - 89,51 %

Tegen: 424,00/4.042,00 aandelen - 10,49 %

Namen tegen: Corinaly , Yilmaz Beyza, Boogers Björk , Jurado - Bentuzal, Smeets Astrid, Duchatelet Junah

Onthouding: 825,00/5.207,00 aandelen - 15,84 %

Namen onthouding: Kakikumba - Lukombo, De Bel Hilde, Verdonck-Plasmans, Cools Dimitri, Grossard - Van cleemput, Geysen Thalia , Van der Linden - Zandersone, Gerrits Ingrid , Rodriguez-Mendez-Hernandez, Tulfer Birgit , Harzé Dirk

Blanco: 340,00/5.207,00 aandelen - 6,53 %

Namen blanco: Van Zundert Peter - Verbeelen Ilse, Peeters Linda, Deheegher Pauline, De Kimpe Paula

09.01.05. Parkeren van privatieve aannemers voor het gebouw (2/3) (9.980,00)

Voorstel tot opname in het reglement van interne orde van het volgende:

Aannemers die werken uitvoeren in opdracht van een privatieve eigenaar dienen voorafgaand aan de werken bij de syndicus aangemeld te worden. Het parkeren van aannemersvoertuigen voor het gebouw is enkel toegelaten gedurende de duur van laden en lossen, en mag de doorgang van bewoners en hulpdiensten niet hinderen. Voor langere parkeerduur dient de aannemer gebruik te maken van de openbare parking of van de daartoe aangewezen plaats.

Resultaat stemming punt 09.01.05: Tegen

Voor: 2.266,00/3.722,00 aandelen - 60,88 %

Tegen: 1.456,00/3.722,00 aandelen - 39,12 %

Namen tegen: Cools Dimitri, Willems Monique, Schoumacker Genevieve, Van Hoof - Ndone , De Maeyer Paul , Torfs Wim, Boogers Björk , Deheegher Pauline, Van Denhoeck Marjan , Dymnych Lyudmyla, Janssens Roger, Vanderheyden-Jacobs, De Cuyper Wouter - Broeckx Christophe, Time Management Company , Tersy Daniel, Vansant Danny - Klubert Astrid, Tulfer Birgit

Onthouding: 1.055,00/5.207,00 aandelen - 20,26 %

Namen onthouding: Kakikumba - Lukombo, Grossard - Van cleemput, Yilmaz Beyza, Piessens Marie, Makine Aykut, Geysen Thalia , Van Rossum Hubertus, Van der Linden - Zandersone, Gerrits Ingrid , Oosting Nick, Notteboom Senne, Maes - de Hasque , Hassan - Shehata, Rodriguez-Mendez-Hernandez, Georgoulas Apostolos

Blanco: 430,00/5.207,00 aandelen - 8,26 %

Namen blanco: Van Zundert Peter - Verbeelen Ilse, Janssen - Dillen M, Peeters Linda, Dewit Philippe, De Kimpe Paula

09.01.06. Verhuursysteem van nieuwe fietsplaatsen ondergrondse garage (1/2 + 1) (9.980,00)

Dit punt wordt verdaagd naar een latere algemene vergadering, in samenhang met punt 07.03.03. Aangezien een veilige inrichting van een fietsenstalling in de ondergrondse garage in de huidige configuratie niet haalbaar bleek en het mandaat aan de architect werd verleend om de mogelijkheden te onderzoeken, is een stemming over het verhuursysteem op heden voorbarig. Het punt wordt heropgenomen op de buitengewone algemene vergadering die volgt na de aanbestedingsfase, dan wel op een latere AV zodra een concreet voorstel voorligt.

09.02. Aanpassing adres VME voor post

Op verzoek van een mede-eigenaar wordt voorgesteld het officiële postadres van de VME aan te passen. Het huidige adres "Rodekruislaan 5 bus 6" wordt door bewoners en door Bpost gevoeld als verwarrend, aangezien de feitelijke ligging van het gebouw het adres "Rodekruislaan 5-6" betreft en de brievenbus van de VME zich bevindt op Rodekruislaan 6 bus 80.

Conform informatie van de FOD Justitie kan het officiële adres van de VME worden aangepast. De syndicus zal de aanpassing van het adres naar Rodekruislaan 6 bus 80 doorvoeren in de Kruispuntbank van Ondernemingen en bij de relevante leveranciers en instanties.

Aan deze aanpassing kan een eenmalige administratieve kost verbonden zijn van maximaal € 200, te dragen door de VME.

10. Diversen

- PROMAZ bodemsanering:

Wij kregen na het indienen van het bodemsaneringsdossier van Promaz volgende informatie:

In het kader van uw ingediende saneringsdossier heeft u Promaz de opdracht gegeven de uitvoering van de werken voor zijn rekening te nemen.

Graag informeren wij u over de stand van zake betreffende de planning van de uitvoering.

Alle ontvangen aanvragen zijn inmiddels verwerkt en de nog uit te voeren saneringsdossiers zijn ingedeeld op basis van een door de overheid goedgekeurde prioriteitenindex.

Op grond van de huidige planning zal uw dossier in de eerstkomende drie jaar nog niet in uitvoering worden genomen. Uw aanvraag blijft uiteraard in ons systeem geregistreerd en zal bij de volgende planningsrondes opnieuw in aanmerking worden genomen.

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

De syndicus overliep het verslag en legt het verslag van de vergadering ter ondertekening voor aan de vergadering, te weten de nog aanwezige mede-eigenaars om 22 uur 30 minuten.

Secretaris

Voorzitter

Voor Solvio by Parte
Syndicus

Verslag van de algemene vergadering van uw Vereniging van Mede-Eigenaars (VME) Res. Diksmuide, Rodekruislaan 5-6 Blok II, KBO 0850.379.501, gehouden op 23/04/2025 om 18:30 te Syntra AB campus Antwerpen, Borsbeeksebrug 32, 2600 BERCHEM (ANTWERPEN).

01. Teken en aanwezigheidslijst, nazicht volmachten

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

Aanwezig of vertegenwoordigd:

Aandelen: 5.304,00/9.980,00 - 53,15 %
Eigenaars: 65/136 - 47,79 %

02. Verkiezing voorzitter en secretaris (1/2 + 1) (9.980,00)

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

Resultaat stemming punt 02: Voor

Voor: 5.304,00/5.304,00 aandelen - 100,00 %
Tegen: 0,00/5.304,00 aandelen - 0,00 %

03. Financieel

03.01. Bespreking inkomsten en uitgaven afgesloten boekjaar

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

Bijzondere opmerkingen:

- Vernieuwen schachtverlichting: €3035.76

Opmerkingen mede-eigenaars:

- Er wordt nog een kost aangerekend voor het vervangen van de Pluxee kaart voor de conciërge ook al is er al jaren geen conciërge meer.
- De creditnota van Ista voor de meteropname is blijkbaar geboekt in boekjaar 2023 en niet in boekjaar 2024. Hiervan werd een bewijs opgevraagd bij de boekhouding, enkel kunnen zij deze niet voorleggen. De mede-eigenaar die deze vraag stelt, had graag de creditnota ontvangen.
- Waarom wordt er een kost aangerekend voor de opvolging van het asbestattest door de syndicus gezien er al een asbestattest is? Er is enkel een asbestinventaris aanwezig voor het gebouw en geen asbestattest.

Antwoord van de syndicus:

Het is belangrijk om te weten dat de VME een asbestattest nodig heeft en geen asbestinventaris, omdat dit zo bepaald is in de Vlaamse regelgeving. Sinds 23 november 2022 is het in Vlaanderen wettelijk verplicht om een asbestattest te kunnen voorleggen bij verkoop van een gebouw (of deel ervan) gebouwd vóór 2001. Dit attest is specifiek opgelegd door OVAM (Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij) en is bedoeld voor de informering van kopers, in begrijpelijke taal.

Een asbestinventaris daarentegen is een technisch document, verplicht volgens de welzijnswetgeving, en is enkel nodig wanneer er werknemers in het gebouw aanwezig zijn. Die inventaris dient om de veiligheid van het personeel te waarborgen bij onderhoud of renovatie, maar is niet bedoeld voor verkoop aan particulieren.

- De mede-eigenaars vragen naar de stavaza van de subsidie van PROMAZ voor de bodemsanering.

03.02. Verslag en controle van de rekeningen door de rekencommissaris

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

Bijzondere opmerkingen: €3035.76
Vernieuwen lagers as (lift): €1960.34



03.03. Goedkeuring van de afrekening en balans (1/2 + 1) (9.980,00)

Resultaat stemming punt 03.03: Voor

Voor: 5.304,00/5.304,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/5.304,00 aandelen - 0,00 %

03.04. Kostenraming nieuw boekjaar (1/2 + 1) (9.980,00)

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

Kosten afgelopen boekjaar: 312.796,40€

Waarvan uitzonderlijke/eenmalige: 4996,10 €

Dus recurrente kosten waren: 307.800,30€

Huidige provisie ter beschikking: 87.500 € per kwartaal, zijnde 350.000 € per jaar

Dit is wel voldoende voor de werkelijke kosten. Voorstel nieuwe provisies: hetzelfde bedrag behouden, en dit tot andersluidende beslissing van een (bijzondere) algemene vergadering.

Het correcte bedrag met overschrijvingsformulier wordt u toegestuurd.

Resultaat stemming punt 03.04: Voor

Voor: 5.304,00/5.304,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/5.304,00 aandelen - 0,00 %

03.05. Buffer werkkapitaal (1/2 + 1) (9.980,00)

Permanent werkkapitaal bestaat niet.

Gezien er daarom onvoldoende liquiditeit is wanneer er een grote uitgave moet gedaan worden, dient dit te worden opgericht. Deze post wordt een nieuwe balanspost, en zorgt ervoor dat er steeds een buffer is op de zichtrekening. Best is dat deze buffer overeenstemt met een bedrag gelijk aan twee of drie maanden voorschotten. Het voorgestelde bedrag is: 50.000€

Voorstel om dit op te richten (gedeeltelijk) met een eventueel overschot uit de jaarafrekening 2025.

Resultaat stemming punt 03.05: Tegen

Voor: 580,00/5.304,00 aandelen - 10,94 %

Tegen: 4.724,00/5.304,00 aandelen - 89,06 %

Namen tegen: Kakikumba - Lukombo, Zaouya - Ramdani, Poestovit Sergej & Elena, Nalatenschap Antoine, Karapetyan - Gevorgyan, Keban Sevim, Jakobik Marta, Janssen - Dillen M, Cools Dimitri, Raus Rosalia, Sudakov Ivan, Strobbe Annelinde, Willems Monique, Schoumacker Genevieve, Corinaly, Nal, Naelaerts A - Homblé J, Van Hoof - Ndone, De Maeyer Paul, Lamzani Ahmed, Torfs Wim, Wagemakers Guido, Ceulemans Emmy, Bastiaensen Nick, Casteels Alfons, Jurado - Bentuzal, Makine Aykut, Coryns L, Van Rossum Hubertus, Delbove Fabienne, Van As Eddy, Smidts Henri - Weyn Anny, Dymnych Lyudmyla, Lembregts Michaël, Janssens Roger, De Ceuster- de Moor, Dewit Philippe, Voortmans Ivan, Oosting Nick, De Graeve Ingrid, Tersy Daniel, Wuyts- Vandenbroeke, Dirven Theodora, Van den Broeck Glenn, Vansant Danny - Klubert Astrid, Durdin Cindy & Olivier, De Rooy Christiana, Hassan - Shehata, Delie Max - Willems Monique, Rodriguez-Mendez-Hernandez, Fonténci Kain, Spartak Kavaja, Liefoghe Katrijn, Tulfer Birgit, De Kimpe Paula, Ferad Aydan - Ferad Fatme, Harzé Dirk, Georgoulas Apostolos

03.06. Reservefonds (1/2 + 1) (9.980,00)

Een reservefonds is cfr. de wet op de Mede-eigendom verplicht. Het bestaande reservefonds op datum van de voorgedelde balans bedraagt: 211.440,07€.

Ter informatie deelt de syndicus mee dat vanaf 1.1.2019 de VME verplicht is jaarlijks een bedrag te sparen dat minimaal overeenstemt met 5% van het totaal der gewone uitgaven van het afgesloten boekjaar, behoudens een tegenstem met 4/5e van de stemmen. 5% = €15.400

Optie 1: Er wordt voorgesteld om voor het reservefonds te sparen met een bedrag van 12.500 € per kwartaal en dit tot andersluidende beslissing van een (bijzondere) algemene vergadering

Het aantal aandelen waarop de bijdrage verdeeld wordt, is 1.0



Resultaat stemming punt 03.06: Voor

Voor: 5.304,00/5.304,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/5.304,00 aandelen - 0,00 %

03.07. Achterstallige betalings en juridische procedures

Er zijn geen procedures lopende jegens achterstallige mede-eigenaars.

Er zijn geen procedures lopende jegens leveranciers of derden.

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

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

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

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

04. Verkiezingen en mandaten

04.01. Kwijting aan syndicus, raad en commissaris (1/2 + 1) (9.980,00)

Resultaat stemming punt 04.01: Voor

Voor: 4.180,00/4.471,00 aandelen - 93,49 %

Tegen: 291,00/4.471,00 aandelen - 6,51 %

Namen tegen: Corinaly, Lamzani Ahmed, Wagemakers Guido, Jurado - Bentuzal

Onthouding: 375,00/5.304,00 aandelen - 7,07 %

Namen onthouding: Jakobik Marta, Nal. Naelaerts A - Homblé J, Hassan - Shehata, Rodriguez-Mendez-Hernandez

Blanco: 458,00/5.304,00 aandelen - 8,63 %

Namen blanco: Zaouya - Ramdani, Karapetyan - Gevorgyan, Keban Sevim, Sudakov Ivan, Delbove Fabienne, De Ceuster- de Moor

04.02. Bevestiging mandaat van de syndicus met 15 maanden (1/2 + 1) (9.980,00)

De syndicus licht het contract versie 2025 toe en verwijst naar de documentatie ter zake op het portaal.

Het ereloon bedraagt 2.413,40 EURO per maand.

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

Resultaat stemming punt 04.02: Voor

Voor: 3.446,00/5.079,00 aandelen - 67,85 %

Tegen: 1.633,00/5.079,00 aandelen - 32,15 %

Namen tegen: Zaouya - Ramdani, Poestovit Sergej & Elena, Karapetyan - Gevorgyan, Keban Sevim, Sudakov Ivan, Strobbe Annelinde, Lamzani Ahmed, Wagemakers Guido, Ceulemans Emmy, Bastiaensen Nick, Makine Aykut, Delbove Fabienne, Lembrechts Michaël, Voortmans Ivan, Hassan - Shehata, Fonténoi Kain, Spartak Kavaja, Liefvooghe Katrijn, Ferad Aydan - Ferad Fatme, Georgoulas Apostolos

Onthouding: 175,00/5.304,00 aandelen - 3,30 %

Namen onthouding: Nal. Naelaerts A - Homblé J, Rodriguez-Mendez-Hernandez

Blanco: 50,00/5.304,00 aandelen - 0,94 %

Namen blanco: De Ceuster- de Moor

04.03. Aanstelling rekencommissaris (1/2 + 1) (9.980,00)

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

De VME verkiest als commissaris dhr. Delie. Er zijn geen andere kandidaten.

Resultaat stemming punt 04.03: Voor

Voor: 5.304,00/5.304,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/5.304,00 aandelen - 0,00 %

04.04. Verkiezing raad van mede-eigendom (1/2 + 1) (9.980,00)

Kandidaten eigenaars:

- Dhr. Talon
- Dhr. Van Rossum
- Dhr. Van Keirsblick
- Dhr. Cools

Resultaat stemming punt 04.04: Voor

Voor: 5.304,00/5.304,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/5.304,00 aandelen - 0,00 %

04.05. Aanstelling verantwoordelijke(n) voor consultatie camera-beelden (1/2 + 1) (9.980,00)

Dhr. Talon is kandidaat om verantwoordelijke te zijn voor de consultatie van de camera-beelden.

Resultaat stemming punt 04.05: Voor

Voor: 5.304,00/5.304,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/5.304,00 aandelen - 0,00 %

05. Evaluatie leveringscontracten

De gebruikelijke leveranciers van de gemeenschap zijn:

- Mazout: Proxifuel
- Makelaar: Solvio Verzekeringen
- Water: Water-link
- Verwarmingsopname: Ista
- Chauffagist: Van Den Broeck
- Liftonderhoud: Ora Liften
- Liftcontrole: ATK
- Schoonmaak: Omniservice
- Tuinonderhoud: Opti-tuin

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

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

05.01. Bespreking en stemming nieuwe verzekeringspolis(sen) (1/2 + 1) (9.980,00)

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

De VME beslist na bespreking / toelichting over:

1. De blokpolis

Resultaat stemming: (goedgekeurd / niet goedgekeurd)

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

Is de VME reeds verzekerd via BDM-Federale Verzekeringen? Dan kan die na overname van het mandaat voor deze polis door de nieuwe verzekeringsmakelaar automatisch genieten van de uitgebreide voorwaarden van de conventie.

2. De uitbreidingen

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

a. BA VME

Resultaat stemming: (goedgekeurd)

b. PO klusjesman/poetshulp

Resultaat stemming: (niet goedgekeurd)

c. De 'kleine' rechtsbijstand via BDM – Federale Verzekering

Resultaat stemming: (niet goedgekeurd)

3. De uitgebreide rechtsbijstandsverzekering via ARAG

Resultaat stemming: (goedgekeurd)

De uitgebreide rechtsbijstandsverzekering zal z.s.m. worden geactiveerd voor zover er nog geen rechtsbijstand is. In bevestigend geval zal de bestaande rechtsbijstand opgezegd en ARAG geactiveerd vanaf de vervaldag. Er is steeds een wachttermijn van 2 maanden in de nieuwe ARAG polis.

Algemeen: de opzeg van bestaande polissen en/of activatie van de nieuwe polis(sen) gaat samen met de overdracht van het verzekeringsmakelaarsmandaat naar Solvio Verzekeringen, verzekeringsmakelaar van de Parte groep, voor zover dit nog niet het geval is.

Resultaat stemming punt 05.01: Voor

Voor: 3.725,00/4.446,00 aandelen - 83,78 %

Tegen: 721,00/4.446,00 aandelen - 16,22 %

Namen tegen: Poestovit Sergej & Elena, Van Hoof - Ndone, Lamzani Ahmed, Wagemakers Guido, Ceulemans Emmy, Bastiaensen Nick, Lembregts Michaël, Fonténai Kain, Spartak Kavaja

Onthouding: 633,00/5.304,00 aandelen - 11,93 %

Namen onthouding: Zaouya - Ramdani, Karapetyan - Gevorgyan, Sudakov Ivan, Naï. Naelaerts A - Homblé J, Delbove Fabienne, Van As Eddy, Rodriguez-Mendez-Hernandez, Tulfer Birgit

Blanco: 225,00/5.304,00 aandelen - 4,24 %

Namen blanco: Cools Dimitri, De Ceuster- de Moor, Wuyts- Vandenbroeke

05.02. Uitbreiding takenpakket poetsfirma (1/2 + 1) (9.980,00)

Er werd aan de poetsfirma gevraagd achter de huidige planning tot op heden en mochten volgende mail ontvangen:

Op maandag woensdag en vrijdag de ingangen: stofzuigen vloer en matten(en lift), afzemen brieven en bellenbord, afzemen inkomramen, lift klein onderhoud(vloer en spiegel), nat reinigen van de inkomvloer en de vloer naar de dag parking

Woensdag de verticale traptreden 'old school' nat en de overlopen.

Wij vinden sluikstort aan de garagepoort, wekelijks op de trapzaal(vooral den 6), en ook in de liften(wederom den



6), alsook sporadisch in de kelders.

Dit zet ik op de oude plaats buiten waar vroeger de papiercontainers stonden en bel jullie op (vroeger Bert) voor extractie.

Al de hieronder opgenoemde feiten deden we in regie/of afroep en daar ontvingen we dan een bestelbon voor. Aangaande de keldergangen hebben we ooit in het verleden een natte beurt gegeven, maar daar kwam de ondergrond nog meer los van...

Er moet geïnvesteerd worden in een nieuwe vloer om een degelijk resultaat te bekomen. Meestal, op afroep/bestelbon werd er gestofzuigd

Maar met die afbrokkelende asbest is werken niet in de beste condities.

Parkings deleger ik naar collega ptibel, die heeft daar een gespecialiseerde ploeg voor. Ik breng hen direct in contact met jullie (dus geen onderaanneming). Ik kan al wel meegeven dat ik verwacht dat dit een opdracht zal zijn die naar de 2400 euro KAN gaan met btw.

Aangaande het zwerfpuil in de meterkast: we kunnen dit verwijderen en de meters afstoffen (maar zijn deze niet privaat??), wel niet nat zetten qua veiligheid.

Ik heb vorige week zelf de spinrag verwijderd aan de ingangen, maar als ik het beetje niet mee opzuig met de stofzuiger, dan hangt het binnen de 2 uren weer vol want het web is zijn woning en manier van voedselvergarig.

Het zou tof zijn om een vuilniskaart te krijgen om het vuil in de voorziene grondcontainers te plaatsen.. mijn tuin is geen containerpark.

06. Toestand en onderhoud van de gemene delen

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

06.01. Bespreking en opstellen meerjarenbegroting

(1/2 + 1) (9.980,00)

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

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

Voordelen van dergelijk rapport zijn:

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

Resultaat stemming punt 06.01: Voor

Voor: 3.993,00/4.393,00 aandelen - 90,89 %

Tegen: 400,00/4.393,00 aandelen - 9,11 %

Namen tegen: Keban Sevim, Wagemakers Guido, Bastiaensen Nick, Spartak Kavaja, Ferad Aydan - Ferad Fatme

Onthouding: 390,00/5.304,00 aandelen - 7,35 %

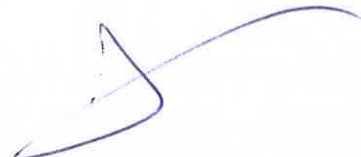
Namen onthouding: Poestovit Sergej & Elena, Ceulemans Emmy, Lembregts Michaël, Hassan - Shehata, Fonténci Kain

Blanco: 521,00/5.304,00 aandelen - 9,82 %

Namen blanco: Cools Dimitri, Van Hoof - Ndone, De Maeyer Paul, Geysen Thalia, De Ceuster- de Moor, Talon Alain, Wuyts- Vandenbroeke

06.01.01. Condiestaatsmeting (1/2 + 1) (9.980,00)

Tijdens de AIV stelde Lumo Architecten zich voor aan de mede-eigenaars met het oog op een mogelijke samenwerking met de VME. De architect gaf toelichting bij hun aanpak en werkwijze rond het uitvoeren van een conditiestaatsmeting van het gebouw.



Deze aanpak beoogt een gedetailleerd en objectief beeld te geven van de huidige staat van het gebouw, en vormt tegelijk een strategisch hulpmiddel om toekomstige onderhoudswerken tijdig en doordacht te plannen. Lumo Architecten benadrukte hun ervaring met dergelijke opdrachten binnen mede-eigendommen en lichtte toe hoe zij het traject gestructureerd en transparant aanpakken – van eerste inspectie tot oplevering van een overzichtelijk en praktisch rapport.

Offerte:**LUMO Architecten – Confiestaat & Plan van Aanpak (MUID voorstel)****Totale prijs (excl. btw): €8.165,00****Inhoud van de studie:**

- Visuele controle van de buitenschil met dronefoto's
- Inspectie van 8 appartementen op vocht/condens/schade
- Plan van aanpak met fasering, methodes en renovatievisie
- Voorstel tot verbetering van isolatieschil
- MJOP opgemaakt + info over subsidies en leningen
- Presentatie voorzien op algemene vergadering

Niet inbegrepen:

- Analyse van technieken (kan apart via partner ingenieur)
- Omgevingsvergunning, aanbestedingsdossier, werfopvolging

Opmerkingen:

- Gericht op bouwkundige en visuele analyse (niet technisch)
- Sterk in communicatie en ondersteuning bij AV

Resultaat stemming punt 06.01.01: Voor

Voor: 4.364,00/4.594,00 aandelen - 94,99 %

Tegen: 230,00/4.594,00 aandelen - 5,01 %

Namen tegen: Nal. Naelaerts A - Homblé J, Wagemakers Guido, Wuyts- Vandenbroeke

Onthouding: 660,00/5.304,00 aandelen - 12,44 %

Namen onthouding: Poestovit Sergej & Elena, Keban Sevim, Jakobik Marta, Ceulemans Emmy, Lembregts Michaël, Fonténai Kain, Tulfer Birgit, Ferad Aydan - Ferad Fatme

Blanco: 50,00/5.304,00 aandelen - 0,94 %

Namen blanco: De Ceuster- de Moor

06.01.02. Technische audit (1/2 + 1) (9.980,00)

Naast het voorstel van Lumo Architecten ontving de VME ook een offerte van Studiebureau Kennis, een multidisciplinair advies- en ingenieursbureau. Hoewel zij zich niet persoonlijk kwamen voorstellen tijdens de Algemene Vergadering, voorziet hun voorstel een grondige technische audit van het gebouw aan de Rodekruislaan 5-6.

Het bureau stelt een uitgebreide analyse voor van de bestaande technische installaties, waaronder de elektriciteit, verlichting, liften, verwarming, ventilatie en sanitaire leidingen. Ook de brandveiligheid en mogelijkheden tot verduurzaming – zoals PV-installaties en regenwaterrecuperatie – worden in kaart gebracht.

De audit omvat zowel een grondige inspectie op locatie als een evaluatie van beschikbare keurings- en onderhoudsverslagen. Op basis van deze gegevens stellen zij een gedetailleerd rapport op, inclusief een renovatietraject gespreid over 20 jaar. Dit traject houdt rekening met technische levensduur, normconformiteit en prioriteiten van de VME.

De syndicus adviseerde de vergadering om in dit stadium te opteren voor een technische audit, in het licht van de

geplande werkzaamheden aan de centrale verwarmingsinstallatie. Een technische doorlichting kan helpen om een weloverwogen plan van aanpak op te stellen voor de renovatie of vervanging van deze installatie – en is des te relevanter indien de VME beslist om voorlopig in te zetten op herstel van de bestaande ketel.

Offerte:**SB Kennis – Technische Audit Gebouw (offerte OFF25062)****Totale prijs (excl. btw): €9.500,00****Totale prijs (incl. 21% btw): €11.495,00****Inhoud van de audit:**

- Volledige analyse van alle technische installaties (verwarming, gas, elektriciteit, ventilatie, lift, brandveiligheid, enz.)
- Bezoek aan gemeenschappelijke delen + 2 appartementen per trappenkern
- Voorstel renovatieplanning + MJOP opgemaakt per 5 jaar
- Beoordeling conform geldende normen (AREI, brandveiligheid, EPB)
- Rapportage met prioriteiten en investeringsramingen
- Opties voor relighting, PV, regenwaterrecuperatie, laadpunten

Niet inbegrepen:

- Detailstudie EPB, evacuatieplannen, uitvoeringsdossiers, lastenboeken
- Studie riolering buiten/onder keldervloer

Opmerkingen:

- Extra werkbezoeken of vergaderingen mogelijk in regie

Resultaat stemming punt 06.01.02: Voor
Voor: 4.123,00/4.579,00 aandelen - 90,04 %

Tegen: 456,00/4.579,00 aandelen - 9,96 %
Namen tegen: Van Hoof - Ndone , Lamzani Ahmed, Wagemakers Guido, Wuyts- Vandenbroeke, Hassan - Shehata

Onthouding: 480,00/5.304,00 aandelen - 9,05 %
Namen onthouding: Poestovit Sergej & Elena, Jakobik Marta, Ceulemans Emmy , Lembrechts Michaël , Fonténoi Kain, Tulfer Birgit

Blanco: 245,00/5.304,00 aandelen - 4,62 %
Namen blanco: Boogers Björk , Slegers Elza, De Ceuster- de Moor, Time Management Company

07. Geplande en/of goed te keuren werken (2/3) (9.980,00)

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

- Conform maken van elektriciteit naar keuring. De elektrische installaties zijn niet conform. Deze werden gekeurd op 29/05/2024. Aan de hand van deze keuring werd er door AC Electro een offerte opgemaakt. De offerte van PSC Electro mochten we nog niet ontvangen.

Prijs: 3.115,00 EUR + 3.060,00 EUR = 6.175,00 EUR

Resultaat stemming punt 07: Voor

Voor: 5.304,00/5.304,00 aandelen - 100,00 %
Tegen: 0,00/5.304,00 aandelen - 0,00 %

07.01. Problematiek CV-ketels

In het kader van de bespreking rond de staat en toekomst van de verwarmingsinstallatie ontvingen we onderstaande toelichting van VDB Technics. De mail geeft meer inzicht in de technische risico's van een eventuele herstelling, alsook in de potentiële voordelen van een volledige renovatie van de stookplaats:



Mail VDB Technics:

Goedemorgen,

De ketels zijn van 2001 dus ondertussen 23 jaar. Ik moet eerlijk zeggen dat deze ketels het normaal langer zouden kunnen uithouden maar durf dat niet te garanderen.

Het risico bij de herstelling ligt voornamelijk bij de andere ketelementen van diezelfde ketel. De elementen moeten worden losgemaakt en dat heeft een stevige impact op de ganse ketelblok. De fabrikant duidt daarom uitdrukkelijk op het feit geen garantie te verlenen op eventueel toekomstige lekken. Dat is daarom ook de reden dat dergelijke herstellingen bijzonder weinig worden uitgevoerd.

Wat niet onbelangrijk is, is de besparing die kan gerealiseerd worden bij een renovatie van de stookplaats. Immers is een minverbruik van 25% niet uit te sluiten. Dit zou maximaal ongeveer een 33000 liter op jaarbasis betekenen wat vermoedelijk overeenkomt met een besparing van 23.000€ per jaar. Op een termijn van ongeveer 10 jaar zou deze investering misschien kunnen worden terugverdiend (hypothetisch als de brandstofprijzen zouden bevroren gedurende 10 jaar). Misschien kan een bank hiermee van dienst zijn?

Ik raad daarom de renovatie in plaats van de herstelling aan maar begrijp de situatie.

07.01.01. Herstelling ketelblok rechtse ketel (2/3) (9.980,00)

Van den Broeck – Herstelling rechter ketelblok

Totale prijs (excl. btw): €14.985,00

Omschrijving:

- Vervanging van 2 lekkende gietijzeren elementen in bestaande rechter ketel
- Tijdelijke oplossing – geen garantie op toekomstige lekken

Bijzonderheden:

- Vliedeklep voorzien om werking van andere ketel te behouden
- Geen structurele renovatie
- Snelste en goedkoopste oplossing, maar risico op herhaling blijft

Resultaat stemming punt 07.01.01: Voor

Voor: 4.304,00/4.929,00 aandelen - 87,32 %

Tegen: 625,00/4.929,00 aandelen - 12,68 %

Namen tegen: Schoumacker Genevieve, Lamzani Ahmed, Wagemakers Guido, Delie Max - Willems Monique, De Kimpe Paula, Harzé Dirk

Onthouding: 240,00/5.304,00 aandelen - 4,52 %

Namen onthouding: Geysen Thalia, Tulfer Birgit, Ferad Aydan - Ferad Fatme

Blanco: 135,00/5.304,00 aandelen - 2,55 %

Namen blanco: Nal. Naelaerts A - Homblé J, De Ceuster- de Moor

07.01.02. Vernieuwen CV-ketels (2/3) (9.980,00)

Vergelijking offertes stookplaatsrenovatie

1. Lauryssen – Wandketels Buderus (6x)

Totale prijs (excl. btw): €114.137,19

Type installatie:

- 6 wandketels (Buderus Logamax Plus GB272) in cascade
 - Totaal vermogen: 850,2 kW
 - Wandmodellen – ruimtebesparend maar gevoeliger voor slijtage
- Schoorsteen & gas:**
- Nieuwe rookgasafvoer + Furanflex schouwliner
 - Nieuwe gasleiding tot aan ketels



- CERGA-attest inbegrepen
Opties:
- Systeemscheiding: +€5.260,47
- Nieuwe circulatiepompen: +€11.928,28
Bijzonderheden:
- Geen kap- of breekwerken inbegrepen
- Mazouttank verwijderen = door derden
- Verwijzing naar normen NBN B61-001, maar geen aanpassingen inbegrepen

2. Project One – Vloerketels Buderus (2x)

Totale prijs (excl. btw): €173.658,08

Totale prijs (incl. 6% btw): €184.077,56

Type installatie:

- 2 vloerketels (Buderus KB472-500) in cascade
- Totaal vermogen: 970 kW
- Warmtewisselaar inbegrepen voor hydraulische scheiding
Schoorsteen & gas:
- Rookgasafvoer met inox flexibel inbegrepen
- Nieuwe gasleiding niet inbegrepen (later te bepalen)
Opties:
- Nieuwe circulatiepompen: +€10.809,00
- Tijdelijke productie warm water: +€5.400,00 + €3.605,00
- 3 nieuwe boilers: +€15.846,13
Bijzonderheden:
- Tijdelijke stookplaats niet standaard inbegrepen
- Geen werkzaamheden aan secundair circuit
- Duidelijke gestructureerde offerte en tijdslijn

3. Van den Broeck – Wandketels Buderus (6x)

Totale prijs (excl. btw): €101.736,00

Type installatie:

- 6 wandketels (Buderus GB272-150) in cascade
- Totaal vermogen: 876 kW
Schoorsteen & gas:
- Kunststof schouwvoering (thermohardend)
- Nieuwe gasleiding + keuring inbegrepen
Opties:
- Systeemscheiding: +€13.186,00
- Nieuwe pompen: +€5.844,00



- Nieuwe boilers: +€14.227,00
Bijzonderheden:
- Opmerkingen over hogere slijtage wandketels bij grote installaties
- Conformiteitsaanpassingen volgens NBN B61-001 zijn optioneel
- Kwaliteitsvolle uitvoering met uitgebreide opties

4. Van den Broeck – Vloerketels Buderus (2x)

Totale prijs (excl. btw): €123.694,00

Type installatie:

- 2 vloerketels (Buderus KB472-400) in cascade
- Totaal vermogen: 778 kW
- Robuustere uitvoering, beter geschikt voor grote gebouwen

Schoorsteen & gas:

- Kunststof schouwvoering + inox afwerking
- Nieuwe gasleiding + CERGA-keuring inbegrepen

Opties:

- Systeemscheiding: +€24.512,00
- Nieuwe pompen: +€5.844,00
- Nieuwe boilers: +€14.227,00

Bijzonderheden:

- Specifiek gericht op duurzaamheid en conform norm NBN B61-001
- Volledige afwerking voorzien inclusief ventilatie-aanpassingen

Resultaat stemming punt 07.01.02: Tegen

Voor: 1.121,00/4.433,00 aandelen - 25,29 %

Tegen: 3.312,00/4.433,00 aandelen - 74,71 %

Namen tegen: Zaouya - Ramdani, Poestovit Sergej & Elena, Nalatenschap Antoine, Karapetyan - Gevorgyan, Keban Sevim, Janssen - Dillen M, Cools Dimitri, Raus Rosalia, Sudakov Ivan, Strobbe Annelinde, Willens Monique, Van Hoof - Ndone, Lamzani Ahmed, Torfs Wim, Ceulemans Emmy, Bastiaensen Nick, Casteels Alfons, Makine Aykut, Coryns L, Van Rossum Hubertus, Delbove Fabienne, Van As Eddy, Smidts Henri - Weyn Anny, Janssens Roger, Voortmans Ivan, Oosting Nick, De Graeve Ingrid, Tersy Daniel, Wuyts- Vandenbroeke, Dirven Theodora, Van den Broeck Glenn, Vansant Danny - Klubert Astrid, Durdin Cindy & Olivier, De Rooy Christiana, Hassan - Shehata, Fonténaï Kain, Spartak Kavaja, Liefoghe Katrijn, Ferad Aydan - Ferad Fatme, Georgoulas Apostolos

Onthouding: 226,00/5.304,00 aandelen - 4,26 %

Namen onthouding: Geysen Thalia, Dymnych Lyudmyla, Tulfer Birgit

Blanco: 645,00/5.304,00 aandelen - 12,16 %

Namen blanco: Van Keirsbilck Jacques, De Maeyer Paul, Boogers Björk, Slegers Elza, De Ceuster- de Moor, Talon Alain, Time Management Company, Maes - de Hasque, Wuytack Andre

07.01.03. Oplijsting individuele problemen bewoners

Tijdens de AV werden volgende problemen met de verwarming gemeld:

- In de badkamers van kolommen A, B, E, G, I en J zijn de verwarmingsbuizen gloeiend heet, wat als hinderlijk

wordt ervaren.

- In kolom F zijn de buizen in de badkamer daarentegen volledig koud.
- In kolom H zijn de buizen in zowel de badkamer als de woonkamer gloeiend heet.
- Mevrouw Dimnich, woonachtig in 4G (huisnummer 5), meldt dat de verwarming in haar vijf slaapkamers niet functioneert.
- Verschillende bewoners geven aan dat de verwarming in de badkamers moeilijk te regelen of af te stellen is.
- Sinds het bezoek van Van den Broeck zijn er geen merkbare verbeteringen vastgesteld.

Om tegemoet te komen aan de opmerkingen van bewoners en oververhitting in bepaalde zones te beperken, werd beslist:

- De verwarming blijft zoals gebruikelijk volledig uitgeschakeld in de maanden juni, juli en augustus.
- Gedurende het stookseizoen zal de verwarming automatisch worden verlaagd tussen 23u en 05u.

07.02. Renovatie conciërgewoning (2/3) (9.980,00)

De syndicus stelt twee offertes voor de renovatie van de conciërgewoning.

Aangezien het wenselijk is om een conciërge aan te stellen voor het onderhoud van het gebouw, is het aangewezen om de woning eerst te renoveren.

De voorgestelde firma's zijn:

- LYQ met een offerteprijs van €16.748,00 incl. btw
- BD Construct met een offerteprijs van €14.733,00 incl. btw

Resultaat stemming punt 07.02: Tegen

Voor: 3.076,00/4.883,00 aandelen - 62,99 %

Tegen: 1.807,00/4.883,00 aandelen - 37,01 %

Namen tegen: Kakikumba - Lukombo, Van Keirsbilck Jacques, Poestovit Sergej & Elena, Keban Sevim, Jakobik Marta, Corinaly, Nal. Naelaerts A - Homblé J, Lamzani Ahmed, Torfs Wim, Ceulemans Emmy, Bastiaensen Nick, Jurado - Bentuzal, Lembregts Michaël, Maes - de Hasque, Van den Broeck Glenn, Wuytack Andre, Hassan - Shehata, Fonténai Kain, Spartak Kavaja, Tulfier Birgit, Ferad Aydan - Ferad Fatme

Onthouding: 371,00/5.304,00 aandelen - 6,99 %

Namen onthouding: Janssen - Dillen M, Van Hoof - Ndone, De Maeyer Paul, Tersy Daniel

Blanco: 50,00/5.304,00 aandelen - 0,94 %

Namen blanco: De Ceuster- de Moor

07.03. Herschilderen gemene delen

Volgende agendapunten werden terug op de agenda geplaatst door een mede-eigenaar.

07.03.01. Herschilderen inkomhallen (2/3) (9.980,00)

Resultaat stemming punt 07.03.01: Tegen

Voor: 2.626,00/4.648,00 aandelen - 56,50 %

Tegen: 2.022,00/4.648,00 aandelen - 43,50 %

Namen tegen: Van Keirsbilck Jacques, Janssen - Dillen M, Willems Monique, Van Hoof - Ndone, De Maeyer Paul, Lamzani Ahmed, Torfs Wim, Bastiaensen Nick, Makine Aykut, Coryns L, Van Rossum Hubertus, Van As Eddy, Janssens Roger, Dewit Philippe, Oosting Nick, Tersy Daniel, Maes - de Hasque, Durdin Cindy & Olivier, Wuytack Andre, Hassan - Shehata, Delie Max - Willems Monique, Spartak Kavaja, Ferad Aydan - Ferad Fatme, Georgoulas Apostolos

Onthouding: 505,00/5.304,00 aandelen - 9,52 %

Namen onthouding: Raus Rosalia, Casteels Alfons, Voortmans Ivan, Wuyts- Vandenbroeke, Van den Broeck Glenn, Harzé Dirk

Blanco: 151,00/5.304,00 aandelen - 2,85 %

Namen blanco: Nalatschap Antoine, De Ceuster- de Moor

07.03.02. Herschilderen liftdeuren (2/3) (9.980,00)

Resultaat stemming punt 07.03.02: Tegen

Voor: 2.566,00/4.648,00 aandelen - 55,21 %

Tegen: 2.082,00/4.648,00 aandelen - 44,79 %

Namen tegen: Van Keirsbilck Jacques, Janssen - Dillen M, Willems Monique, Nal. Naelaerts A - Homblé J, Van Hoof - Ndone, De Maeyer Paul, Lamzani Ahmed, Torfs Wim, Bastiaensen Nick, Makine Aykut, Coryns L, Van Rossum Hubertus, Van As Eddy, Janssens Roger, Dewit Philippe, Oosting Nick, De Graeve Ingrid, Tersy Daniel, Maes - de Hasque, Durdin Cindy & Olivier, Wuytack Andre, Delie Max - Willems Monique, Spartak Kavaja, Ferad Aydan - Ferad Fatme, Georgoulas Apostolos

Onthouding: 505,00/5.304,00 aandelen - 9,52 %

Namen onthouding: Raus Rosalia, Casteels Alfons, Voortmans Ivan, Wuyts- Vandenbroeke, Van den Broeck Glenn, Harzé Dirk

Blanco: 151,00/5.304,00 aandelen - 2,85 %

Namen blanco: Nalatenschap Antoine, De Ceuster- de Moor

07.03.03. Herschilderen trapzalen (2/3) (9.980,00)

Resultaat stemming punt 07.03.03: Tegen

Voor: 2.461,00/4.558,00 aandelen - 53,99 %

Tegen: 2.097,00/4.558,00 aandelen - 46,01 %

Namen tegen: Van Keirsbilck Jacques, Janssen - Dillen M, Willems Monique, Van Hoof - Ndone, De Maeyer Paul, Lamzani Ahmed, Torfs Wim, Bastiaensen Nick, Makine Aykut, Coryns L, Van Rossum Hubertus, Van As Eddy, Janssens Roger, Dewit Philippe, Oosting Nick, De Graeve Ingrid, Tersy Daniel, Maes - de Hasque, Durdin Cindy & Olivier, Wuytack Andre, Hassan - Shehata, Delie Max - Willems Monique, Spartak Kavaja, Ferad Aydan - Ferad Fatme, Georgoulas Apostolos

Onthouding: 595,00/5.304,00 aandelen - 11,22 %

Namen onthouding: Raus Rosalia, Casteels Alfons, Voortmans Ivan, Wuyts- Vandenbroeke, Van den Broeck Glenn, Tulfer Birgit, Harzé Dirk

Blanco: 151,00/5.304,00 aandelen - 2,85 %

Namen blanco: Nalatenschap Antoine, De Ceuster- de Moor

07.03.04. Herschilderen in/uitrit garage (2/3) (9.980,00)

Resultaat stemming punt 07.03.04: Tegen

Voor: 2.364,00/4.488,00 aandelen - 52,67 %

Tegen: 2.124,00/4.488,00 aandelen - 47,33 %

Namen tegen: Van Keirsbilck Jacques, Keban Sevim, Janssen - Dillen M, Cools Dimitri, Corinaly, Van Hoof - Ndone, De Maeyer Paul, Lamzani Ahmed, Torfs Wim, Bastiaensen Nick, Jurado - Bentuzal, Makine Aykut, Van Rossum Hubertus, Van As Eddy, Dymnych Lyudmyla, Janssens Roger, Dewit Philippe, Oosting Nick, De Graeve Ingrid, Tersy Daniel, Maes - de Hasque, Wuytack Andre, Spartak Kavaja, Tulfer Birgit, Ferad Aydan - Ferad Fatme, Georgoulas Apostolos

Onthouding: 665,00/5.304,00 aandelen - 12,54 %

Namen onthouding: Jakobik Marta, Raus Rosalia, Casteels Alfons, Geysen Thalia, Voortmans Ivan, Wuyts- Vandenbroeke, Van den Broeck Glenn, Harzé Dirk

Blanco: 151,00/5.304,00 aandelen - 2,85 %

Namen blanco: Nalatenschap Antoine, De Ceuster- de Moor

07.04. Fiber Proximus (9.980,00)

Proximus heeft na een rondgang in het gebouw samen met de syndicus meegedeeld dat mede-eigenaars en bewoners die klant zijn bij hen en wensen over te schakelen op fiber, zelf contact dienen op te nemen met Proximus. Op het platform Syndicusonline zijn documenten beschikbaar waarin de technische vereisten en de opbouw van de installatie duidelijk worden toegelicht.

De aanleg van fiber gebeurt gefaseerd per verdieping, om de kosten voor Proximus te spreiden.

Zodra er een aanvraag is voor aansluiting op een bepaalde verdieping, wordt de volledige verdieping voorbereid op fiber. Zo kunnen ook andere bewoners van diezelfde verdieping zich op een later moment eenvoudig aansluiten op het fibernetwerk.

08. Aanwerving nieuwe conciërge: status

Voortgang sollicitatieprocedure conciërge

De syndicus licht toe dat de sollicitatieprocedure voor de aanwerving van een nieuwe conciërge werd verdergezet. In totaal zijn vier verschillende kandidaten op kantoor uitgenodigd voor een gesprek. Uit deze gesprekken kwam één kandidaat als geschikt naar voren. Deze kandidaat heeft echter op een later moment afgezien van de functie, met als reden dat hij ervan uitging dat de woning ruimer zou zijn.

De syndicus benadrukt dat de huidige staat van de conciërgewoning, waarvan de renovatie eerder reeds werd afgekeurd onder punt 7.02, een aanzienlijke belemmering vormt in het aantrekken van geschikte kandidaten. Zonder deze noodzakelijke renovatie acht de syndicus de slaagkans voor het vinden van een geschikte inwonende conciërge bijzonder klein.

Tenzij de Vereniging van Mede-Eigenaars (VME) alsnog beslist om de woning te renoveren of bereid is een conciërge aan te werven die tevreden is met de huidige woonomstandigheden, zal de syndicus de zoektocht naar een inwonende conciërge niet verderzetten.

Bespreking takenpakket en tewerkstelling

Tijdens de vergadering werd ook het takenpakket van de conciërge besproken. Er wordt voorgesteld om te starten met een tijdelijk contract van bepaalde duur, dat zal functioneren als proefperiode.

Daarnaast kwam de vraag aan bod of de nieuwe conciërge ook instaat voor de schoonmaak van het gebouw. De syndicus adviseert hiertegen, gelet op het belang van continuïteit in de schoonmaakdiensten. Wel zal samen met de raad van mede-eigendom worden onderzocht of, indien de toekomstige conciërge zich hiervoor geschikt toont, het schoonmaakluik op termijn alsnog kan worden overgenomen, eventueel met een uitbreiding van het aantal werkuren.

09. Diversen

/

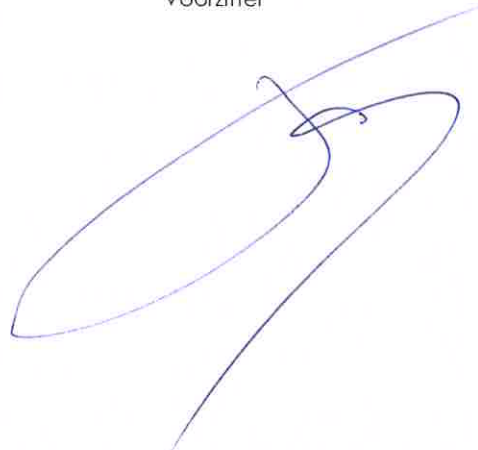
10. Opstelling van de notulen, ondertekenen door de nog aanwezige eigenaars

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

Secretaris

Voorzitter

Voor Solvio
Syndicus



Verslag van de hernieuwde algemene vergadering van uw Vereniging van Mede-Eigenaars (VME) Res. Diksmuide , Rodekruislaan 5-6 Blok II, KBO 0850.379.501, gehouden op 30/01/2025 om 18:00 te Syntra AB campus Antwerpen, Borsbeeksebrug 32, 2600 BERCHEM.

01. Teken en aanwezigheidslijst, nazicht volmachten

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

Aanwezig of vertegenwoordigd:

Aandelen: 4.102,00/9.980,00 - 41,10 %

Eigenaars: 52/136 - 38,24 %

02. Verkiezing voorzitter en secretaris (1/2 + 1) (9.980,00)

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

Stemming: unaniem

03. Financieel

03.01. Bespreking inkomsten en uitgaven afgesloten boekjaar

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

Uitzonderlijke / eenmalige uitgaven:

- Lijftherstellingen niet gedekt door onderhoudscontract: 10.284,73€
- Wettelijk verplichte aanpassingswerken liften: 9.504,36€ (via reservefonds)
- Herstelling waterleiding kolom A: 3.956,97€
- Procedurekosten: 514,59€
- Ereloon Arch. Verret: 2.069,10€
- Stookinstallatie: vervanging sanitaire retourpomp: 4.915,33€
- Stookinstallatie: vervangen compressor: 3.517,08€

03.02. Verslag en controle van de rekeningen door de rekencommissaris

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

03.03. Goedkeuring van de afrekening en balans (1/2 + 1) (9.980,00)

De algemene vergadering keurt de afrekening, de balans en de individuele afrekeningen zoals hierboven besproken goed.

Stemming: unaniem

03.04. Kostenraming nieuw boekjaar (1/2 + 1) (9.980,00)

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

Kosten afgelopen boekjaar: 314.988,33€

Waarvan uitzonderlijke/eenmalige: zie hoger

Huidige provisie ter beschikking: 87.500,00€ per kwartaal, zijnde 350.000,00€ per jaar

Dit is wel voldoende om te voorzien in de recurrente kosten. Voorstel nieuwe provisies: hetzelfde bedrag behouden, en dit tot andersluidende beslissing van een (bijzondere) algemene vergadering.

Het correcte bedrag met overschrijvingsformulier wordt u toegestuurd.

Stemming: unaniem

03.05. Buffer werkkapitaal (1/2 + 1) (9.980,00)

Permanent werkkapitaal bestaat niet.

Gezien er daarom onvoldoende liquiditeit is wanneer er een grote uitgave moet gedaan worden, dient dit te worden opgericht. Deze post wordt een nieuwe balanspost, en zorgt ervoor dat er steeds een buffer is op de zichtrekening. Het voorgestelde bedrag is: 30.000,00€

Stemming: unaniem tegen

03.06. Reservefonds (1/2 + 1) (9.980,00)

Een reservefonds is cfr. de Wet op de Mede-Eigendom verplicht. Het bestaande reservefonds op datum van de voorgelegde balans bedraagt: 161.122,26€.

Ter informatie deelt de syndicus mee dat vanaf 01/01/2019 de VME verplicht is jaarlijks een bedrag te sparen dat minimaal overeenstemt met 5% van het totaal der gewone uitgaven van het afgesloten boekjaar, behoudens een tegenstem met 4/5de van de stemmen.

Er wordt voorgesteld om voor het reservefonds te sparen met een bedrag van 12.500,00€ per kwartaal en dit tot andersluidende beslissing van een (bijzondere) algemene vergadering.
Het aantal aandelen waarop de bijdrage verdeeld wordt, is verdeelsleutel 1.0.

Stemming: unaniem

03.07. Achterstallige betalingen en juridische procedures

Er zijn geen procedures lopende jegens achterstallige mede-eigenaars.

Er zijn geen procedures lopende jegens leveranciers of derden.

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

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

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

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

04. Verkiezingen en mandaten**04.01. Kwijting aan syndicus, raad en commissaris (1/2 + 1) (9.980,00)**

De algemene vergadering geeft kwijting aan de syndicus voor het administratieve beheer tot op datum van de afrekening en voor wat betreft het technische beheer tot op datum van de vergadering.

De vergadering geeft eveneens kwijting aan de leden van de raad van mede-eigendom en de commissaris.

Stemming: unaniem

04.02. Bevestiging mandaat van de syndicus met 15 maanden (1/2 + 1) (9.980,00)

De syndicus licht het contract versie 2024 toe en verwijst naar de documentatie ter zake op het portaal.

Het ereloon bedraagt 2.339,46€ per maand.

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

Resultaat stemming punt 04.02: Voor

Voor: 4.011,00/4.102,00 aandelen – 97,78 %

Tegen: 91,00/4.102,00 aandelen – 2,22 %

Namen tegen: Sudakov Ivan

04.03. Aanstelling rekencommissaris (1/2 + 1) (9.980,00)

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

De VME verkiest als commissaris dhr. Delie. Er zijn geen andere kandidaten.

Stemming: unaniem**04.04. Verkiezing raad van mede-eigendom (1/2 + 1) (9.980,00)**

Kandidaten eigenaars:

- Dhr. Talon
- Dhr. Van Rossum
- Dhr. Van Keirsblick

Stemming: unaniem akkoord**04.05. Aanstelling verantwoordelijke(n) voor consultatie camera-beelden (1/2 + 1) (9.980,00)****05. Evaluatie leveringscontracten**

De gebruikelijke leveranciers van de gemeenschap zijn:

- Stookolie: Proxifuel
- Elektriciteit: Engie
- Water: Water-Link
- Makelaar: Solvio Verzekeringen
- Verwarmingsopname: Ista
- Chauffagist: Van Den Broeck Technics
- Tuinonderhoud: Opti-Tuin
- Liftonderhoud: Ora Liften
- Liftcontrole: Atk (wordt Konhef)
- Toegangscontrole: Failsafe
- Garagepoort: Kips
- Schoonmaak: Omniservice

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

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

05.01. Bespreking en stemming nieuwe verzekeringspolis(sen) (1/2 + 1) (9.980,00)

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

De VME beslist na bespreking / toelichting over:

1. De blokpolis

Resultaat stemming: niet goedgekeurd

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

Is de VME reeds verzekerd via BDM-Federale Verzekeringen? Dan kan die na overname van het mandaat voor deze polis door de nieuwe verzekeringsmakelaar automatisch genieten van de uitgebreide voorwaarden van de conventie.

2. De uitbreidingen

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

a. BA VME

Resultaat stemming: niet goedgekeurd

b. PO klusjesman/poetshulp

Resultaat stemming: niet goedgekeurd

c. De 'kleine' rechtsbijstand via BDM – Federale Verzekering

Resultaat stemming: niet goedgekeurd

3. De uitgebreide rechtsbijstandsverzekering via ARAG

Resultaat stemming: niet goedgekeurd

De uitgebreide rechtsbijstandsverzekering zal z.s.m. worden geactiveerd voor zover er nog geen rechtsbijstand is. In bevestigend geval zal de bestaande rechtsbijstand opgezegd en ARAG geactiveerd vanaf de vervaldag. Er is steeds een wachttermijn van 2 maanden in de nieuwe ARAG polis.

Algemeen: de opzeg van bestaande polissen en/of activatie van de nieuwe polis(sen) gaat samen met de overdracht van het verzekeringsmakelaarsmandaat naar Solvio Verzekeringen, verzekeringsmakelaar van de Parte groep, voor zover dit nog niet het geval is.

05.02. Bevestiging mandaat Arch. Verret (1/2 + 1) (9.980,00)

De mede-eigenaars hebben hun twijfels bij architect Verret. Vooral na de uiteenzetting tijdens de AV 2 jaar geleden over de gevelrenovatie, werd er melding gemaakt dat het gaat over een condensatieproblematiek in het gebouw. Er zijn meerdere verslagen die dat tegenspreken en waarin staat dat de problematiek afkomstig is van waterinfiltratie via de gevel.

Meerdere mede-eigenaars hebben vragen gesteld aan arch. Verret zonder daar enig antwoord op te ontvangen of geen duidelijk antwoord.

De mede-eigenaars wil een duidelijk en nieuw plan van aanpak voor de gevelrenovatie.

Resultaat stemming punt 05.02: Tegen

Voor: 200,00/4.102,00 aandelen - 4,88 %

Tegen: 3.902,00/4.102,00 aandelen - 95,12 %

Namen tegen: Van Keirsbilck Jacques, Poestovit Sergej & Elena, Janssen - Dillen M, Cools Dimitri, Raus Rosalia, Sudakov Ivan, Strobbe Annelinde, Van Waes A - Visser M, Schoumacker Genevieve, Van Hoof - Ndone, De Maeyer Paul, Lamzani Ahmed, Torfs Wim, Boogers Björk, Ceulemans Emmy, Casteels Alfons, Tarhan T- Sgrignuoli C, Slegers Elza, Coryns L, Geysen Thalia, Van Rossum Hubertus, Smeets Astrid, Claessens Elise, Delbove Fabienne, Heylen Roy, Van As Eddy, Smidts Henri - Weyn Anny, Verdonck Diana, Janssens Roger, Van den Boogaert Marc, Talon Alain, Gerrits Ingrid, Voortmans Ivan, Oosting Nick, De Graeve Ingrid, Time Management Company, Tersy Daniel, Massoels - Pardon, Maes -

de Hasque , Van den Broeck Glenn, Vansant Danny - Klubert Astrid, Hassan - Shehata, Rodriguez-Mendez-Hernandez, Spartak Kavaja , Liefoghe Katrijn, Tulfer Birgit , Callens Dao, De Kimpe Paula , Harzé Dirk, Georgoulas Apostolos

De vergadering wil dan ook niet langer verder werken met arch. Verret en wil het mandaat aan hem stopzetten. Een nieuwe architect wordt gezocht voor het maken van een duidelijke conditiestaatsmeting van het gebouw.

06. Toestand en onderhoud van de gemene delen

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

06.01. Aanwerving nieuwe conciërge: status

Interimkantoor Synergie werd in december gevraagd om de vacature voor een conciërge voor het gebouw, terug online te zetten.

Deze week mocht de syndicus al 4 CV's ontvangen. Deze worden bekeken en uitgenodigd voor een gesprek op kantoor.

Van zodra er een goede sollicitant uitkomt, zal dit worden overgemaakt aan de RVME om te bekijken.

06.02. Vernieuwing technologische infrastructuur door nutsoperatoren: door Proximus uitgevoerde werken (fibernetwerk)

Tijdens de AV dd. 2022 werd het door Proximus bezorgde voorstel goedgekeurd op voorwaarde dat de aanleg niet in opbouw maar via de schachten zou gebeuren. De syndicus bevestigde e.e.a. in deze zin aan Proximus.

De syndicus vernam enerzijds dat de aansluiting van verschillende appartementen toch gedeeltelijk in opbouw uitgevoerd werd en anderzijds dat om technische redenen volledige aanleg via de schachten niet steeds mogelijk zou zijn, werd Proximus intussen opnieuw gecontacteerd.

De syndicus zal het dossier samen met Proximus ter plaatse bekijken.

Mail Ivan Voortmans:

Proximus de reeds getrokken kabels alsnog door de schachten te laten trekken en de gangen te herstellen. Op AV van 14/12/2022 werd er beslist dat Proximus hun nieuwe kabels mocht leggen in de bestaande schachten en niet door het gebouw. Dus niet in de gangen. Toch weet ik van het zelf te zien en van te horen van medebewoners dat Proximus deze kabels via gas- of elektriciteitskast trekt en zo door de gangen naar betreffende appartementen.

Mail Roger Janssens:

Mijn Fiber saga is begin juli '23 gestart. In september was er een 1ste keer contact van techniekers van Proximus met de Syndicus. Begin november telefonisch van Proximus vernomen dat indien geen kabels/kabelgoten toegelaten worden Fiber niet mogelijk is in ons gebouw, dus overstappen naar concurrentie. Het kopernetwerk zou nog tot 30 juni 2025 beschikbaar zijn. Bevestiging gekregen van tijdsduur kopernetwerk. Begin januari opnieuw gecontacteerd door Proximus, ging in orde komen. Medio maart is er een techniker Proximus gekomen. Het gebouw staat momenteel bij Proximus geblokkeerd voor Fiber. De enige mogelijkheid is om vertrekkende van waar hun kabels/dozen liggen/staan met behulp van draad/kabelgoten in de gangen naar de appartementen te gaan. Een appartement dat vlak naast die nutsschacht ligt kan eenvoudig aangesloten worden d.m.v. boring. Kabels leggen in andere schachten waar bijvoorbeeld ook water aanvoer- en afvoerleidingen etc liggen doet men niet wegens de hoge risico's op beschadiging van de Fiber kabel. Op de AV van 14/12/22 was unaniem de voorwaarde gestemd dat dit netwerk via de schachten diende aangelegd te worden. Inlichtingen ingewonnen en de beslissing van de mede-eigendom is juridisch bindend. Dan blijft volgens m.i. enkel Telenet over. Uit het Proximus Forum blijkt dat we niet het enige appartementsgebouw zijn met deze problematiek. Best een agendapunt voor de volgende AV.

Mail Proximus:

*Beste,
Ik heb vernomen dat er een aantal problemen zijn omtrent de fiber aansluitingen voor adres Rodekruislaan 5 en 6 in Berchem. Blijkbaar zou opbouw in de algemene delen hier geweigerd worden, waardoor de installaties niet kunnen uitgevoerd worden. Is het eventueel mogelijk om hier ter plaatse een afspraak te maken om de mogelijkheden voor de indoor uitrol van ons fibernetwerk te overlopen?
Met vriendelijke groeten,
Bien à vous,
Kind regards,
Tijn Huygen
Project Manager - Fiber Negotiator Flanders | CUO/FBR*

De mede-eigenaars gaan akkoord om de verdere werken door Proximus te laten uitvoeren, enkel en alleen als deze deffig gedaan worden.

07. Geplande en/of goed te keuren werken (2/3) (9.980,00)

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

07.01. Renovatie voor-, achter, en rechter zijgevel:

Vooreerst wordt herinnerd aan hetgeen toegelicht/beslist tijdens voorgaande vergaderingen. Gezien het aantal appartementen waar vochtproblemen vastgesteld worden enkel toeneemt, dringt een renovatie van de bewuste gevels zich op. Lokale herstellingen zijn kosten-baten niet te verantwoorden.

In een minimaal scenario wordt het voegwerk volledig vervangen en wordt een hydrofuge aangebracht. Let wel: hiermee wordt niet verholpen aan zgn. koudebruggen en condensatieproblemen. Hieraan kan enkel verholpen worden door het na-isoleren van de gevels.

Arch. Verret geeft uitgebreide toelichting en beantwoordt de vragen van de aanwezigen.

Na uitvoerige gedachtewisseling wordt opnieuw gestemd over het scenario dat door Arch. Verret verder dient uitgewerkt te worden tot een volledig aanbestedingsdossier, incl. financieringsmogelijkheid via kredietinstelling.

Scenario 1 = vervangen voegwerk en aanbrengen hydrofuge

Scenario 2 = volledige renovatie incl. isolatie

De vergadering beslist unaniem dat indien er voor uitwerking van beide scenario's een meerderheid zou zijn, enkel het scenario met de grootste meerderheid verder uitgewerkt zal worden.

Indien geen van beide scenario's een meerderheid zou halen, zal de syndicus genoodzaakt zijn bewarende maatregelen te treffen, nl. het laten uitvoeren van lokale herstellingen waar technisch mogelijk.

07.01.01. Vervangen voegwerk en aanbrengen hydrofuge (2/3) (9.980,00)**Stemming: unaniem tegen**

Dit wordt besproken op de volgende algemene vergadering van zodra er een conditiestaatsmeting voorhanden is.

07.01.02. Isolatie gevels (2/3) (9.980,00)**Stemming: unaniem tegen**

Dit wordt besproken op de volgende algemene vergadering van zodra er een conditiestaatsmeting voorhanden is.

07.02. Voorstellen mede-eigenaars:**07.02.01. Herschilderen inkomhallen (2/3) (9.980,00)****Stemming: unaniem tegen**

Dit wordt besproken op de volgende algemene vergadering.

07.02.02. Herschilderen liftdeuren (2/3) (9.980,00)**Stemming: unaniem tegen**

Dit wordt besproken op de volgende algemene vergadering.

07.02.03. Herschilderen trapzalen (2/3) (9.980,00)**Stemming:****07.02.04. Herschilderen in/uitrit garage (2/3) (9.980,00)****Stemming: unaniem tegen**

Dit wordt besproken op de volgende algemene vergadering.

08. Toelichtingen wetgeving en/of reglementering**08.01. Keuring elektriciteit gemene delen (1/2 + 1) (9.980,00)**

Met de wijziging van het Algemeen Reglement op de elektrische installaties in 2020 werd er gesleuteld aan de definitie van een 'huishoudelijke installatie'. Daardoor vallen de technische lokalen van een residentieel geheel en de huishoudelijke werkeenheid niet meer onder de huishoudelijke installatie. Het gevolg is dat er twee keuringsperiodiciteiten naast elkaar bestaan. De keuring van de elektriciteit in de gemene delen moet 25-jaarlijks gebeuren, terwijl de elektrische keuring van de technische ruimtes (liftmachinekamer, tellerlokaal, ...) om de 5 jaar moet worden uitgevoerd. Aan deze kafkaïaanse situatie komt nu een einde.

Periodiciteit controlebezoeken

Met het Koninklijk besluit van 5 maart 2023 komen er vanaf 1 juni 2023 opnieuw wijzigingen aan de drie boeken van het Algemeen Reglement op de elektrische installaties. Eén van de wijzigingen heeft betrekking op de periodiciteit van de controlebezoeken van elektrische installaties van gemeenschappelijke delen binnen appartementsgebouwen.

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

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

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

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

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

Elektrische keuring om de 5 jaar

Als gevolg van de wijziging aan het Algemeen Reglement op de elektrische installaties worden de elektrische installaties van gemeenschappelijke delen van een residentieel geheel voortaan beschouwd als niet-huishoudelijke installaties. Dat betekent dat de periodiciteit van de elektrische keuring van de gemeenschappelijke delen en technische lokalen van een residentieel geheel wordt gelijkgeschakeld op 5 jaar.

Bron: CIB Syndic 18 april 2023

De syndicus kijkt na of dergelijk attest bestaat, laat desgevallend een onafhankelijk controleorgaan deze keuring uitvoeren. Indien er geen A attest wordt verkregen, krijgt de syndicus het mandaat om, mits opvraging van meerdere offertes, de attestering in orde te brengen voor de datum van herkeuring. Dit zal gefinancierd worden via een aparte bijzondere opvraging. De ondersteuning van de syndicus hiervoor gebeurt in regie.

Stemming: unaniem

08.02. Asbestattest gemene delen (1/2 + 1) (9.980,00)

Asbestattest GD vanaf 1 januari 2027

Context

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

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

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

'De vervroegde mijlpaal voor de generieke verplichting om te beschikken over een asbestinventarisattest gemene delen zorgt voor een sterkere kapstok voor de syndici om hun VME tijdig werk te laten maken van het asbestinventarisattest voor de gemene delen. Hierdoor wordt een mogelijke bottleneck in de markt voorafgaand aan de oude mijlpaal mei 2025 vermeden en zijn individuele eigenaars die een privaat deel verkopen niet de dupe van het nog ontbreken van het asbestinventarisattest voor de gemene delen.' Het voorontwerp doorloopt nu het wetgevend proces en zal volgens de huidige planning nog dit voorjaar in het Parlement behandeld worden. Op dit ogenblik ligt het voor advies bij de Raad van State.

Actie syndicus

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

Stemming: unaniem tegen

Er is al een asbestattest voorhanden.

08.03. CV audit voor gemene stookplaatsen (1/2 + 1) (9.980,00)

Verplichte verwarmingsaudit voor cv-installatie die ouder is dan 5 jaar

Een verwarmingsaudit is een grondig onderzoek van uw verwarmingsinstallatie, waarbij gekeken wordt naar het rendement ervan. Ook wordt onderzocht of de grootte van de ketel past bij de verwarmingsbehoeften van het gebouw.

De Vereniging van Mede-) eigenaar(s) van een centraal stooktoestel (centrale verwarming) is verplicht om regelmatig een verwarmingsaudit te laten uitvoeren als dat centraal stooktoestel:

- ouder is dan 5 jaar en
- een vermogen heeft van 20 kilowatt (kW) of meer.

Er wordt verder een onderscheid gemaakt tussen installaties op aardgas of gasolie:

- Frequentie voor aardgasinstallaties: Van 20-100kw: 5 jaarlijks, +100 kw: 4 jaarlijks
- Frequentie voor gasolie installaties: +20 kw: 5 jaarlijks, + 100kw 2 jaarlijks

Na de verwarmingsaudit krijgt de eigenaar/verhuurder een **auditrapport** van de technicus.

In het rapport staan adviezen over het rendement van de installatie en de mogelijkheden om de prestaties van uw installatie te verbeteren. U komt ook te weten hoeveel u kunt besparen als u uw oude ketel laat vervangen door een modern, zuinig centraal stooktoestel of door andere aanpassingen. Aan de adviezen zijn geen verplichtingen verbonden.

In dit kader heeft de syndicus diverse offertes opgevraagd bij gecertificeerde partijen (Engie, Comtis – voorheen Debie Veba – Van Den Broeck Technics, BTV, Crescon BV - erkend verwarmingsauditor) om dergelijke audit uit te voeren.

Prijzen gaan van 350 EURO tot 1400 EURO excl. BTW, afhankelijk van het vermogen van de installatie.

Rangschikking van de offertes volgens prijs (excl. BTW):

1. Van Den Broeck Technics (350 € excl. BTW – vaste prijs) - chauffagist
2. **Crescon BV (380 € ex. BTW) - erkend verwarmingsauditor**
3. BTV - EDTC
 - a. Per stookplaats : 469,80 € excl. BTW
 - b. Per bijkomende ketel in de stookplaats : 58,73 € excl. BTW
4. Engie: energieleverancier
 - a. 100-300kw: 350 excl. BTW
 - b. 300-500 kw: 650 excl. BTW
 - c. >500 kw: 750 excl. BTW
5. Comtis (variabele prijs vanaf 400 EURO tot 1400 EURO +100 KW excl. BTW) - chauffagist

Rekening houdend met prijs, ervaring en specialisatie wordt gekozen om de audit te laten uitvoeren door **Crescon BV**.

Op basis van het rapport zal een offerte aangevraagd worden bij de onderhoudsfirma van de CV ter conformisering met de audit. Weet dat dit vooral zal gaan over rendementsadviezen enerzijds alsook bv. het plaatsen van een noodstop gasdetectie of plaatsen van een RF - brandvertragende deur anderzijds. De AV verkiest de te ontvangen offerte voor te leggen op de volgende (B)AV dan wel mandaat aan de RVME/syndicus om uit te voeren tussentijds (keuze door VME).

De resultaten van de audit zullen beschikbaar gesteld worden, en de offerte volgend uit de adviezen uit de audit, zullen voorgesteld worden op een (volgende) algemene vergadering.

Wetgeving

- Besluit van de Vlaamse Regering van 8 december 2006 betreffende het onderhoud en het nazicht van [centrale] stooktoestellen voor de verwarming van gebouwen of voor de aanmaak van warm verbruikswater.
- VLAREL-besluit van 23 april 2013.
- Europese Richtlijn 2010/31/EU rond de energieprestaties van gebouwen.
- Meer informatie op <https://www.vlaanderen.be/verplichte-verwarmingsaudit-voor-cv-installatie-die-ouder-is-dan-5-jaar>.

08.04. PID voor de VME

1. De wetgeving

Het PID is verplicht op bouwplaatsen en bij elke verkoop van een woning of appartement in België

- waarvan de bouw is begonnen na 1 mei 2001
- of waaraan werken zijn uitgevoerd sinds 1 mei 2001 door één of meer aannemers.

Het PID bevat bijvoorbeeld:

- plannen en tekeningen van de structuur van het gebouw en de aanwezige technische installaties (cv, sanitair, elektriciteit, ...)
- aanduidingen van (ingewerkte) nutsleidingen (water, gas, elektriciteit, ventilatie, ...) en verborgen gevaren
- een lastenboek met overzicht van de gebruikte materialen bij uitgevoerde werken
- instructies voor onderhoud, herstelling, verbouwing en ontmanteling van het gebouw en de technische installaties
- eventuele aankoopfacturen en garantiebewijzen van grote renovatiewerken
- de namen en contactgegevens van de betrokken architect, veiligheidscoördinator en hoofdaannemers, die het gebouw hebben opgetrokken of verbouwd.

Conform art. 3.89, §5, 10° B.W. dient de syndicus het PID desgevallend te bewaren. De syndicus is niet bevoegd om dit zelf op te maken (zie punt 2).

Bij gebouwen die werden opgericht na 1 mei 2001 zou dit door de aannemer moeten afgeleverd zijn.

Desalniettemin is het PID verplicht te bewaren voor alle VME's, en aldus bij te werken door de syndicus in naam van de VME.

2. Wie maakt het postinterventiedossier op?

Het postinterventiedossier kan niet zomaar door iedereen opgemaakt worden. Bij bouw- of verbouwwerken waarvoor een stedenbouwkundige vergunning nodig is, moet het postinterventiedossier opgemaakt worden door de veiligheidscoördinator of de architect. Indien het slechts om kleine(re) verbouwwerken gaat die geen stedenbouwkundige vergunning vereisen, is het de eigenaar van de woning zelf toegestaan om het PID samen te stellen.

De mede-eigenaar staat dus in voor het PID van zijn privaatieve mede-eigendom bv. zijn appartement of handelsruimte, en de syndicus bewaart voor de VME het PID van de gemene delen.

3. Wat gebeurt er als ik als verkoper geen postinterventiedossier kan voorleggen?

Op het ogenblik dat de eigendom wordt verkocht moet je als verkoper een PID kunnen voorleggen. Ten laatste bij het verlijden van de authentieke verkoopakte moet dit PID aan de koper worden overhandigd.

De afwezigheid van een postinterventiedossier bij de verkoop van een pand heeft evenwel geen impact op de geldigheid van de verkoop. Partijen kunnen overeenkomen dat er geen postinterventiedossier overhandigd moet worden.

Komen partijen dit echter niet overeen en beschik je als eigenaar nog niet over een postinterventiedossier terwijl dit wel verplicht is, dan kan de koper dit afdwingen en zal het postinterventiedossier op kosten van de verkoper alsnog moeten worden opgemaakt door een veiligheidscoördinator of architect zodat de verkoop kan doorgaan.

4. Professionalisering van het digitaal PID

Het verzamelen van informatie die relevant kan zijn voor het PID, is best wel een huzarenstukje. We starten in 2024 aan de digitalisatie van het PID dossier en zullen dit in de toekomst wanneer relevant verder aanvullen.

Voor de voorbereiding en verzameling van het digitaal PID dossier, hebben we een beperkte uurvergoeding aangerekend van 170 euro (2 uren). Voor de grootste gebouwen hebben we hiervoor 340 EURO (4 uren) werk geprovisioneerd.

Hoewel deze wetgeving al langer bestaat, willen we als syndicus en vertegenwoordiger van de VME wat betreft de gemene delen, ook hier ons steentje bijdragen aan de professionalisering van het beheer van uw gebouw.

Dit betekent een meerwaarde voor huidige en toekomstige aannemers die werken uitvoeren in de gemene delen van het gebouw. Ook voor aannemers die in opdracht van eigenaars werken uitvoeren, denk maar aan grondige renovatiewerken in een appartement, kan dit een interessant en nuttig archief zijn.

09. Bespreking en opstellen meerjarenbegroting (1/2 + 1) (9.980,00)

Dit wordt besproken op de volgende algemene vergadering van zodra er een conditiestaatsmeting voorhanden is.

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

De syndicus overliep het verslag en legt het verslag van de vergadering ter ondertekening voor aan de vergadering, te weten de nog aanwezige mede-eigenaars om 20 uur 45 minuten.

Secretaris



10V.
PARTE ANTWERPEN
FRANS BECKERSSTRAAT 21
2600 BERCHEM

Voor Solvio
Syndicus



Hubertus Johannes Antonius van Rossum

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

Res. Diksmuide

(0850.379.501)

Rodekruislaan 5-6 Blok II
BERCHEM (ANTWERPEN)

(1/01/2025 - 31/12/2025)

Tulfer Birgit

Res. Diksmuide
Rodekruislaan 5-6 Blok II
2600 BERCHEM (ANTWERPEN)
0850.379.501

Tulfer Birgit

Rodekruislaan 5 bus 15
2600 BERCHEM (ANTWERPEN)

Afrekening - Periode: 2025 (1/01/2025 - 31/12/2025)

Privatief I12

KOSTEN VOLGENS EENHEDEN (90,00/9.980,00)

		<u>Totaal</u>	<u>Uw aandeel</u>	<u>Btw</u>
610010	Brandblustoestellen	930,12	8,39	1,46
610020	Brandbeveiliging	313,39	2,83	0,49
610100	Lift keuring	968,00	8,73	1,52
610110	Lift onderhoudscontract	4.210,24	37,97	2,15
610120	Lift onderhoud	3.279,47	29,57	1,67
610220	Overige onderhoud elektrische installaties	760,55	6,86	0,39
610280	Toegangscontrole alg. & aanmaken tags & badges	956,87	8,63	0,64
610281	Camerabewaking	339,79	3,06	0,53
610360	Onderhoud waterleidingen	2.288,96	20,64	1,17
610370	Onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	2.865,05	25,84	1,96
610500	Schoonmaak gebouw	26.269,73	236,90	41,12
610540	Huisvuil/PMD/papier en glas volgens contract	1.496,77	13,50	1,44
610600	Onderhoud tuinen en directe omgeving volgens contract	13.111,56	118,24	20,52
610760	Onderhoudswerken hal, trapzalen, gangen	1.600,70	14,44	0,82
610900	Diversen	1.527,34	13,77	2,72
610910	Onderhoudscontract	839,33	7,57	1,31
611100	Renovatiewerken	7.412,38	66,85	4,50
612100	Elektriciteit algemene delen (9613+9156)	5.362,67	48,36	2,74
612110	Elektriciteit liften (9941+9194)	1.934,39	17,44	0,99
612150	Elektriciteit parking (9989)	894,69	8,07	0,46
613030	Erelonen deskundigen	24.242,35	218,62	37,94
614000	Verzekering brand	21.999,82	198,40	0,00
614100	Verzekering burgerlijke aansprakelijkheid	273,14	2,46	0,00
614600	Verzekering rechtsbijstand	2.426,09	21,88	0,00
614800	Verzekering-vrijstelling-vergoeding	43,82	0,40	1,56
615600	Conciërgewoning kosten	1.120,73	10,11	0,00
616000	Administratiekosten	5.699,75	51,40	0,91
616100	Kosten vergaderingen	2.366,35	21,34	1,88
616630	Beheer sociaal secretariaat	161,18	1,45	0,00
620000	Bezoldingen	1.697,64	15,31	0,00
621000	Werkgeversbijdragen	1.508,62	13,60	0,00
650000	Bankkosten	157,26	1,42	0,00
751410	Intresten spaarrekening	-1.033,12	-9,32	0,00
		138.025,63	1.244,72	130,88
EENHEDEN APP+STUDIO (90,00/9.490,00)				
610320	Onderhoud stookinstallatie	4.226,83	40,09	3,49
611100	Renovatiewerken	20.877,76	198,00	11,21
		25.104,59	238,08	14,70
Water (90,00/9.880,00)				
612010	Water Algemene delen	58.599,34	533,80	30,22
		58.599,34	533,80	30,22

EENHEDEN Z GAR,DP,STPL (90,00/9.400,00)				
612011	Warm water	18.999,37	181,91	31,57
		18.999,37	181,91	31,57
GELIJKE DELEN app+studio (1,00/133,00)				
613000	Beheersvergoeding	28.295,34	212,75	0,00
		28.295,34	212,75	0,00
Kosten		269.024,27	2.411,26	207,36
INDIVIDUELE KOSTEN (1,00/1,00)				
	Rappelkost	15,00	15,00	0,00
	Verwarming 2025	985,81	985,81	171,09
		1.000,81	1.000,81	171,09
INDIVIDUELE KOSTEN		1.000,81	1.000,81	171,09
Totaal kosten		270.025,08	3.412,07	378,45
BETALINGEN (1,00/1,00)				
	01/01/2024-31/12/2024	-341,07	-341,07	0,00
	30/01/2025 RODE5 Provisie jan./feb./maart 2025	-789,08	-789,08	0,00
	29/04/2025 Provisie april/mei/juni 2025	-789,08	-789,08	0,00
	22/05/2025 01/01/2024-31/12/2024	341,07	341,07	0,00
	01/08/2025 RODE5 Provisie juli/aug./sept.2025	-789,08	-789,08	0,00
	28/10/2025 RODE5 Provisie okt./nov./dec. 2025	-789,08	-789,08	0,00
	21/11/2025 Rappelkost	-15,00	-15,00	0,00
		-3.171,32	-3.171,32	0,00
BETALINGEN		-3.171,32	-3.171,32	0,00
Totaal privaatief I12			240,75	378,45
Totaal			240,75	378,45

Te betalen

240,75

<u>Situatie op 31/12/2025</u>	<u>Totaal</u>	<u>Betaald</u>	<u>Te betalen</u>
Aandeel in reservefonds	2.354,83	2.354,83	
Aandeel in werkkapitaal			

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
1.0 KOSTEN VOLGENS EENHEDEN				(9.980,00 - 9.980,00)	
610010 - Brandblustoestellen					
18/04/2025	IF	0025/00060	Sicli - Jaarlijks nazicht	930,12	161,43
			Brandblustoestellen	930,12	161,43
610020 - Brandbeveiliging					
10/12/2025	IF	0025/00196	Edifix Construct BV - Controle rookmelders	313,39	54,39
			Brandbeveiliging	313,39	54,39
			Brandbeveiliging	1.243,51	215,82
610100 - Lift keuring					
01/09/2025	IF	0025/00028	ATK - Wettelijke controle	968,00	168,00
			Lift keuring	968,00	168,00
610110 - Lift onderhoudscontract					
02/06/2025	IF	0025/00083	Ora liften BV - Jaarcontract 2025/2026	2.105,12	119,16
02/06/2025	IF	0025/00084	Ora liften BV - Jaarcontract 2025/2026	2.105,12	119,16
			Lift onderhoudscontract	4.210,24	238,32
610120 - Lift onderhoud					
12/02/2025	IF	0025/00025	Ora liften BV - Vernieuwen elektronische besturing kooideur	840,07	47,55
13/03/2025	IF	0025/00037	Ora liften BV - Vernieuwen GSM module	575,75	32,59
26/03/2025	IF	0025/00043	Ora liften BV - Vernieuwen relais	196,75	11,14
16/07/2025	IF	0025/00105	Ora liften BV - Vernieuwen bekleding kooiglij schoenen	1.053,22	59,62
13/08/2025	IF	0025/00116	Ora liften BV - Afkoppelen kelderverdiepingen	222,38	12,59
20/08/2025	IF	0025/00124	Ora liften BV - Lift buiten dienst stellen	116,48	6,59
15/10/2025	IF	0025/00159	Ora liften BV - Plaatsen deurdemper	274,82	15,56
			Lift onderhoud	3.279,47	185,63
			Liften	8.457,71	591,95
610220 - Overige onderhoud elektrische installaties					
25/01/2025	IF	0025/00012	AC-Electro - Nazicht lampen	295,21	16,71
03/05/2025	IF	0025/00065	AC-Electro - Vervangen defecte lampen	349,80	19,80
09/05/2025	IF	0025/00068	AC-Electro - Vervangen lampen nr.5 nazicht 2V.	115,54	6,54
			Overige onderhoud elektrische installaties	760,55	43,05
610280 - Toegangscontrole alg. & aanmaken tags & badges					
18/02/2025	IF	0025/00030	Failsafe BV - Nazicht toegangscontrole	137,22	7,77
19/08/2025	IF	0025/00123	Failsafe BV - Systeem online zetten	297,48	16,84
26/08/2025	IF	0025/00129	Failsafe BV - Aankoop badges	147,70	25,63
13/10/2025	IF	0025/00158	Failsafe BV - Nazicht toegangscontrole	100,03	5,66
20/10/2025	IF	0025/00167	Failsafe BV - Interventie 16/10/2025	137,22	7,77
29/12/2025	IF	0025/00213	Failsafe BV - Interventie 15/12/2025	137,22	7,77
			Toegangscontrole alg. & aanmaken tags & badges	956,87	71,44
610281 - Camerabewaking					
09/08/2025	IF	0025/00115	Proximus - Augustus 2025	51,80	8,99
14/08/2025	IF	0025/00117	Proximus - Juli 2025	70,79	12,29
09/09/2025	IF	0025/00138	Proximus - September 2025	61,80	10,73
09/10/2025	IF	0025/00160	Proximus - Oktober 2025	51,80	8,99
09/11/2025	IF	0025/00180	Proximus - November 2025	51,80	8,99
09/12/2025	IF	0025/00197	Proximus - December 2025	51,80	8,99
			Camerabewaking	339,79	58,97
			Elektrische installaties	2.057,21	173,46
610360 - Onderhoud waterleidingen					
27/02/2025	IF	0025/00035	Van den Broeck Technics BV - Herstellen waterleiding schacht	2.288,96	129,56
			Onderhoud waterleidingen	2.288,96	129,56
610370 - Onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties					
27/12/2024	IF	0025/00004	Van den Broeck Technics BV - Nazicht lek kelder	453,15	25,65
31/01/2025	IF	0025/00017	DDC - Nazicht lek in schacht toiletten	471,90	26,71
24/02/2025	IF	0025/00049	DDC - Nazicht lek schacht	471,90	81,90
11/10/2025	IF	0025/00157	Beyers Ruimingsdienst bvba - Ontstopping hoofdafvoer	381,60	21,60
31/10/2025	IF	0025/00173	Van den Broeck Technics BV - Herstellen afvoer 11e verd.	349,80	19,80
29/11/2025	IF	0025/00185	Beyers Ruimingsdienst bvba - Ontstopping 22/11/2025	736,70	41,70
			Onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	2.865,05	217,36
			Sanitair en verwarming	5.154,01	346,93
610500 - Schoonmaak gebouw					

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
	30/01/2025	IF 0025/00016	Omniservice - Januari 2025	1.809,17	313,99
	23/02/2025	IF 0025/00027	Omniservice - Februari 2025	2.307,59	400,49
	26/03/2025	IF 0025/00047	Omniservice - Maart 2025	2.261,44	392,48
	30/04/2025	IF 0025/00063	Omniservice - April 2025	2.391,83	415,11
	30/04/2025	IF 0025/00064	Omniservice - April 2025 Opkuis kelder en sluikestort	350,90	60,90
	31/05/2025	IF 0025/00077	Omniservice - Mei 2025	2.242,69	389,23
	30/06/2025	IF 0025/00114	Omniservice - Juni 2025	1.775,07	308,07
	31/07/2025	IF 0025/00112	Omniservice - Juli 2025	2.403,79	417,19
	31/08/2025	IF 0025/00130	Omniservice - Augustus 2025	2.034,13	353,03
	30/09/2025	IF 0025/00150	Omniservice - September 2025	2.153,17	373,69
	31/10/2025	IF 0025/00169	Omniservice - Oktober 2025	2.080,11	361,01
	30/11/2025	IF 0025/00184	Omniservice - November 2025	2.152,25	373,53
	01/12/2025	IF 0025/00188	Omniservice - December 2025	2.307,59	400,49
Schoonmaak gebouw				26.269,73	4.559,21
610540 - Huisvuil/PMD/papier en glas volgens contract					
	12/05/2025	IF 0025/00069	Bubbels Group - Ophalen stortafval	459,80	79,80
	20/07/2025	IF 0025/00106	Bubbels Group - Ophalen stortafval 18/07/2025	459,80	79,80
	30/10/2025	IF 0025/00174	Edifix Construct BV - Wegbrengen oude vuilcontainers	577,17	0,00
Huisvuil/PMD/papier en glas volgens contract				1.496,77	159,60
Schoonmaak en huisvuilverwerking				27.766,50	4.718,81
610600 - Onderhoud tuinen en directe omgeving volgens contract					
	12/01/2025	IF 0025/00003	Opti-tuin - Sprengers GCV - Tuinonderhoud	2.112,66	366,66
	15/04/2025	IF 0025/00054	Opti-tuin - Sprengers GCV - Tuinonderhoud	1.099,89	190,89
	16/05/2025	IF 0025/00066	Opti-tuin - Sprengers GCV - Tuinonderhoud	1.099,89	190,89
	15/06/2025	IF 0025/00082	Opti-tuin - Sprengers GCV - Tuinonderhoud	1.099,89	190,89
	15/07/2025	IF 0025/00098	Opti-tuin - Sprengers GCV - Tuinonderhoud	1.099,89	190,89
	15/08/2025	IF 0025/00111	Opti-tuin - Sprengers GCV - Tuinonderhoud	1.099,89	190,89
	15/09/2025	IF 0025/00137	Opti-tuin - Sprengers GCV - Tuinonderhoud	1.099,89	190,89
	15/10/2025	IF 0025/00146	Opti-tuin - Sprengers GCV - Tuinonderhoud	1.099,89	190,89
	15/11/2025	IF 0025/00172	Opti-tuin - Sprengers GCV - Tuinonderhoud	1.099,89	190,89
	14/12/2025	IF 0025/00186	Opti-tuin - Sprengers GCV - Tuinonderhoud	1.099,89	190,89
	08/01/2026	IF 0025/00208	Opti-tuin - Sprengers GCV - Tuinonderhoud	1.099,89	190,89
Onderhoud tuinen en directe omgeving volgens contract				13.111,56	2.275,56
Tuinen, parkings en wegen				13.111,56	2.275,56
610760 - Onderhoudswerken hal, trapzalen, gangen					
	05/05/2025	IF 0025/00067	Edifix Construct BV - Vastzetten trapleuningen	614,80	34,80
	05/08/2025	IF 0025/00113	Meiren BV - Spoedinterventie, plaatsen afspanlint aan toegangsdeuren	397,50	22,50
	17/09/2025	IF 0025/00144	Edifix Construct BV - Vastzetten trapleuning	175,00	9,91
	30/09/2025	IF 0025/00148	Edifix Construct BV - Vastzetten trapleuning kelder	185,50	10,50
	21/10/2025	IF 0025/00166	Sleutelcentrale BV - Plaatsen noodkast	227,90	12,90
Onderhoudswerken hal, trapzalen, gangen				1.600,70	90,61
Onderhoud bouwwerken				1.600,70	90,61
610900 - Diversen					
	28/02/2025	IF 0025/00036	Edifix Construct BV - Strooizout	267,57	46,44
	19/03/2025	MB 0025/00007	Aankoop badges	-36,54	0,00
	18/06/2025	IF 0025/00094	TrafficSupply Belgium - Aankoop sleutel verhuispaltje	46,47	8,07
	31/07/2025	IF 0025/00108	RVME - Aankoop toner	85,49	14,84
	30/09/2025	IF 0025/00147	Edifix Construct BV - Correctie facturatie	-175,00	0,00
	22/12/2025	IF 0025/00209	TrafficSupply Belgium - Plaatsen fietsrek	649,65	112,75
	29/12/2025	IF 0025/00214	Bubbels Group - Verwijderen stortafval en leegpompen stookruimte	689,70	119,70
Diversen				1.527,34	301,79
610910 - Onderhoudscontract					
	19/08/2025	IF 0025/00125	Failsafe BV - Preventief onderhoudscontract camerabewaking	476,33	82,67
	19/08/2025	IF 0025/00126	Failsafe BV - Preventief onderhoudscontract Toegangscontrole	363,00	63,00
Onderhoudscontract				839,33	145,67
Diversen				2.366,67	447,46
611100 - Renovatiewerken					
	29/05/2025	IF 0025/00078	AC-Electro - Elektriciteits nav keuring voorschot 50%	3.272,75	185,25
	09/07/2025	IF 0025/00099	AC-Electro - Elektriciteitswerken nav keuring	3.457,19	195,69
	31/08/2025	IF 0025/00152	Bobrik - 2 asbestsaneerders in regie	682,44	118,44
Renovatiewerken				7.412,38	499,38
Renovatie				7.412,38	499,38
612100 - Elektriciteit algemene delen (9613+9156)					

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
	14/01/2025	IF 0025/00007	ELECTRABEL NV/SA - Januari 2025	23,00	1,30
	14/01/2025	IF 0025/00008	ELECTRABEL NV/SA - Januari 2025	441,00	24,96
	16/02/2025	IF 0025/00018	ELECTRABEL NV/SA - Februari 2025	23,00	1,30
	16/02/2025	IF 0025/00019	ELECTRABEL NV/SA - Februari 2025	441,00	24,96
	16/03/2025	IF 0025/00038	ELECTRABEL NV/SA - Maart 2025	23,00	1,30
	16/03/2025	IF 0025/00039	ELECTRABEL NV/SA - Maart 2025	441,00	24,96
	14/04/2025	IF 0025/00055	ELECTRABEL NV/SA - April 2025	23,00	1,30
	14/04/2025	IF 0025/00056	ELECTRABEL NV/SA - April 2025	441,00	24,96
	14/05/2025	IF 0025/00071	ELECTRABEL NV/SA - Mei 2025	23,00	1,30
	14/05/2025	IF 0025/00072	ELECTRABEL NV/SA - Mei 2025	441,00	24,96
	15/06/2025	IF 0025/00087	ELECTRABEL NV/SA - Juni 2025	23,00	1,30
	15/06/2025	IF 0025/00088	ELECTRABEL NV/SA - Juni 2025	441,00	24,96
	14/07/2025	IF 0025/00100	ELECTRABEL NV/SA - Juli 2025	23,00	1,30
	14/07/2025	IF 0025/00101	ELECTRABEL NV/SA - Juli 2025	441,00	24,96
	17/08/2025	IF 0025/00118	ELECTRABEL NV/SA - Augustus 2025	23,00	1,30
	17/08/2025	IF 0025/00119	ELECTRABEL NV/SA - Augustus 2025	441,00	24,96
	14/09/2025	IF 0025/00139	ELECTRABEL NV/SA - September 2025	23,00	1,30
	14/09/2025	IF 0025/00140	ELECTRABEL NV/SA - September 2025	441,00	24,96
	14/10/2025	IF 0025/00161	ELECTRABEL NV/SA - Oktober 2025	23,00	1,30
	14/10/2025	IF 0025/00162	ELECTRABEL NV/SA - Oktober 2025	441,00	24,96
	04/11/2025	IF 0025/00175	ELECTRABEL NV/SA - Afrekening 19/11/2024-21/10/2025	-477,85	-27,05
	05/11/2025	IF 0025/00176	ELECTRABEL NV/SA - Afrekening 19/11/2024-21/10/2025	41,46	2,35
	17/12/2025	IF 0025/00199	ELECTRABEL NV/SA - December 2025	29,00	1,64
	17/12/2025	IF 0025/00200	ELECTRABEL NV/SA - December 2025	397,00	22,47
	11/01/2026	IF 0025/00217	ELECTRABEL NV/SA - Afrekening 22/10/2025-31/12/2025	733,06	41,49
Elektriciteit algemene delen (9613+9156)				5.362,67	303,55
612110 - Elektriciteit liften (9941+9194)					
	14/01/2025	IF 0025/00009	ELECTRABEL NV/SA - Januari 2025	112,00	6,34
	14/01/2025	IF 0025/00010	ELECTRABEL NV/SA - Januari 2025	133,00	7,53
	16/02/2025	IF 0025/00020	ELECTRABEL NV/SA - Februari 2025	112,00	6,34
	16/02/2025	IF 0025/00021	ELECTRABEL NV/SA - Februari 2025	133,00	7,53
	16/03/2025	IF 0025/00040	ELECTRABEL NV/SA - Maart 2025	112,00	6,34
	16/03/2025	IF 0025/00041	ELECTRABEL NV/SA - Maart 2025	133,00	7,53
	14/04/2025	IF 0025/00057	ELECTRABEL NV/SA - April 2025	112,00	6,34
	14/04/2025	IF 0025/00058	ELECTRABEL NV/SA - April 2025	133,00	7,53
	14/05/2025	IF 0025/00073	ELECTRABEL NV/SA - Mei 2025	112,00	6,34
	14/05/2025	IF 0025/00074	ELECTRABEL NV/SA - Mei 2025	133,00	7,53
	15/06/2025	IF 0025/00089	ELECTRABEL NV/SA - Juni 2025	112,00	6,34
	15/06/2025	IF 0025/00090	ELECTRABEL NV/SA - Juni 2025	133,00	7,53
	14/07/2025	IF 0025/00102	ELECTRABEL NV/SA - Juli 2025	112,00	6,34
	14/07/2025	IF 0025/00103	ELECTRABEL NV/SA - Juli 2025	133,00	7,53
	17/08/2025	IF 0025/00120	ELECTRABEL NV/SA - Augustus 2025	112,00	6,34
	17/08/2025	IF 0025/00121	ELECTRABEL NV/SA - Augustus 2025	133,00	7,53
	14/09/2025	IF 0025/00141	ELECTRABEL NV/SA - September 2025	112,00	6,34
	14/09/2025	IF 0025/00142	ELECTRABEL NV/SA - September 2025	133,00	7,53
	14/10/2025	IF 0025/00163	ELECTRABEL NV/SA - Oktober 2025	112,00	6,34
	14/10/2025	IF 0025/00164	ELECTRABEL NV/SA - Oktober 2025	133,00	7,53
	05/11/2025	IF 0025/00177	ELECTRABEL NV/SA - Afrekening 13/12/2024-21/10/2025	-834,63	-47,24
	17/11/2025	IF 0025/00181	ELECTRABEL NV/SA - November 2025	133,00	7,53
	17/12/2025	IF 0025/00201	ELECTRABEL NV/SA - December 2025	117,00	6,62
	17/12/2025	IF 0025/00202	ELECTRABEL NV/SA - December 2025	133,00	7,53
	11/01/2026	IF 0025/00218	ELECTRABEL NV/SA - Afrekening 22/10/2025-31/12/2025	175,44	9,93
	11/01/2026	IF 0025/00219	ELECTRABEL NV/SA - Afrekening 12/12/2025-31/12/2025	-118,32	-6,70
	11/01/2026	IF 0025/00222	ELECTRABEL NV/SA - Afrekening 13/12/2024-11/12/2025	-121,10	-6,85
Elektriciteit liften (9941+9194)				1.934,39	109,49
612150 - Elektriciteit parking (9989)					
	14/01/2025	IF 0025/00011	ELECTRABEL NV/SA - Januari 2025	66,00	3,74
	16/02/2025	IF 0025/00022	ELECTRABEL NV/SA - Februari 2025	66,00	3,74
	16/03/2025	IF 0025/00042	ELECTRABEL NV/SA - Maart 2025	66,00	3,74
	14/04/2025	IF 0025/00059	ELECTRABEL NV/SA - April 2025	66,00	3,74
	14/05/2025	IF 0025/00075	ELECTRABEL NV/SA - Mei 2025	66,00	3,74
	15/06/2025	IF 0025/00091	ELECTRABEL NV/SA - Juni 2025	66,00	3,74
	14/07/2025	IF 0025/00104	ELECTRABEL NV/SA - Juli 2025	66,00	3,74
	17/08/2025	IF 0025/00122	ELECTRABEL NV/SA - Augustus 2025	66,00	3,74
	14/09/2025	IF 0025/00143	ELECTRABEL NV/SA - September 2025	66,00	3,74
	14/10/2025	IF 0025/00165	ELECTRABEL NV/SA - Oktober 2025	66,00	3,74
	17/11/2025	IF 0025/00182	ELECTRABEL NV/SA - November 2025	66,00	3,74
	17/12/2025	IF 0025/00203	ELECTRABEL NV/SA - December 2025	66,00	3,74
	11/01/2026	IF 0025/00220	ELECTRABEL NV/SA - Afrekening 12/12/2025-31/12/2025	-51,32	-2,90
	11/01/2026	IF 0025/00221	ELECTRABEL NV/SA - Afrekening 09/12/2024-11/12/2025	154,01	8,72

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW	
				Elektriciteit parking (9989)	894,69	50,64
				Elektriciteit	8.191,75	463,68
613030 - Erelonen deskundigen						
19/08/2025	IF	0025/00127	Studiebureel Kennis - Opmaak rapport analyse bestaande situatie - voorschot aanvang studie	2.268,75	393,75	
30/11/2025	IF	0025/00190	LUMO - Renovatiebegeleiding	5.287,70	917,70	
30/11/2025	IF	0025/00191	LUMO - Renovatiebegeleiding	9.879,65	1.714,65	
01/12/2025	IF	0025/00193	Studiebureel Kennis - Opmaak rapport analyse bestaande situatie - eindfactuur	6.806,25	1.181,25	
				Erelonen deskundigen	24.242,35	4.207,35
				Erelonen	24.242,35	4.207,35
614000 - Verzekering brand						
01/01/2025	MB	0025/00001	Overgedragen kosten - 01/01/2025 - 30/06/2025	10.999,91	0,00	
03/06/2025	IF	0025/00092	Baloise Insurance - Premie 01/07/2025-01/01/2026	10.999,91	0,00	
15/12/2025	IF	0025/00207	B.D.M. - Premie 2026	21.031,08	0,00	
31/12/2025	MB	0025/00084	Over te dragen kosten - 01/01/2026 - 31/12/2026	-21.031,08	0,00	
				Verzekering brand	21.999,82	0,00
				Brandverzekering	21.999,82	0,00
614100 - Verzekering burgerlijke aansprakelijkheid						
03/06/2025	IF	0025/00093	Baloise Insurance - Premie 10/07/2025-10/07/2026	273,14	0,00	
				Verzekering burgerlijke aansprakelijkheid	273,14	0,00
				Burgerlijke aansprakelijkheid	273,14	0,00
614600 - Verzekering rechtsbijstand						
01/01/2025	MB	0025/00002	Overgedragen kosten - 01/01/2025 - 28/09/2025	1.796,04	0,00	
28/09/2025	IF	0025/00168	Arag se - Premie 29/09/2025-28/9/2026	2.446,49	0,00	
09/12/2025	MB	0025/00036	Over te dragen kosten - 01/01/2026 - 28/09/2026	-1.816,44	0,00	
				Verzekering rechtsbijstand	2.426,09	0,00
				Rechtsbijstand	2.426,09	0,00
614800 - Verzekering-vrijstelling-vergoeding						
20/02/2025	IF	0025/00029	Van den Broeck Technics BV - Nazicht lek nav schade	834,75	47,25	
16/06/2025	MB	0025/00016	Verg. 2024-0157DM	-1.986,12	0,00	
03/09/2025	IF	0025/00134	Nelek bv - Nazicht lek schacht EF	363,00	63,00	
03/09/2025	IF	0025/00135	Nelek bv - Lekdetectie kelder	363,00	63,00	
19/09/2025	IF	0025/00145	Nelek bv - Lekdetectie 2025-0127GJ	471,90	0,00	
10/12/2025	MB	0025/00037	Verg. 2025-0079AH	-2,71	0,00	
				Verzekering-vrijstelling-vergoeding	43,82	173,25
				Andere	43,82	173,25
615600 - Conciërgewoning kosten						
27/11/2025	IF	0025/00183	Van Pelt Christophe - Onkosten	627,67	0,00	
19/12/2025	IF	0025/00205	Van Pelt Christophe - Onkosten	119,14	0,00	
05/01/2026	IF	0025/00212	Van Pelt Christophe - Onkosten	197,63	0,00	
19/01/2026	IF	0025/00223	Van Pelt Christophe - Onkosten	176,29	0,00	
				Conciërgewoning kosten	1.120,73	0,00
				Kosten	1.120,73	0,00
616000 - Administratiekosten						
17/12/2024	IF	0025/00006	Solvio by Parte - Permanentiekosten 2025	120,00	0,00	
27/02/2025	B1	0025/00160	Aanvraag PROMAZ	30,25	0,00	
28/02/2025	IF	0025/00031	Solvio by Parte - Sollicitatie conciërge	85,00	0,00	
28/02/2025	IF	0025/00031	Solvio by Parte - HAV 30/01/2025 na kantooruren	2.210,00	0,00	
31/03/2025	IF	0025/00046	Solvio by Parte - 12/3/25 Conciërgewoning	85,00	0,00	
31/03/2025	IF	0025/00046	Solvio by Parte - 17/3/25 plaatsbezoek proximus	85,00	0,00	
31/03/2025	IF	0025/00046	Solvio by Parte - 2024-0157 DM	85,00	0,00	
31/03/2025	IF	0025/00046	Solvio by Parte - 2025-0079AH	85,00	0,00	
31/03/2025	IF	0025/00046	Solvio by Parte - Openen schade dossier Smeets	85,00	0,00	
31/03/2025	IF	0025/00046	Solvio by Parte - Aanwerving personeelsleden 3/3/25	340,00	0,00	
31/03/2025	IF	0025/00046	Solvio by Parte - Aanvraag subsidie bodemsanering	85,00	0,00	
31/03/2025	IF	0025/00052	Solvio by Parte - Nieuwe wettelijk verplichte GDPR overeenkomst	85,00	0,00	
31/05/2025	IF	0025/00081	Solvio by Parte - Conciërge sollicitaties	85,00	0,00	
03/06/2025	IF	0025/00095	Organimmo NV - Properly syndic 03/06/2025-02/06/2026	580,80	100,80	
30/06/2025	IF	0025/00097	Solvio by Parte - Bijmaken sleutels/badges	87,69	0,00	
04/07/2025	IF	0025/00109	Solvio by Parte - Tegemoetkoming kosten Sodexo/Pluxee 2024	-13,40	0,00	
31/08/2025	IF	0025/00132	Solvio by Parte - 13/8/2025 plaatsbezoek, opvolging	175,38	0,00	

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
	31/08/2025	IF 0025/00132	Solvio by Parte - Aanwerving/evaluatie personeel	87,69	0,00
	30/09/2025	IF 0025/00151	Solvio by Parte - Instellen badges	87,69	0,00
	30/09/2025	IF 0025/00151	Solvio by Parte - Plaatsbezoek studie bureau Kennis 10/9/25	131,54	0,00
	30/11/2025	IF 0025/00189	Solvio by Parte - Voorstelling conditiestaatsmeting	309,48	0,00
	30/11/2025	IF 0025/00189	Solvio by Parte - Opstart conciërge + opmaak contract	350,76	0,00
	17/12/2025	IF 0025/00198	Solvio by Parte - Postkosten 2025	50,00	0,00
	17/12/2025	IF 0025/00204	Solvio by Parte - Permanentiekosten	123,80	0,00
	23/12/2025	IF 0025/00215	Solvio by Parte - Individuele rappelkosten	1.315,00	0,00
	29/12/2025	MB 0025/00039	Individuele rappelkosten	-1.315,00	0,00
	01/01/2026	IF 0025/00216	Parte Group BV - Inschrijving nieuwe conciërge	175,38	0,00
	01/01/2026	IF 0025/00216	Parte Group BV - Opvolging juridische dossiers	87,69	0,00
			Administratiekosten	5.699,75	100,80
			Administratiekosten syndicus	5.699,75	100,80
616100 - Kosten vergaderingen					
	02/04/2025	IF 0025/00050	Syntra AB campus Antwerpen - AV 30/01/2025	683,65	118,65
	03/06/2025	IF 0025/00085	Syntra AB campus Antwerpen - HAV 08/05/2025	1.167,00	0,00
	02/12/2025	IF 0025/00192	Syntra AB campus Antwerpen - BAV 24/11/2025	515,70	89,50
			Kosten vergaderingen	2.366,35	208,15
			Kosten vergaderingen	2.366,35	208,15
616630 - Beheer sociaal secretariaat					
	11/12/2025	IF 0025/00211	SD Worx - November 2025	80,59	0,00
	25/12/2025	IF 0025/00210	SD Worx - December 2025	80,59	0,00
			Beheer sociaal secretariaat	161,18	0,00
			Diverse kosten beheer	161,18	0,00
620000 - Bezoldingen					
	29/12/2025	MB 0025/00040	November 2025	789,60	0,00
	29/12/2025	MB 0025/00041	December 2025	908,04	0,00
			Bezoldingen	1.697,64	0,00
			Bezoldigingen	1.697,64	0,00
621000 - Werkgeversbijdragen					
	29/12/2025	MB 0025/00040	November 2025	719,99	0,00
	29/12/2025	MB 0025/00041	December 2025	788,63	0,00
			Werkgeversbijdragen	1.508,62	0,00
			Wergeversbijdragen	1.508,62	0,00
650000 - Bankkosten					
	08/01/2025	B1 0025/00042	Bankkosten	37,50	0,00
	05/04/2025	B1 0025/00257	Bankkosten	37,50	0,00
	05/07/2025	B1 0025/00528	Bankkosten	37,50	0,00
	05/07/2025	B1 0025/00529	Bankkosten	7,26	0,00
	07/10/2025	B1 0025/00730	Bankkosten	37,50	0,00
			Bankkosten	157,26	0,00
			Bankkosten	157,26	0,00
751410 - Intresten spaarrekening					
	01/01/2025	B2 0025/00001	Intresten	-829,63	0,00
	02/04/2025	B2 0025/00145	Intresten	-64,88	0,00
	02/07/2025	B2 0025/00269	Intresten	-57,39	0,00
	02/10/2025	B2 0025/00361	Intresten	-81,22	0,00
			Intresten spaarrekening	-1.033,12	0,00
			Bankintresten	-1.033,12	0,00
KOSTEN VOLGENS EENHEDEN				138.025,63	14.513,19

1.2 EENHEDEN APP+STUDIO

(9.490,00 - 9.490,00)

610320 - Onderhoud stookinstallatie					
	31/01/2025	IF 0025/00023	Van den Broeck Services - Bijvullen expansievat	170,13	9,63
	31/01/2025	IF 0025/00024	Van den Broeck Services - Onderhoudscontract stookplaats	1.017,60	57,60
	31/03/2025	IF 0025/00044	Van den Broeck Services - Herstellingen stookplaats	1.058,75	59,93
	28/05/2025	IF 0025/00079	Van den Broeck Services - Nazicht verwarming	104,94	5,94
	26/08/2025	IF 0025/00128	Van den Broeck Technics BV - Ophangen verwarmingsleiding liftdeur	150,69	8,53
	04/09/2025	IF 0025/00133	Van den Broeck Technics BV - Nazicht lek CV	291,49	16,50

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
	10/10/2025	IF 0025/00156	Van den Broeck Technics BV - Herstellen dompelpomp nav water stookplaats	1.100,92	191,07
	31/10/2025	IF 0025/00178	Van den Broeck Services - Nazicht geen Cv	332,31	18,81
			Onderhoud stookinstallatie	4.226,83	368,01
			Sanitair en verwarming	4.226,83	368,01
611100 - Renovatiewerken					
	04/01/2025	IF 0025/00005	Van den Broeck Technics BV - Herstellen mengkraan	2.496,83	141,33
	06/06/2025	IF 0025/00086	Van den Broeck Technics BV - Herstellen rechtse ketelblok	7.942,05	449,55
	10/10/2025	IF 0025/00154	Van den Broeck Technics BV - Herstelling rechtse ketelblok	7.942,05	449,55
	10/10/2025	IF 0025/00155	Van den Broeck Technics BV - Vervangen mengkraan	2.496,83	141,33
			Renovatiewerken	20.877,76	1.181,76
			Renovatie	20.877,76	1.181,76
EENHEDEN APP+STUDIO				25.104,59	1.549,77
1.5 Water (9.880,00 - 9.880,00)					
612010 - Water Algemene delen					
	07/03/2025	IF 0025/00033	Water-Link - Voorschot 8/12/2024-07/03/2025	13.816,00	782,04
	13/05/2025	IF 0025/00076	Water-Link - Afrekening 07/05/2024-07/05/2025	13.975,34	791,06
	07/09/2025	IF 0025/00136	Water-Link - Voorschot 08/05/2025-07/09/2025	15.404,00	871,92
	07/12/2025	IF 0025/00194	Water-Link - Voorschot 08/09/2025-07/12/2025	15.404,00	871,92
			Water Algemene delen	58.599,34	3.316,94
			Water	58.599,34	3.316,94
			Water	58.599,34	3.316,94
EENHEDEN Z GAR,DP,STPL (9.400,00 - 9.400,00)				18.999,37	3.297,41
612011 - Warm water					
	31/12/2025	MB 0025/00082	Opwarming warm water 20%	18.999,37	3.297,41
			Warm water	18.999,37	3.297,41
			Water	18.999,37	3.297,41
EENHEDEN Z GAR,DP,STPL				18.999,37	3.297,41
2.0 GELIJKE DELEN app+studio (133,00 - 133,00)					
613000 - Beheersvergoeding					
	01/01/2025	IF 0025/00002	Solvio by Parte - Januari 2025	2.413,40	0,00
	01/02/2025	IF 0025/00014	Solvio by Parte - Februari 2025	2.413,40	0,00
	01/03/2025	IF 0025/00032	Solvio by Parte - Maart 2025	2.413,40	0,00
	01/04/2025	IF 0025/00051	Solvio by Parte - April 2025	2.339,46	0,00
	01/05/2025	IF 0025/00061	Solvio by Parte - Mei 2025	2.339,46	0,00
	01/06/2025	IF 0025/00080	Solvio by Parte - Juni 2025	2.339,46	0,00
	01/07/2025	IF 0025/00096	Solvio by Parte - Juli 2025	2.339,46	0,00
	01/08/2025	IF 0025/00110	Solvio by Parte - Augustus 2025	2.339,46	0,00
	01/09/2025	IF 0025/00131	Solvio by Parte - September 2025	2.339,46	0,00
	01/10/2025	IF 0025/00149	Solvio by Parte - Oktober 2025	2.339,46	0,00
	01/11/2025	IF 0025/00170	Solvio by Parte - November 2025	2.339,46	0,00
	01/12/2025	IF 0025/00187	Solvio by Parte - December 2025	2.339,46	0,00
			Beheersvergoeding	28.295,34	0,00
			Erelonen	28.295,34	0,00
GELIJKE DELEN app+studio				28.295,34	0,00
950 UITGESTELDE KOSTEN (0,00 - 0,00)					
610380 - Meters en opname					
	10/01/2025	IF 0025/00015	ISTA - Jaarlijkse opname	3.368,64	584,64
	31/12/2025	MB 0025/00083	Verwarming 2025	-3.368,64	-584,64
	31/12/2025	MB 0025/00083	Verwarming 2025	-260,00	0,00
	29/01/2026	IF 0025/00224	ISTA - Tussenopnames	260,00	45,12
			Meters en opname	0,00	45,12
			Sanitair en verwarming	0,00	45,12
612300 - Stookolie					

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW	
	06/01/2025	IF 0025/00001	Proxifuel - Levering dd 06/01/2025 6239	5.362,42	930,67	
	20/01/2025	IF 0025/00013	Proxifuel - Levering dd 20/01/2025 15115L	13.792,39	2.393,72	
	14/02/2025	IF 0025/00026	Proxifuel - Levering dd 11/02/2025 15.441L	13.239,77	2.297,81	
	26/02/2025	IF 0025/00034	Proxifuel - Levering dd 26/02/2025 9555L	8.054,12	1.397,82	
	28/03/2025	IF 0025/00048	Proxifuel - Levering dd 28/03/2025 11.553L	9.324,50	1.618,30	
	08/04/2025	IF 0025/00053	Proxifuel - Levering 08/04/2025 7032L	5.160,80	895,68	
	15/05/2025	IF 0025/00070	Proxifuel - Levering 15/05/2025 11.333Ltr	8.110,24	1.407,56	
	14/07/2025	IF 0025/00107	Proxifuel - Levering 14/07/2025 8.062L	6.413,24	1.113,04	
	30/09/2025	IF 0025/00153	Proxifuel - Levering dd 30/09/2025 10.700L	8.329,19	1.445,56	
	24/10/2025	IF 0025/00179	Proxifuel - Levering dd 24/10/2025 6612L	4.856,55	842,87	
	27/11/2025	IF 0025/00195	Proxifuel - Levering dd 27/11/2024 16118L	12.353,64	2.144,02	
	31/12/2025	MB 0025/00082	Opwarming warm water 20%	-18.999,37	-3.297,41	
	31/12/2025	MB 0025/00083	Verwarming 2025	-75.997,49	-13.189,65	
				Stookolie	0,00	0,00
				Stookolie	0,00	0,00
UITGESTELDE KOSTEN				0,00	45,12	
Algemeen totaal				269.024,27	22.722,44	

ACTIEF			PASSIEF		
400000	Klanten	1.269,76	440	Leveranciers	42.948,06
		1.269,76			42.948,06
490000	Over te dragen kosten	22.847,52	489010	Reservefonds	261.448,12
496000	Afrondingen	-2,63			261.448,12
499000	Wachtrekening	-0,13			
		22.844,76	Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar		304.396,18
Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar		24.114,52			
552800	Zichtrekening Fortis	18.432,61			
552900	Spaarrekening Fortis	261.849,05			
		280.281,66			
Geldbeleggingen en liquide middelen		280.281,66			
Totaal:		304.396,18	Totaal:		304.396,18

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

Res. Diksmuide

(0850.379.501)

Rodekruislaan 5-6 Blok II
BERCHEM (ANTWERPEN)

(1/01/2024 - 31/12/2024)

Tulfer Birgit

Res. Diksmuide
Rodekruislaan 5-6 Blok II
2600 BERCHEM (ANTWERPEN)
0850.379.501

Tulfer Birgit

Rodekruislaan 5 bus 15
2600 BERCHEM (ANTWERPEN)

Afrekening - Periode: 2024 (1/01/2024 - 31/12/2024)

Privatief I12

KOSTEN VOLGENS EENHEDEN (90,00/9.980,00)

		<u>Totaal</u>	<u>Uw aandeel</u>	<u>Btw</u>
610010	Brandblustoestellen	1.209,46	10,91	1,89
610020	Brandbeveiliging	505,78	4,56	0,79
610100	Lift keuring	895,40	8,07	1,40
610110	Lift onderhoudscontract	4.074,18	36,74	2,08
610120	Lift onderhoud	6.629,01	59,78	3,38
610220	Overige onderhoud elektrische installaties	1.377,66	12,42	1,15
610280	Toegangscontrole alg. & aanmaken tags & badges	300,03	2,71	0,18
610281	Camerabewaking	457,66	4,13	0,23
610370	Onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	7.892,59	71,18	4,03
610500	Schoonmaak gebouw	27.503,40	248,03	43,05
610600	Onderhoud tuinen en directe omgeving volgens contract	8.450,64	76,21	13,23
610730	Onderhoud dak	181,50	1,64	0,28
610750	Onderhoud kelder	356,85	3,22	0,18
610760	Onderhoudswerken hal, trapzalen, gangen	2.109,70	19,03	1,08
610900	Diversen	491,49	4,43	0,31
612100	Elektriciteit algemene delen (9613+9156)	5.241,25	47,27	2,68
612110	Elektriciteit liften (9941+9194)	2.630,06	23,72	1,34
612150	Elektriciteit parking (9989)	1.037,34	9,35	0,53
613010	Erelonen advocaten	892,48	8,05	0,00
613030	Erelonen deskundigen	326,70	2,95	0,51
614000	Verzekering brand	21.852,92	197,07	0,00
614100	Verzekering burgerlijke aansprakelijkheid	403,13	3,64	0,00
614600	Verzekering rechtsbijstand	2.421,11	21,83	0,00
614800	Verzekering-vrijstelling-vergoeding	1.649,90	14,88	1,78
616000	Administratiekosten	1.290,00	11,63	0,00
616100	Kosten vergaderingen	411,40	3,71	0,64
623010	Maaltijdcheques	13,40	0,12	0,02
650000	Bankkosten	135,00	1,22	0,00
751410	Intresten spaarrekening	-326,56	-2,94	0,00
		100.413,48	905,53	80,77
EENHEDEN APP+STUDIO (90,00/9.490,00)				
610320	Onderhoud stookinstallatie	4.786,77	45,40	2,57
		4.786,77	45,40	2,57
Water (90,00/9.880,00)				
612010	Water Algemene delen	52.795,19	480,93	27,22
		52.795,19	480,93	27,22
EENHEDEN Z GAR,DP,STPL (90,00/9.400,00)				
612011	Warm water	23.285,44	222,95	38,69
		23.285,44	222,95	38,69
GELIJKE DELEN app+studio (1,00/133,00)				
613000	Beheersvergoeding	28.073,64	211,08	0,00

		28.073,64	211,08	0,00
	Kosten	209.354,52	1.865,89	149,26
INDIVIDUELE KOSTEN (1,00/1,00)				
Rappelkost		15,00	15,00	0,00
Verwarming 2024		949,36	949,36	53,74
		964,36	964,36	53,74
	INDIVIDUELE KOSTEN	964,36	964,36	53,74
	Totaal kosten	210.318,88	2.830,25	202,99
BETALINGEN (1,00/1,00)				
01/01/2023-31/12/2023		-538,70	-538,70	0,00
30/01/2024 RODE5 Provisie jan./feb./maart 2024		-789,08	-789,08	0,00
30/04/2024 RODE5 Provisie april/mei/juni 2024		-789,08	-789,08	0,00
21/05/2024 Rappelkost		-15,00	-15,00	0,00
25/06/2024 01/01/2023-31/12/2023		538,70	538,70	0,00
30/07/2024 RODE5 Provisie juli/aug./sept.2024		-789,08	-789,08	0,00
29/10/2024 RODE5 Provisie okt./nov./dec. 2024		-789,08	-789,08	0,00
		-3.171,32	-3.171,32	0,00
	BETALINGEN	-3.171,32	-3.171,32	0,00
Totaal privaatief I12			-341,07	202,99
Totaal			-341,07	202,99
Saldo in uw voordeel			341,07	
<u>Situatie op 31/12/2024</u>	<u>Totaal</u>	<u>Betaald</u>	<u>Te betalen</u>	
Aandeel in reservefonds	1.903,91	1.903,91		
Aandeel in werkkapitaal				

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
1.0 KOSTEN VOLGENS EENHEDEN			(9.980,00 - 9.980,00)		
610010 - Brandblustoestellen					
22/07/2024	IF	0024/00103	Sicli - Onderhoud brandblussers	1.209,46	209,91
			Brandblustoestellen	1.209,46	209,91
610020 - Brandbeveiliging					
20/02/2024	IF	0024/00029	Edifix - Controle rookmelders	252,89	43,89
10/12/2024	IF	0024/00173	Edifix Construct BV - Controle rookmelders	252,89	43,89
			Brandbeveiliging	505,78	87,78
			Brandbeveiliging	1.715,24	297,69
610100 - Lift keuring					
10/01/2024	IF	0024/00001	ATK - Wettelijke controle 2023	895,40	155,40
			Lift keuring	895,40	155,40
610110 - Lift onderhoudscontract					
03/06/2024	IF	0024/00068	Ora liften BV - Jaarcontract 2024-2025	2.037,09	115,31
03/06/2024	IF	0024/00069	Ora liften BV - Jaarcontract 2024-2025	2.037,09	115,31
			Lift onderhoudscontract	4.074,18	230,61
610120 - Lift onderhoud					
03/07/2024	IF	0024/00092	Ora liften BV - Inkorten van de kooihefkabels	919,78	52,06
10/07/2024	IF	0024/00095	Ora liften BV - Depaneren van de lift wegens overbelasting	137,38	7,78
05/09/2024	IF	0024/00122	Ora liften BV - Vernieuwen van de lagers aan de snelle as van de liftmac	1.960,34	110,96
30/09/2024	IF	0024/00136	Ora liften BV - Vernieuwen van de defecte GSM-module in de machineka	575,75	32,59
13/11/2024	IF	0024/00162	Ora liften BV - Vernieuwing schachtverlichting	1.011,92	57,28
13/11/2024	IF	0024/00163	Ora liften BV - Vernieuwing schachtverlichting	1.011,92	57,28
27/11/2024	IF	0024/00167	Ora liften BV - Vernieuwing schachtverlichting	1.011,92	57,28
			Lift onderhoud	6.629,01	375,23
			Liften	11.598,59	761,24
610220 - Overige onderhoud elektrische installaties					
02/02/2024	IF	0024/00010	AC Electro - Herstellen verlichting	152,11	8,61
22/02/2024	IF	0024/00028	AC Electro - Vervangen lampen	260,76	14,76
06/03/2024	IF	0024/00032	AC Electro - Vervangen lamp 6e verd.	125,29	7,09
06/04/2024	IF	0024/00044	AC Electro - Verv. lamp 5e+11eV	135,68	7,68
12/06/2024	IF	0024/00078	Normec BTV - Controle van een niet-HH LS-installatie aangesloten op op	422,39	73,31
21/06/2024	IF	0024/00087	AC Electro - Vervangen lampen	145,75	8,25
22/10/2024	IF	0024/00151	AC Electro - Vervangen lamp	135,68	7,68
			Overige onderhoud elektrische installaties	1.377,66	127,38
610280 - Toegangscontrole alg. & aanmaken tags & badges					
14/03/2024	MB	0024/00004	Aankoop badge	-48,72	0,00
29/10/2024	IF	0024/00149	Failsafe BV - Preventief onderhoudscontract Toegangscontrole	348,75	19,74
			Toegangscontrole alg. & aanmaken tags & badges	300,03	19,74
610281 - Camerabewaking					
30/08/2024	IF	0024/00123	Failsafe BV - Preventief onderhoudscontract camerabewaking	457,66	25,91
			Camerabewaking	457,66	25,91
			Elektrische installaties	2.135,35	173,03
610370 - Onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties					
26/04/2024	IF	0024/00056	Van den Broeck Services - Nazicht lek gelijkvloers	120,84	6,84
31/05/2024	IF	0024/00074	Van de Velde Pipe Inspections & Solutions - Ontstoppen afvoer sanitair e	445,20	25,20
31/05/2024	IF	0024/00077	Van de Velde Pipe Inspections & Solutions - Ledigen en reinigen pomppu	780,69	44,19
29/08/2024	IF	0024/00121	Van den Broeck Technics BV - Nazicht lek schacht I	95,40	5,40
24/09/2024	IF	0024/00132	Rio Service - Ruiming dd 10/07/2024	5.324,38	301,38
14/10/2024	IF	0024/00137	Van den Broeck Technics BV - Aanpassing gemeenschappelijke afvoer	780,10	44,16
29/12/2024	IF	0024/00186	Rio Service - Ontstopping keukenafvoer	345,98	19,58
			Onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	7.892,59	446,75
			Sanitair en verwarming	7.892,59	446,75
610500 - Schoonmaak gebouw					
31/01/2024	IF	0024/00015	Omniservice - Januari 2024	1.862,81	323,30
29/02/2024	IF	0024/00026	Omniservice - Februari 2024	2.307,59	400,49
31/03/2024	IF	0024/00040	Omniservice - Maart 2024	2.261,44	392,48
30/04/2024	IF	0024/00054	Omniservice - April 2024	2.262,36	392,64
16/05/2024	IF	0024/00064	Omniservice - April 2024	95,80	16,63
26/05/2024	IF	0024/00065	OMNISERVICE + - Grondige reiniging kelder + deels garage	347,88	60,38
31/05/2024	IF	0024/00066	Omniservice - Mei 2024	2.413,59	418,89

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW	
	30/06/2024	IF 0024/00088	Omniservice - Juni 2024	2.259,31	392,11	
	31/07/2024	IF 0024/00102	Omniservice - Juli 2024	2.262,40	392,65	
	31/08/2024	IF 0024/00116	Omniservice - Augustus 2024	2.262,34	392,64	
	30/09/2024	IF 0024/00130	Omniservice - September 2024	2.311,22	401,12	
	31/10/2024	IF 0024/00146	Omniservice - Oktober 2024	2.258,95	392,05	
	30/11/2024	IF 0024/00161	Omniservice - November 2024	2.290,12	397,46	
	01/12/2024	IF 0024/00164	Omniservice - December 2024	2.307,59	400,49	
				Schoonmaak gebouw	27.503,40	4.773,32
				Schoonmaak en huisvuilverwerking	27.503,40	4.773,32
610600 - Onderhoud tuinen en directe omgeving volgens contract						
	30/03/2024	IF 0024/00045	Opti-tuin - Sprengers GCV - Tuinonderhoud	1.056,33	183,33	
	16/05/2024	IF 0024/00075	Opti-tuin - Sprengers GCV - Tuinonderhoud	1.056,33	183,33	
	09/06/2024	IF 0024/00076	Opti-tuin - Sprengers GCV - Tuinonderhoud	1.056,33	183,33	
	26/06/2024	IF 0024/00093	Opti-tuin - Sprengers GCV - Tuinonderhoud	1.056,33	183,33	
	09/08/2024	IF 0024/00108	Opti-tuin - Sprengers GCV - Tuinonderhoud	1.056,33	183,33	
	12/09/2024	IF 0024/00131	Opti-tuin - Sprengers GCV - Tuinonderhoud	1.056,33	183,33	
	30/09/2024	IF 0024/00140	Opti-tuin - Sprengers GCV - Tuinonderhoud	1.056,33	183,33	
	20/11/2024	IF 0024/00165	Opti-tuin - Sprengers GCV - Tuinonderhoud	1.056,33	183,33	
				Onderhoud tuinen en directe omgeving volgens contract	8.450,64	1.466,64
				Tuinen, parkings en wegen	8.450,64	1.466,64
610730 - Onderhoud dak						
	02/08/2024	IF 0024/00107	Bubbels Group - Nazicht dakgoten	181,50	31,50	
				Onderhoud dak	181,50	31,50
610750 - Onderhoud kelder						
	08/11/2024	IF 0024/00152	Edifix Construct BV - Herstellen garagevloer	356,85	20,20	
				Onderhoud kelder	356,85	20,20
610760 - Onderhoudswerken hal, trapzalen, gangen						
	01/02/2024	IF 0024/00014	Sleutelcentrale BV - Plaatsen deuropompen	1.166,00	66,00	
	15/04/2024	IF 0024/00051	Sleutelcentrale BV - Herstelling slotsystemen toegangsdeuren	249,00	14,09	
	25/06/2024	IF 0024/00086	Sleutelcentrale BV - Plaats slotsysteem	344,50	19,50	
	29/10/2024	IF 0024/00150	Failsafe BV - Nazicht elektrische deuropener	350,20	19,82	
				Onderhoudswerken hal, trapzalen, gangen	2.109,70	119,42
				Onderhoud bouwwerken	2.648,05	171,12
610900 - Diversen						
	04/07/2024	IF 0024/00091	Edifix Construct BV - Plaatsen advalvas	292,20	0,00	
	08/11/2024	IF 0024/00153	Edifix Construct BV - Opruimen sluikstort	199,29	34,59	
				Diversen	491,49	34,59
				Diversen	491,49	34,59
612100 - Elektriciteit algemene delen (9613+9156)						
	14/01/2024	IF 0024/00003	ELECTRABEL NV/SA - Januari 2024	21,00	1,19	
	14/01/2024	IF 0024/00004	ELECTRABEL NV/SA - Januari 2024	453,00	25,64	
	14/02/2024	IF 0024/00020	ELECTRABEL NV/SA - Februari 2024	21,00	1,19	
	14/02/2024	IF 0024/00021	ELECTRABEL NV/SA - Februari 2024	453,00	25,64	
	14/03/2024	IF 0024/00034	ELECTRABEL NV/SA - Maart 2024	21,00	1,19	
	14/03/2024	IF 0024/00035	ELECTRABEL NV/SA - Maart 2024	453,00	25,64	
	14/04/2024	IF 0024/00046	ELECTRABEL NV/SA - April 2024	21,00	1,19	
	14/04/2024	IF 0024/00047	ELECTRABEL NV/SA - April 2024	453,00	25,64	
	14/05/2024	IF 0024/00058	ELECTRABEL NV/SA - Mei 2024	21,00	1,19	
	14/05/2024	IF 0024/00059	ELECTRABEL NV/SA - Mei 2024	453,00	25,64	
	16/06/2024	IF 0024/00079	ELECTRABEL NV/SA - Juni 2024	21,00	1,19	
	16/06/2024	IF 0024/00080	ELECTRABEL NV/SA - Juni 2024	453,00	25,64	
	14/07/2024	IF 0024/00097	ELECTRABEL NV/SA - Juli 2024	453,00	25,64	
	14/07/2024	IF 0024/00101	ELECTRABEL NV/SA - Juli 2024	21,00	1,19	
	15/08/2024	IF 0024/00109	ELECTRABEL NV/SA - Augustus 2024	21,00	1,19	
	15/08/2024	IF 0024/00110	ELECTRABEL NV/SA - Augustus 2024	453,00	25,64	
	15/09/2024	IF 0024/00125	ELECTRABEL NV/SA - September 2024	21,00	1,19	
	15/09/2024	IF 0024/00126	ELECTRABEL NV/SA - September 2024	453,00	25,64	
	14/10/2024	IF 0024/00141	ELECTRABEL NV/SA - Oktober 2024	21,00	1,19	
	14/10/2024	IF 0024/00142	ELECTRABEL NV/SA - Oktober 2024	453,00	25,64	
	14/11/2024	IF 0024/00155	ELECTRABEL NV/SA - November 2024	21,00	1,19	
	14/11/2024	IF 0024/00156	ELECTRABEL NV/SA - November 2024	453,00	25,64	
	04/12/2024	IF 0024/00169	ELECTRABEL NV/SA - Afrekening 20/10/2023-18/11/2024	-483,61	-27,37	
	04/12/2024	IF 0024/00170	ELECTRABEL NV/SA - Afrekening 20/10/2023-18/11/2024	46,86	2,65	
	15/12/2024	IF 0024/00181	ELECTRABEL NV/SA - December 2024	23,00	1,30	

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
	15/12/2024	IF 0024/00182	ELECTRABEL NV/SA - December 2024	441,00	24,96
			Elektriciteit algemene delen (9613+9156)	5.241,25	296,67
612110	- Elektriciteit liften (9941+9194)				
	14/01/2024	IF 0024/00005	ELECTRABEL NV/SA - Januari 2024	92,00	5,21
	14/01/2024	IF 0024/00006	ELECTRABEL NV/SA - Januari 2024	134,00	7,58
	14/02/2024	IF 0024/00022	ELECTRABEL NV/SA - Februari 2024	92,00	5,21
	14/02/2024	IF 0024/00023	ELECTRABEL NV/SA - Februari 2024	134,00	7,58
	14/03/2024	IF 0024/00036	ELECTRABEL NV/SA - Maart 2024	92,00	5,21
	14/03/2024	IF 0024/00037	ELECTRABEL NV/SA - Maart 2024	134,00	7,58
	14/04/2024	IF 0024/00048	ELECTRABEL NV/SA - April 2024	92,00	5,21
	14/04/2024	IF 0024/00049	ELECTRABEL NV/SA - April 2024	134,00	7,58
	14/05/2024	IF 0024/00060	ELECTRABEL NV/SA - Mei 2024	92,00	5,21
	14/05/2024	IF 0024/00061	ELECTRABEL NV/SA - Mei 2024	134,00	7,58
	16/06/2024	IF 0024/00081	ELECTRABEL NV/SA - Juni 2024	92,00	5,21
	16/06/2024	IF 0024/00082	ELECTRABEL NV/SA - Juni 2024	134,00	7,58
	14/07/2024	IF 0024/00098	ELECTRABEL NV/SA - Juli 2024	92,00	5,21
	14/07/2024	IF 0024/00099	ELECTRABEL NV/SA - Juli 2024	134,00	7,58
	15/08/2024	IF 0024/00111	ELECTRABEL NV/SA - Augustus 2024	92,00	5,21
	15/08/2024	IF 0024/00112	ELECTRABEL NV/SA - Augustus 2024	134,00	7,58
	15/09/2024	IF 0024/00127	ELECTRABEL NV/SA - September 2024	92,00	5,21
	15/09/2024	IF 0024/00128	ELECTRABEL NV/SA - September 2024	134,00	7,58
	14/10/2024	IF 0024/00143	ELECTRABEL NV/SA - Oktober 2024	92,00	5,21
	14/10/2024	IF 0024/00144	ELECTRABEL NV/SA - Oktober 2024	134,00	7,58
	14/11/2024	IF 0024/00157	ELECTRABEL NV/SA - November 2024	92,00	5,21
	14/11/2024	IF 0024/00158	ELECTRABEL NV/SA - November 2024	134,00	7,58
	12/12/2024	IF 0024/00190	ELECTRABEL NV/SA - Afrekening 01/05/2024-31/12/2024	8,78	0,50
	15/12/2024	IF 0024/00183	ELECTRABEL NV/SA - December 2024	92,00	5,21
	15/12/2024	IF 0024/00184	ELECTRABEL NV/SA - December 2024	134,00	7,58
	27/12/2025	IF 0024/00189	ELECTRABEL NV/SA - Afrekening 01/05/2024-31/12/2024	-90,72	-5,14
			Elektriciteit liften (9941+9194)	2.630,06	148,87
612150	- Elektriciteit parking (9989)				
	14/01/2024	IF 0024/00007	ELECTRABEL NV/SA - Januari 2024	112,00	6,34
	14/02/2024	IF 0024/00024	ELECTRABEL NV/SA - Februari 2024	112,00	6,34
	14/03/2024	IF 0024/00038	ELECTRABEL NV/SA - Maart 2024	112,00	6,34
	14/04/2024	IF 0024/00050	ELECTRABEL NV/SA - April 2024	112,00	6,34
	14/05/2024	IF 0024/00062	ELECTRABEL NV/SA - Mei 2024	112,00	6,34
	16/06/2024	IF 0024/00083	ELECTRABEL NV/SA - Juni 2024	112,00	6,34
	14/07/2024	IF 0024/00096	ELECTRABEL NV/SA - Juli 2024	112,00	6,34
	15/08/2024	IF 0024/00113	ELECTRABEL NV/SA - Augustus 2024	112,00	6,34
	15/09/2024	IF 0024/00129	ELECTRABEL NV/SA - September 2024	112,00	6,34
	14/10/2024	IF 0024/00145	ELECTRABEL NV/SA - Oktober 2024	112,00	6,34
	14/11/2024	IF 0024/00159	ELECTRABEL NV/SA - November 2024	112,00	6,34
	08/12/2024	IF 0024/00188	ELECTRABEL NV/SA - Afrekening 01/05/2024-31/12/2024	-306,66	-17,36
	15/12/2024	IF 0024/00180	ELECTRABEL NV/SA - December 2024	112,00	6,34
			Elektriciteit parking (9989)	1.037,34	58,72
			Elektriciteit	8.908,65	504,26
613010	- Erelonen advocaten				
	01/02/2024	IF 0024/00011	CASTOR advocaten - Erelonen dossier Can Yilmaz	2.738,25	0,00
	31/12/2024	MB 0024/00074	Ontvangen gerechtskosten dossier Yilmaz	-1.845,77	0,00
			Erelonen advocaten	892,48	0,00
613030	- Erelonen deskundigen				
	01/04/2024	IF 0024/00043	Architectenbureau Verret BVBA - 25/1: Nazicht vochtproblemen in het g	326,70	56,70
			Erelonen deskundigen	326,70	56,70
			Erelonen	1.219,18	56,70
614000	- Verzekering brand				
	23/04/2024	MB 0024/00012	Aandeel 2024	10.926,46	0,00
	05/06/2024	IF 0024/00085	Baloise Belgium NV NG - Premie 01/07/2024-01/01/2025	10.926,46	0,00
	04/12/2024	IF 0024/00179	Baloise Belgium NV NG - Premie 2025	10.999,91	0,00
	31/12/2024	MB 0024/00075	Over te dragen kosten - 01/01/2025 - 30/06/2025	-10.999,91	0,00
			Verzekering brand	21.852,92	0,00
			Brandverzekering	21.852,92	0,00
614100	- Verzekering burgerlijke aansprakelijkheid				
	23/04/2024	MB 0024/00012	Aandeel 2024	63,41	0,00
	05/06/2024	IF 0024/00084	Baloise Belgium NV NG - Premie 10/07/2024-10/07/2025	273,14	0,00
	04/12/2024	IF 0024/00178	Baloise Insurance - Premie 02/01/2025-08/01/2026	66,58	0,00

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
				Verzekering burgerlijke aansprakelijkheid	403,13 0,00
				Burgerlijke aansprakelijkheid	403,13 0,00
614600 - Verzekering rechtsbijstand					
	23/04/2024	MB 0024/00012	Aandeel 2024	1.791,50	0,00
	28/07/2024	IF 0024/00114	Arag se - Premie 28/09/2024-28/09/2025	2.425,65	0,00
	31/12/2024	MB 0024/00076	Over te dragen kosten - 01/01/2025 - 28/09/2025	-1.796,04	0,00
				Verzekering rechtsbijstand	2.421,11 0,00
				Rechtsbijstand	2.421,11 0,00
614800 - Verzekering-vrijstelling-vergoeding					
	23/04/2024	MB 0024/00013	Vrijstelling 2023-0282AH	793,49	0,00
	03/09/2024	IF 0024/00118	DDC - Vochtschade woonkamer gelijkvloers	653,40	113,40
	30/09/2024	IF 0024/00139	Cibor - Lekdetectie 21/08/2024 2024-0091AH	485,00	84,17
	21/10/2024	MB 0024/00026	Verg. 2024-0083AH	-281,99	0,00
				Verzekering-vrijstelling-vergoeding	1.649,90 197,57
				Andere	1.649,90 197,57
616000 - Administratiekosten					
	13/02/2024	IF 0024/00025	Solvio Beheer - Permanentiekosten	120,00	0,00
	28/02/2024	IF 0024/00030	Solvio Beheer - HAV dd. 11/09/2023	405,00	0,00
	28/02/2024	IF 0024/00030	Solvio Beheer - Aangifte 2023-0388ND	85,00	0,00
	28/02/2024	IF 0024/00030	Solvio Beheer - Aangifte 2023-0400AH	85,00	0,00
	28/02/2024	IF 0024/00030	Solvio Beheer - Aangifte 2024-0001AH	85,00	0,00
	28/02/2024	IF 0024/00030	Solvio Beheer - Aangifte 2024-0035AH	85,00	0,00
	16/12/2024	IF 0024/00175	Solvio Beheer - Forfait voorbereiding en opvolging asbestattestering cf	425,00	0,00
	31/12/2024	IF 0024/00187	Solvio Beheer - Individuele rappelkosten	760,00	0,00
	31/12/2024	MB 0024/00072	Individuele rappelkosten	-760,00	0,00
				Administratiekosten	1.290,00 0,00
				Administratiekosten syndicus	1.290,00 0,00
616100 - Kosten vergaderingen					
	26/04/2024	IF 0024/00053	Syntra AB campus Antwerpen - Huur zaal HAV 23/04/2024	411,40	71,40
				Kosten vergaderingen	411,40 71,40
				Kosten vergaderingen	411,40 71,40
623010 - Maaltijdcheques					
	31/12/2024	IF 0024/00192	Sodexo/Pluxee - Vervanging vervallen Pluxee kaart	13,40	2,33
				Maaltijdcheques	13,40 2,33
				Andere personeelskosten	13,40 2,33
650000 - Bankkosten					
	06/01/2024	B1 0024/00031	Bankkosten	30,00	0,00
	06/04/2024	B1 0024/00271	Bankkosten	30,00	0,00
	05/07/2024	B1 0024/00575	Bankkosten	37,50	0,00
	05/10/2024	B1 0024/00750	Bankkosten	37,50	0,00
				Bankkosten	135,00 0,00
				Bankkosten	135,00 0,00
751410 - Intresten spaarrekening					
	01/01/2024	B2 0024/00001	Intresten	-249,95	0,00
	01/04/2024	B2 0024/00147	Intresten	-25,84	0,00
	02/07/2024	B2 0024/00292	Intresten	-19,35	0,00
	02/10/2024	B2 0024/00396	Intresten	-31,42	0,00
				Intresten spaarrekening	-326,56 0,00
				Bankintresten	-326,56 0,00
				KOSTEN VOLGENS EENHEDEN	100.413,48 8.956,63

1.2 EENHEDEN APP+STUDIO

(9.490,00 - 9.490,00)

610320 - Onderhoud stookinstallatie

	08/12/2023	IF 0024/00013	Van den Broeck Services - Reinigen branderkoppen	242,21	13,71
	18/01/2024	IF 0024/00012	Van den Broeck Technics BV - Vervanging lekkende gemeenschappelijke	811,73	45,95
	23/02/2024	IF 0024/00027	Van den Broeck Services - Jaarlijks onderhoud van de centrale verwarmi	981,07	55,53
	30/04/2024	IF 0024/00090	Van den Broeck Services - Interventie CV	206,70	11,70
	31/05/2024	IF 0024/00073	Van den Broeck Services - Verv. stookoliepomp	319,06	18,06

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
	29/06/2024	IF 0024/00094	Van den Broeck Technics BV - Nazicht water stookplaats	349,80	19,80
	25/07/2024	IF 0024/00104	Van den Broeck Technics BV - Uitschakelen centrale verwarming	79,50	4,50
	27/08/2024	IF 0024/00120	Van den Broeck Services - Nazicht water in stookplaats	174,90	9,90
	30/09/2024	IF 0024/00135	Van den Broeck Services - Opstarten centrale verwarming	111,30	6,30
	03/11/2024	IF 0024/00154	Van den Broeck Technics BV - Bijvullen cv-installatie en ontluchten op de	222,60	12,60
	29/11/2024	IF 0024/00166	Van den Broeck Services - Interventie panne CV	95,40	5,40
	02/12/2024	IF 0024/00172	Van den Broeck Services - Nazicht regeling	969,90	54,90
	17/12/2024	IF 0024/00177	Van den Broeck Services - Bijvullen CV	222,60	12,60
			Onderhoud stookinstallatie	4.786,77	270,95
			Sanitair en verwarming	4.786,77	270,95
			EENHEDEN APP+STUDIO	4.786,77	270,95
1.5 Water			(9.880,00 - 9.880,00)		
612010 - Water Algemene delen					
	07/03/2024	IF 0024/00033	Water-Link - Voorschot 08/12/2023-07/03/2024	13.692,00	775,02
	14/05/2024	IF 0024/00057	Water-Link - Afrekening 08/05/2023-06/05/2024	11.471,19	649,31
	07/09/2024	IF 0024/00124	Water-Link - Voorschot 07/05/2024-07/09/2024	13.816,00	782,04
	07/12/2024	IF 0024/00174	Water-Link - Voorschot 08/09/2024-07/12/2024	13.816,00	782,04
			Water Algemene delen	52.795,19	2.988,41
			Water	52.795,19	2.988,41
			Water	52.795,19	2.988,41
1.6 EENHEDEN Z GAR,DP,STPL			(9.400,00 - 9.400,00)		
612011 - Warm water					
	31/12/2024	MB 0024/00078	Opwarming warm water 20%	23.285,44	4.041,27
			Warm water	23.285,44	4.041,27
			Water	23.285,44	4.041,27
			EENHEDEN Z GAR,DP,STPL	23.285,44	4.041,27
2.0 GELIJKE DELEN app+studio			(133,00 - 133,00)		
613000 - Beheersvergoeding					
	01/01/2024	IF 0024/00008	Solvio Beheer - Januari 2024	2.339,47	0,00
	01/02/2024	IF 0024/00017	Solvio Beheer - Februari 2024	2.339,47	0,00
	01/03/2024	IF 0024/00031	Solvio Beheer - Maart 2024	2.339,47	0,00
	01/04/2024	IF 0024/00041	Solvio Beheer - April 2024	2.339,47	0,00
	01/05/2024	IF 0024/00055	Solvio Beheer - Mei 2024	2.339,47	0,00
	01/06/2024	IF 0024/00070	Solvio Beheer - Juni 2024	2.339,47	0,00
	01/07/2024	IF 0024/00089	Solvio Beheer - Juli 2024	2.339,47	0,00
	01/08/2024	IF 0024/00106	Solvio Beheer - Augustus 2024	2.339,47	0,00
	01/09/2024	IF 0024/00117	Solvio Beheer - September 2024	2.339,47	0,00
	01/10/2024	IF 0024/00134	Solvio Beheer - Oktober 2024	2.339,47	0,00
	01/11/2024	IF 0024/00147	Solvio Beheer - November 2024	2.339,47	0,00
	01/12/2024	IF 0024/00168	Solvio Beheer - December 2024	2.339,47	0,00
			Beheersvergoeding	28.073,64	0,00
			Erelonen	28.073,64	0,00
			GELIJKE DELEN app+studio	28.073,64	0,00
950 UITGESTELDE KOSTEN			(0,00 - 0,00)		
610380 - Meters en opname					
	30/01/2024	IF 0024/00016	ISTA - Correctie facturatie	-14,52	-2,52
	22/08/2024	IF 0024/00115	ISTA - Afrek.kostenverdelers radio AMM in huur	3.368,64	584,64
	31/12/2024	MB 0024/00077	Afrekening 2023	14,52	0,00
	31/12/2024	MB 0024/00079	Verwarming 2024	-3.368,64	-584,64
	31/12/2024	MB 0024/00079	Verwarming 2024	-65,00	-11,28
	29/01/2025	IF 0024/00193	ISTA - Move-in/out administratiekosten	65,00	11,28
			Meters en opname	0,00	-2,52
			Sanitair en verwarming	0,00	-2,52
612300 - Stookolie					
	03/01/2024	IF 0024/00002	Proxifuel - Levering dd 03/01/2024 11625L	10.105,62	1.753,87

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
	19/01/2024	IF 0024/00009	Proxifuel - Levering 19/01/2024 780.83L	11.414,24	1.980,98
	02/02/2024	IF 0024/00019	Proxifuel - Levering 02/02/2024 11011L	10.585,77	1.837,20
	01/03/2024	IF 0024/00039	Proxifuel - Levering 01/03/2024 12511L	11.672,10	2.025,74
	16/04/2024	IF 0024/00052	Proxifuel - Levering dd 16/04/2024 17693L	16.936,93	2.939,47
	23/05/2024	IF 0024/00067	Proxifuel - Levering dd 23/05/2024 10665L	9.295,91	1.613,34
	17/07/2024	IF 0024/00100	Proxifuel - Levering dd 17/07/2024 10306L	9.113,64	1.581,71
	02/10/2024	IF 0024/00138	Proxifuel - Levering dd 02/10/2024 10.709L	8.268,81	1.435,08
	30/10/2024	IF 0024/00160	Proxifuel - Levering dd 30/10/2024 7967L	6.166,08	1.070,15
	27/11/2024	IF 0024/00171	Proxifuel - Levering dd 27/11/2024 14034L	11.654,67	2.022,71
	18/12/2024	IF 0024/00185	Proxifuel - Levering dd 18/12/2024 13558L	11.213,43	1.946,13
	31/12/2024	MB 0024/00078	Opwarming warm water 20%	-23.285,44	-4.041,27
	31/12/2024	MB 0024/00079	Verwarming 2024	-93.141,76	-16.165,10
Stookolie				0,00	0,00
Stookolie				0,00	0,00
UITGESTELDE KOSTEN				0,00	-2,52
Algemeen totaal				209.354,52	16.254,74

ACTIEF			PASSIEF		
400000	Klanten	-40.613,76	440	Leveranciers	28.463,23
		-40.613,76			28.463,23
490000	Over te dragen kosten	12.795,95	489010	Reservefonds	211.440,07
496000	Afrondingen	-2,60			211.440,07
		12.793,35			
Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar		-27.820,41	Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar		239.903,30
552800	Zichtrekening Fortis	57.596,43			
552900	Spaarrekening Fortis	210.127,28			
		267.723,71			
Geldbeleggingen en liquide middelen		267.723,71			
Totaal:		239.903,30	Totaal:		239.903,30

1. IDENTIFICATIE PROCEDURE

LE/LEM/7200/A : ASBESTINVENTARIS

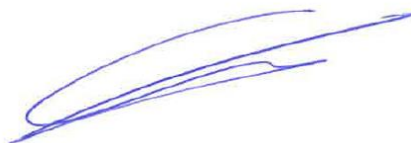
2. OMSCHRIJVING

RAPPORT	E-20-002117
PROJECT	SOLVIO 008 Rodekruislaan 5-6, Berchem
OPDRACHTGEVER	SOLVIO Syndicus - Beheer
UITVOERING	Laboratorium ECCA

1

GOEDKEURING Beoordeeld als volledig en correct.

Asbestdeskundige,



Gert Nuijts

Labmanager,



Stefan De Vriese

3. INHOUD

1. IDENTIFICATIE PROCEDURE	1
2. OMSCHRIJVING	1
3. INHOUD	2
4 INLEIDING	3
4.1 Algemene beschrijving	3
4.2 Reikwijdte van de opdracht	4
4.3 Eventueel voorbehoud	4
4.4 Toepassingsgebied – Wettelijk kader	5
5 DE ASBESTINVENTARIS	6
5.1 Overzicht van de asbestverdachte materialen vastgesteld tijdens de rondgang	7
5.2 Overzichtstabel van de asbesthoudende materialen na analyse	7
5.3 Beschrijvende fiche van de verdachte materialen	8
6 BEHEERSPLAN	10
7 REFERENTIES	11
8 BIJLAGEN	12
8.1 Relevante informatie	12
8.2 Beschrijving van de methode om de inventaris op te stellen: monsternemingen en analyses	14
8.3 Plannen en schema's	17
8.4 Analyseverslagen	17
8.5 Foto's en waarnemingen	17
8.6 Overige info	23

4 INLEIDING

4.1 Algemene beschrijving

Adres van de geïnventariseerde site

Rodekruislaan 5-6
2600 Berchem

Benaming van het gebouw en/of van de delen van het gebouw waarop de inventaris betrekking heeft

Deze inventaris heeft betrekking op de gemeenschappelijke delen van het hoofdgebouw Res. Rodekruislaan, te Rodekruislaan 5-6, zie figuur 1.

Opdracht

Laboratorium ECCA werd door SOLVIO aangesteld voor het opmaken van een niet-destructieve asbestinventaris in het kader van de verplichting voor werkgevers van het opstellen van een asbestinventaris voor de gebouwen waarin personeel te werk gesteld is, zoals beschreven in de federale arbeidswetgeving.

Opdrachtgever

SOLVIO Syndicus - Beheer
Fruithoflaan 17 b18
2600 Berchem

Uitvoering

Gert Nuijts, Asbest- en Tracimatdeskundige
Laboratorium ECCA NV
Ambachtsweg 3
9820 Merelbeke
www.labecca.be

Laboratorium

Laboratorium ECCA NV

Op de website van de Federale Overheidsdienst Werkgelegenheid, Arbeid en Sociaal overleg (http://www.werk.belgie.be/asbest_in_materialen.aspx) bevindt zich een lijst met erkende laboratoria.

Datum(s) van bezoek(en) ter plaatse

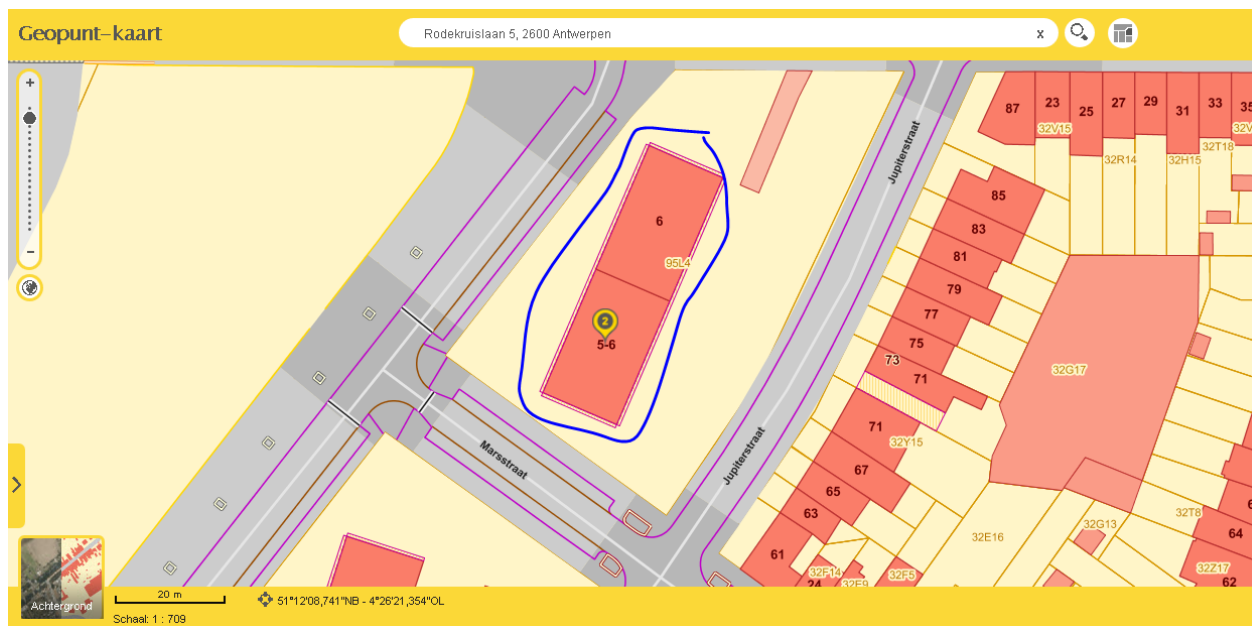
14/01/2020 ; 12:00 – 13:20

Contactpersoon in het gebouw

Lucien Bremer

4.2 Reikwijdte van de opdracht

Geografische omvang van de opdracht



Figuur 1: Situering van het gebouw (bron: Geopunt.be).

4

Voorgeschiedenis van het gebouw

Bouwjaar: 1966

Bouwplannen: Niet beschikbaar.

Overige info:

- CV ketel vernieuwd (bouwjaar 2002): geen asbest.

4.3 Eventueel voorbehoud

De asbestinventaris beperkt zich tot gemakkelijk toegankelijke plaatsen. Er worden geen uitspraken gedaan over ondergrondse, niet zichtbare of ontoegankelijke ruimtes, uitgezonderd op specifieke aanvraag waar mogelijk.

Volgende delen van de site werden **niet bezocht**: geen

Dit onderzoek maakt deel uit van een niet-destructieve asbestinventaris. Asbestverdachte materialen waarbij geen monsternamen mogelijk is, worden beoordeeld als asbestverdacht of asbesthoudend, op basis van de ervaring van de deskundige.

4.4 Toepassingsgebied – Wettelijk kader

Gevaarlijke vrije asbesttoepassingen (zoals bvb. spuitasbest) zijn reeds verboden sinds 1 januari 1980. Sinds 1998 werd een lange lijst met toepassingen verboden door het koninklijk besluit van 3 februari 1998. Met het koninklijk besluit van 23 oktober 2001 werd een algemeen verbod op asbest ingevoerd vanaf 1 januari 2002 (voor een zeer beperkt aantal specifieke industriële toepassingen werd het gebruik van chrysotielasbest echter nog toegelaten tot 1 januari 2005). Veralgemeend kan men stellen dat het gebruik van asbest in België verboden is sinds 1998, uitgebreid tot een totaal verbod in 2001.

De actuele wetgeving inzake asbest staat beschreven in het koninklijk besluit van 16 maart 2006 betreffende de bescherming van de werknemers tegen de risico's van blootstelling aan asbest. Volgens deze bepalingen is de werkgever verplicht een inventaris op te stellen van alle asbesthoudende materialen die aanwezig zijn in alle delen van de gebouwen, machines, installaties, beschermingsmiddelen en andere uitrustingen die zich in de werkplaats bevinden.

In 1991 werd in de arbeidswetgeving bij Koninklijk Besluit (22/07/1991) de verplichting opgenomen dat iedere werkgever een inventaris van alle asbesthoudende producten en andere asbesttoepassingen in het bedrijf moet opstellen. Sedert 1 januari 1995 moet elke werkgever over zo'n inventaris beschikken.

De inventaris geeft een overzicht van alle asbest, asbesthoudende en asbestverdachte materialen aanwezig in het gebouw. Dit houdt in:

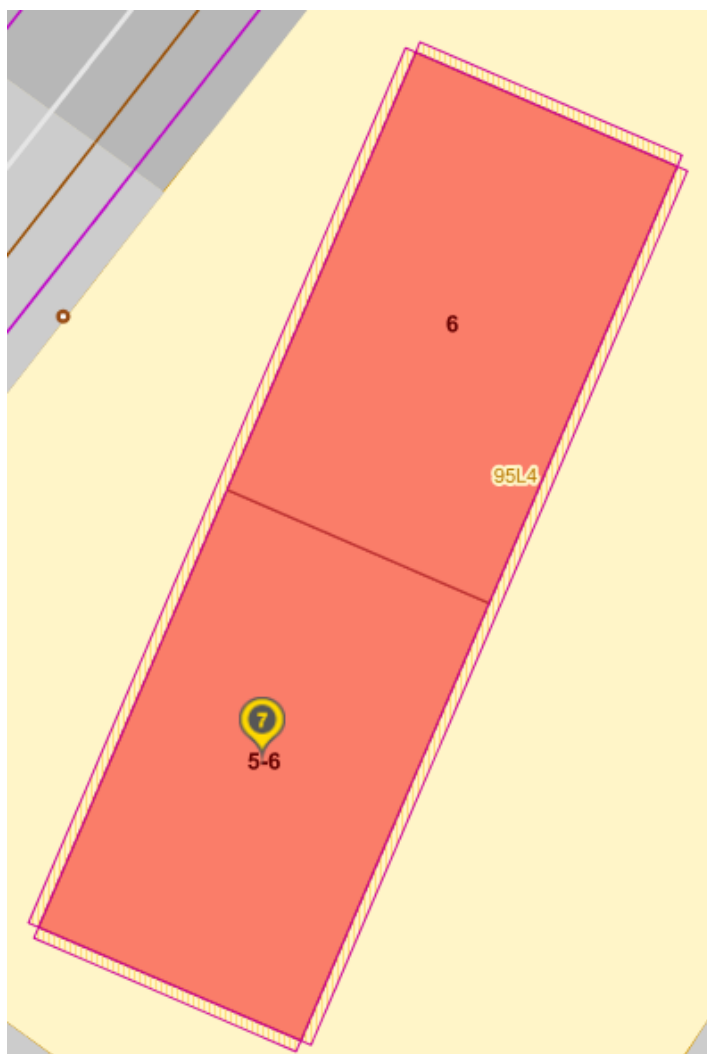
- Een oplijsting van alle asbesthoudende toepassingen per lokaal of installatie.
- Een risicobeoordeling per asbesthoudende toepassing en de werkzaamheden die aanleiding kunnen geven tot blootstelling aan asbestvezels.

Indien asbest aanwezig is, en de werknemers hiermee in contact kunnen komen, dient eveneens een beheersprogramma opgesteld te worden met als doel de blootstelling van de werknemers en onrechtstreeks ook die van bezoekers en klanten aan asbestvezels tot een minimum te beperken. De inventaris moet steeds beschikbaar zijn voor de inspectiediensten en moet worden overgemaakt aan elke onderneming die in opdracht werkzaamheden moet uitvoeren in het bedrijf omdat er blootstelling aan asbestvezels kan zijn.

Indien asbestverdachte materialen niet met een analyse als asbesthoudend kunnen worden bevestigd, moeten in de risicobeoordeling de regels over asbesthoudende materialen gevolgd worden. Bij werkzaamheden (verbouwingen, bouw of sloop) dient deze inventaris steeds voorgelegd te worden aan alle betrokken partijen.

5 DE ASBESTINVENTARIS

Op onderstaande staalnameplan (figuur 2) worden de asbestverdachte materialen aangeduid. Tijdens het controlebezoek werd 4 stalen vastgesteld, opgelijst en beschreven in art. 5.1. Deze stalen worden, indien mogelijk, geanalyseerd op aanwezigheid van asbest door een erkend analyse labo, Laboratorium ECCA, zie art. 5.2. Asbesthoudende toepassing worden vervolgens volledig beschreven in art. 5.3. Beschrijvend fiche.



Gang:

1 Pleister

Kelder stookruimte:

2 Buisisolatie

3 Pleister

Kelder gangen:

4 Buisisolatie

Dak:

5 Leien (gevel)

Figuur 2: Staalnameplan (geen detailplan beschikbaar): asbesthoudende materialen worden rood aangeduid, mogelijk asbesthoudende materialen oranje, asbestvrije materialen in groen.

5.1 Overzicht van de asbestverdachte materialen vastgesteld tijdens de rondgang

REF	LOCATIE	TOEPASSING	BEVESTIGING	TOESTAND	HOEEVEELHEID	FOTO	ANALYSENUMMER
Staal 1	Traphal, 13de verd., aan de muur	pleister	vast	goed	nvt	Fig 4	E-20-002117/01
Staal 2	Kelder: in de stookruimte	buisisolatie	vast rond buis	verweerd	100 - 200 m	Fig 6 & 7	E-20-002117/02
Staal 3	Kelder: in de stookruimte	pleister	vast	verweerd	nvt	Fig 8	E-20-002117/03
Staal 4	Kelder: in de gangen	buisisolatie	vast rond buis	verweerd	100 - 200 m	Fig 9 & 10	E-20-002117/04
Staal 5	op het dak, tegen muur	leien	los	goed	nvt	Fig 11 & 12	E-20-002117/05

De stalen met een analysenummer worden naar het labo verstuurd voor een asbestanalyse.

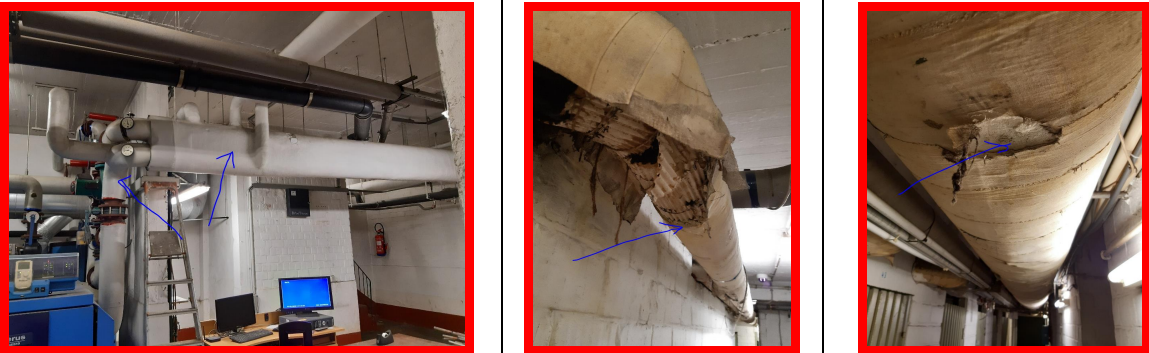
5.2 Overzichtstabel van de asbesthoudende materialen na analyse

REF	LOCATIE	TOEPASSING	BEVESTIGING	TOESTAND	ASBEST?	HOEEVEELHEID	ANALYSENUMMER
Staal 1	Traphal, 13de verd., aan de muur	pleister	vast	goed	geen asbest	nvt	E-20-002117/01
Staal 2	Kelder: in de stookruimte	buisisolatie	vast rond buis	verweerd	ASBEST aanwezig	100 - 200 m	E-20-002117/02
Staal 3	Kelder: in de stookruimte	pleister	vast	verweerd	geen asbest	nvt	E-20-002117/03
Staal 4	Kelder: in de gangen	buisisolatie	vast rond buis	verweerd	ASBEST aanwezig	100 - 200 m	E-20-002117/04
Staal 5	op het dak, tegen muur	leien	los	goed	ASBEST aanwezig	nvt	E-20-002117/05

7

Voor de analyseverslagen van deze stalen wordt verwezen naar de bijlage.

5.3 Beschrijvende fiche van de verdachte materialen

	
Kenmerkenfiche 1: Buisisolatie	
Nummer(s) van de toepassing en van de eventuele monsters ervan	<i>Staal 2 & 4: zelfde materiaal</i>
Type van materiaal	<i>Buisisolatie</i>
Exakte plaatsbepaling(en) van het verdachte materiaal	<i>In de kelder rond buizen in de stookruimte (links bij ketels geen asbest, rechts aan plafond wel asbest) en de keldergangen</i>
Aantal monsternemingen van het verdachte materiaal en situering van de monsterneming op het verdachte materiaal	<i>2 staalnames: E-20-002117/02 & E-20-002117/04</i>
Geschatte hoeveelheid van het verdachte materiaal	<i>100 – 200 m</i>
Bevestiging	<i>Vast rond buis</i>
Toestand van degradatie, eventuele beschadigingen en omvang ervan	<i>Verweerde toestand</i>
Eventuele opmerkingen	De buisisolatie bestaat uit verschillende lagen: - Minerale vezels: geen asbest. - Karton: geen asbest. - Gipspleister: asbesthoudend.
Aanwezigheid of afwezigheid van asbest	ASBEST aanwezig
Staalnummer	E-20-002117/02 & E-20-002117/04
Type asbest	Chrysotiel (= witte asbest)
Hechtgebonden / Losgebonden	Losgebonden
Blootstellingsrisico	HOOG
Voorgestelde beheersmaatregelen	Tijdelijk inkapselen of verwijderen
Voorgestelde verwijderingswijze	<i>Deze buisisolatie is een niet-hechtgebonden asbesttoepassing en mag enkel worden verwijderd door een erkend asbestverwijderaar (erkenning door FOD WASO) met de couveuzezakmethode of in hermetische zone. Gezien de grote lengte van de buisisolatie is de techniek van de hermetische zone aangewezen.</i>
3-delige TRACIMATcode	342



Kenmerkenfiche 2: Leien

Nummer(s) van de toepassing en van de eventuele monsters ervan	<i>Staal 5</i>
Type van materiaal	<i>Leien</i>
Exacte plaatsbepaling(en) van het verdachte materiaal	<i>Op het dak, tegen een gevel.</i>
Aantal monsternemingen van het verdachte materiaal en situering van de monsterneming op het verdachte materiaal	<i>1 staalname: E-20-002117/05</i>
Geschatte hoeveelheid van het verdachte materiaal	<i>nvt</i>
Bevestiging	<i>los</i>
Toestand van degradatie, eventuele beschadigingen en omvang ervan	<i>Goede staat</i>
Eventuele opmerkingen	
Aanwezigheid of afwezigheid van asbest	ASBEST aanwezig
Staalnummer	E-20-002117/05
Type asbest	Chrysotiel (= witte asbest)
Hechtgebonden / Losgebonden	Hechtgebonden
Blootstellingsrisico	LAAG
Voorgestelde beheersmaatregelen	<i>Niet beschadigen</i>
Voorgestelde verwijderingswijze	<i>De leien in hun geheel – dubbel verpakt - verwijderen (zonder beschadigen of breken). Dit materiaal is een hechtgebonden toepassing en mag verwijderd worden als eenvoudige handeling. Deze verwijderstechniek mag uitgevoerd worden door opgeleid personeel zonder erkenning in asbestverwijdering.</i>
3-delige TRACIMATcode	111

6 BEHEERSPLAN

Asbesthoudende of asbestverdachte materialen worden onderworpen aan een risico evaluatie. Op basis van volgende criteria wordt een toepassing beoordeeld als LAAG, BEPERKT of HOOG risico:

- Aard van de toepassing
- Asbestconcentratie in de toepassing
- Aanwezigheid van amfibole asbestvezels
- Staat en hechtgebondenheid van de toepassing
- Kans op mechanisch contact resulterend in vezelvrijgave

Op basis van de risicobeoordeling worden beheersmaatregelen voorgesteld. Algemeen gelden volgende aanbevelingen:

- Laag risico: geen onmiddellijke actie vereist.
- Beperkt risico: actie op lange termijn vereist.
- Hoog risico: onmiddellijke actie vereist.

Volgende aanbevelingen worden gemaakt voor deze inventaris en zijn niet bindend. De code vermeld bij de aanbeveling 'verwijderen' is de 3delige code met betrekking tot verwijdering (zie bijlage 8.1.2):

REF	LOCATIE	TOEPASSING	ASBEST?	RISICO	BEHEERSMAATREGELEN	CONTROLE	VERWIJDERING
Staal 2	Kelder: in de stookruimte	buisisolatie	0.5-2% CHR ; NH	HOOG	inkapselen of verwijderen	jaarlijks	342
Staal 4	Kelder: in de gangen	buisisolatie	0.5-2% CHR ; NH	HOOG	inkapselen of verwijderen	jaarlijks	342
Staal 5	op het dak, tegen muur	leien	10-15% CHR ; H	LAAG	verwijderen	jaarlijks	111

10

Terminologie: CHR = Chrysotiel (witte asbest) ; CRO = Crocidoliet (blauwe asbest) ; AMO = Amosiet (bruine asbest) ; H = Hechtgebonden ; NH = Niet-hechtgebonden.

Bijkomende toelichting 1: Staal 2 & 4 (buisisolatie) is een losgebonden asbesttoepassing. Bij dit materiaal is er een **HOOG blootstellingsrisico** bij normaal gebruik. Deze toepassing dient **verwijderd te worden in hermetische zone (of met de couveuzezakmethode) door een erkend asbestverwijderaar**. De couveuzezakmethode wordt vaak toegepast bij buisisolatie, maar bij een grotere lengte wordt meestal toch voor de hermetische zone gekozen. Beide technieken zijn toegestaan. indien niet meteen voor verwijdering wordt gekozen, wordt tijdelijke inkapseling aangeraden. Beschadigde of sterk verweerde zones kunnen in normale omstandigheden immers aanleiding geven tot vezelvrijgave.

Ter info: Een lijst met erkende asbestverwijderaars kan teruggevonden worden op de website van FOD WASO:

http://www.werk.belgie.be/lijs_t_asbestverwijderaars.aspx

Bijkomende toelichting 2: Staal 5 (leien) is een hechtgebonden toepassing, waarbij er slechts een **LAAG blootstellingsrisico** is. Dit materiaal zal bij normaal gebruik geen aanleiding geven tot blootstelling aan asbestvezels. Voor verwijdering: Deze toepassingen mogen, in hun geheel, **verwijderd worden door aannemers met opgeleid personeel (conform KB 16.03.06) zonder erkenning voor asbestverwijdering** en – dubbel verpakt – afgevoerd als asbesthoudend afval. Het gebruik van een FFP3-mondmasker wordt aangeraden (en bij voorkeur ook een wegwerpoverall, handschoenen en een veiligheidsbril).

Voor vragen over asbest, asbestverwijdering en asbesthoudend afval, wordt verwezen naar de FAQ van www.alertvoorasbest.be. Asbestverwijdering dient steeds te gebeuren conform KB 16.03.06.

7 REFERENTIES

- KB 16.03.06 betreffende de bescherming van de werknemers tegen de risico's van blootstelling aan asbest, gewijzigd bij KB 08.06.07.
- MB 03.02.17 tot bepaling van de procedure voor opmaak van een sloopopvolgingsplan en controleverslag houdende de uitvoering van artikel 4.3.5,§3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 17 februari 2012 tot vaststelling van het Vlaams reglement betreffende het duurzaam beheer van materiaal-kringlopen en afvalstoffen.
- KB 22.07.91 tot wijziging en aanvulling, wat de bescherming tegen asbest betreft, van het Algemeen Reglement voor de Arbeidsbescherming (ARAB).
- <http://www.werk.belgie.be/>
- <http://www.tracimat.be/info/vakinformatie/>
- <http://www.leefmilieu.brussels/>
- <https://emis.vito.be/nl>
- <http://www.alertvoorasbest.be/#>

8 BIJLAGEN

8.1 Relevante informatie

8.1.1 Over asbest

Asbest is een natuurlijk voorkomend vezelvormig mineraal dat in het verleden in tal van materialen en toepassingen gebruikt werd omwille van zijn eigenschappen: sterk, hittebestendig, warmte-isolerend, elektrisch isolerend, zuurbestendig...

Volgens zijn vezelstructuur kunnen de 6 bekende asbestsoorten in onderverdeeld worden in 2 groepen, serpentijn (wollig) en amfibool (naaldvormig). Chrysotiel, of witte asbest, is de meest gebruikte asbestsoort met ongeveer 90% van alle asbesttoepassingen in België. De overige toepassingen bevatten voornamelijk amosiet en crocidoliet. De andere 3 soorten werden veel minder toegepast.

SERPENTIJN	AMFIBOOL
Chrysotiel (wit)	Amosiet (bruin)
	Crocidoliet (blauw)
	Tremoliet (grijs)
	Actinoliet (groen)
	Anthofylliet (geel)

12

Er zijn enkele duizenden verschillende bekende asbesttoepassingen en -materialen, welke worden onderverdeeld in 2 groepen:

- **Hechtgebonden toepassingen**, bvb. golfplaten, dakleien, schoorsteenbuizen, wand-, gevel- en plafondbedekking, vinylvloeren, ...
- **Niet-hechtgebonden toepassingen**, bvb. spuitasbest, afdichtingskoord, buisisolatie, plaaster, pakkingen, dichtingen, voegen, ...

De afgelopen decennia is de wetgeving inzake asbest, inventarisatieplicht, verbod op gebruik van asbesttoepassingen, blootstellingsnormen aanzienlijk verstrengd. De reden hiervoor is het toenemende inzicht in de risico's op de gezondheid die aan inademing van asbest gekoppeld zijn. Volgens de huidige medische kennis kan blootstelling aan asbest de volgende aandoeningen veroorzaken: asbestose (stoflong t.g.v. asbestvezels), mesothelioom, longkanker en larynxkanker.

8.1.2 De 3-delige TRACIMATcode

Deze code hoort bij de risico-evaluatie van de gevonden asbesthoudende toepassingen, waarop vervolgens het beheersplan kan worden gebaseerd. De 3-delige code omschrijft welke asbestverwijderingstechniek en welk type asbestverwijderaar past bij een asbesthoudende toepassing in een bepaalde toestand.

Het KB van 16 maart 2006 (en 08 juni 2007) is onverkort van toepassing. Dit houdt o.m. in dat steeds minimaal de nodige algemene maatregelen, algemene technische preventiemaatregelen en specifieke technische maatregelen genomen moeten worden zoals opgenomen in dit KB.

Onderstaande 3-delige code voor asbesthoudende toepassingen houdt een verstrenging in van dit KB en dit via de invoeging van een tussencategorie voor toestand ('semi-hechtgebonden') en verwijderingstechniek ('eenvoudige handelingen met bijkomende maatregelen').

	CODE		Omschrijving
Toestand (a)	1	Hechtgebonden	asbestcement, asbesthoudende tegels en vloerbekledingen, asbesthoudende bitumen en roofingproducten en asbesthoudende pakkingen en dichtingen waarvan het bindmiddel bestaat uit cement, bitumen, kunststof of lijm <u>EN in goede staat</u> - geen of erg klein risico op vezelvrijgave (visueel geen beschadigingen vast te stellen)
	2	semi-hechtgebonden	in oorsprong hechtgebonden <u>maar beschadigd of verouderd</u> - risico op vezelvrijgave
	3	Losgebonden	<u>alle andere</u> asbesthoudende materialen, ongeacht beschadiging of degradatie.

Verwijderingstechniek (b)	1	eenvoudige handelingen	verwijderen van niet-beschadigde materialen, zonder deze stuk te maken, waarin de vezels stevig in een matrix gebonden zijn.
			verwijderen van hechtgebonden asbest die niet beschadigd is of waarbij er geen vrije vezels zichtbaar zijn en waarbij de verwijdering geen aanleiding geeft tot wijziging van de toestand
			asbesthoudende remvoeringen en analoge materialen
	2	eenvoudige handelingen met bijkomende maatregelen	verwijderen van hechtgebonden asbest (<u>buitentoepassing</u>) die beschadigd is of waarbij er vrije vezels zichtbaar zijn en waarbij de verwijdering geen aanleiding geeft tot wijziging van de toestand
			losgebonden asbesthoudend plaatmateriaal, asbestkarton, voor zover het asbest gefixeerd is en het eenvoudig gedemonteerd, weggenomen en verpakt kan worden zonder de asbesthoudende materialen te breken of beschadigen
			asbesthoudende dichtingen en pakkingen
			asbesthoudende koorden en gewezen materialen
	3	glovebagmethode	verwijderen van isolatie rond leidingen die losgebonden asbest onder de voorwaarden van het KB van 16 maart 2006 en het KB van 08 juni 2007
	4	hermetische zone	verwijderen van asbesthoudende materialen die niet met een van de bovenvermelde technieken mogen verwijderd worden

type aannemer (c)	1	opgeleid personeel - ook aannemers zonder erkenning asbestverwijdering	opleiding conform het KB van 16 maart 2006
	2	enkel erkende asbestverwijderende bedrijven	bedrijven erkend door de FOD WASO

Een voorbeeld: *een dakbedekking van golfplaten (niet vastgeschroefd): code = 1 1 1*

→ *Een hechtgebonden toepassing (1), te verwijderen met eenvoudige handelingen (1) door opgeleid personeel, ook zonder erkenning asbestverwijdering (1).*

Een voorbeeld: *asbesthoudende buisisolatie (10 m): code = 3 3 2*

→ *Een niet-hechtgebonden toepassing (3), te verwijderen met de glovebagmethode (= couveuzemethode) (3), door een erkend asbestverwijderaar (2).*

8.2 Beschrijving van de methode om de inventaris op te stellen: monsternemingen en analyses

8.2.1 Manier van monsterneming

14

Hier wordt algemeen de techniek en richtlijnen van de monsternemingen beschreven.

Voor richtlijnen wordt verwezen naar de “standaardprocedure opmaak sloopopvolgingsplan en controleverslag” (bron: <http://www.tracimat.be/info/vakinformatie/>)

Ook de onderstaande voorwaarden worden nageleefd (Bron: Gebruiks- en interpretatiegids voor de formulieren die bestemd zijn voor de uitvoering van een asbestinventaris van een te verbouwen of af te breken gebouw; Leefmilieu Brussel; <http://www.leefmilieu.brussels/>):

- De afdichtingen van de doorvoer van de technische aansluitingen, de afwerking aan de gevels, de bescherming van de metalen draagstructuren, de verticale en horizontale scheidingen worden systematisch gecontroleerd.
- De genomen monsters zijn voldoende groot om representatief te zijn. In het algemeen hebben de monsters ten minste een volume van 2 cm³.
- Om representatief te zijn, worden de monsters van broze materialen genomen tot op de drager. De gereedschappen voor deze monsternemingen, moeten handgereedschappen zijn (geen elektrische gereedschappen) en dienen voor eenmalig gebruik, of ze moeten gemakkelijk schoongemaakt kunnen worden om kruisbesmetting te voorkomen.

- Om de verspreiding van vezels te beperken en afhankelijk van hun aard, worden de materialen waarvan monsters moeten worden genomen, natgemaakt voorafgaand aan de monsterneming.
- De uitvoerder ziet er op toe dat personen die niet aanwezig moeten zijn bij de monsterneming, op een afstand worden gehouden. De uitvoerder draagt het nodige materiaal voor ademhalingsbescherming. Afhankelijk van de aard van het materiaal en de staat van degradatie ervan, kan hij een plastic folie uitspreiden onder de zone waar de monsters worden genomen, om deze niet te besmetten, hij draagt dan ook een beschermende wegwerpoverall. Na de monsterneming wordt het puin opgeraapt en wordt de drager schoongemaakt met een vochtige doek. De gaten worden gedicht.
- Specifiek geval van warmte-isolerend materiaal: om representatieve monsters te hebben, is het noodzakelijk dat men de opeenvolging van de lagen kent, van de buitenkant tot op de metalen buis.
- Materiaal dat niet bij het warmte-isolerend materiaal mag worden gevoegd: de minerale wol die men zeer vaak aantreft tussen de buis en de asbesthoudende isolatie. Wanneer dit materiaal bij een monster wordt gevoegd, bemoeilijken de stijve vezels van de glaswol het opsporen van kleine hoeveelheden amosite in de rest van het monster.
- Specifiek geval van spuitasbest: de monsters worden eveneens genomen over de hele dikte. De monsterneming van spuitasbest dient voorzichtig te gebeuren.
- Specifiek geval van de verlaagde plafonds: de inspecteur moet zich informeren over de aard van de platen, de aard van het plafond dat erboven zit (beton, metaal, hout, ...), de aard van de draagstructuur (betonnen zuil, metalen balken, draagmuren, ...), het bestaan van leidingen boven deze verlaagde plafonds (toevoer- en afvoerkokers van de verluchting, warm- en koudwaterleidingen, ...), en of deze met isolatiemateriaal zijn bekleed. Hij moet ook weten op welke manier deze platen aan het plafond zijn bevestigd (asbesttouw ter hoogte van de hangstaven) en of er brandwerende elementen aanwezig zijn (platen van het "Pical"-type).
- De toegang tot de moeilijk toegankelijke plaatsen moet worden vergemakkelijkt door het gebruik van geschikte technieken, zoals de demontage van decoratieve elementen of door gebruik te maken van meer geavanceerde gereedschappen zoals een endoscoop.
- In dit stadium is het nodig om, het aantal en de plaats van de destructieve sonderingen die nodig zijn om de studie uit te voeren, te evalueren.
- Wanneer een gebouw nog in gebruik is, moeten de sonderingen plaatsvinden buiten de bezettingen en moet het materiaal in oorspronkelijke staat worden hersteld.
- De gebruikte techniek mag niet tot gevolg hebben dat het aantal asbestvezels dat eventueel in het lucht aanwezig is, toeneemt.

8.2.2 Werkmiddelen waarover de onderzoeker beschikt

Op basis van een risicobeoordeling van de inventarist werden volgende werkmiddelen aangewend voor de inventarisatie en monsterneming:

- PBM's: stofmasker type P3, handschoenen, ~~oogbescherming~~, ~~wegwerpoverall~~, veiligheidsschoenen, veiligheidshelm, ~~oordopjes~~. (geschrap = niet van toepassing)

- Handgereedschappen (geen mechanische werktuigen)
- Waterspuitfles met verstuiver, vochtige doekjes
- Afsluitbare zakjes en emmer, asbestlabels
- Digitale afstandsmeter
- LED verlichting, Fototoestel
- Ladder, ~~Hoogtewerker~~

8.2.3 Markering en opsporing op het terrein

Onderstaande richtlijnen worden in rekening gebracht:

- Elke locatie waar een monster genomen werd, wordt aangeduid op het terrein en in het verslag.
- Een foto van de plaats waar het monster werd genomen, wordt in het verslag opgenomen. De uitvoerder dient er bij het nemen van de foto op te letten dat de plaats waar het monster werd genomen, kan worden herkend.
- Een foto van de andere toepassingen die de deskundige tijdens zijn bezoek herkent als asbesthoudend (type asbestcement, gekend asbesthoudend industrieel materiaal, ...) worden eveneens bij deze inventaris gevoegd.
- De plaats van de monsternemingen en van de herkende asbesthoudende toepassingen, worden aangeduid op de bestaande plannen of schema's.

8.2.4 Aantal te nemen monsters

De richtlijnen zoals opgenomen in de "standaardprocedure voor opmaak van een sloopopvolgingsplan en controleverslag" worden nageleefd.

8.2.5 Analyse in het laboratorium

Elk monster moet overeenkomen met een analyse, tenzij een monsterneming onmogelijk is. De monsters mogen in geen geval worden vermengd voordat de analyse werd uitgevoerd. De asbestanalyse dient uitgevoerd te worden door een door FOD WASO erkend laboratorium:

Laboratorium ECCA NV

(zie lijst erkende laboratoria: http://www.werk.belgie.be/asbest_in_materialen.aspx)

De norm die door Laboratorium ECCA wordt gehanteerd voor de identificatie van asbesttypes in materialen, NEN5896 (interne methodereferentie: LE/LEM/7000/A), beschrijft de analysemethode: visuele beoordeling, beoordeling met stereomicroscopie en bevestiging met polarisatiemicroscopie.

De aan- of afwezigheid van 1 of meerdere van de 6 asbestsoorten wordt gerapporteerd onder erkenning door FOD WASO. De percentageschattingen van de aanwezige asbestsoort(en) en de hechtgebondenheid vallen niet onder erkenning en worden informatief mee gerapporteerd. Deze extra informatie van de concentratie en hechtgebondenheid zijn ook van belang bij de risicobeoordeling bij elk asbesthoudend materiaal in deze inventaris.

8.3 Plannen en schema's

Niet van toepassing

8.4 Analyseverslagen

Zie rapport E-20-002117/01-05 van laboratorium ECCA. **Dit rapport met de analyseresultaten dient te allen tijde als bijlage bij deze inventaris gevoegd te blijven.**

8.5 Foto's en waarnemingen

Omranding foto's kleurencodes: **groen** = geen asbest ; **oranje** = mogelijk asbesthoudend ; **rood** = asbesthoudend.

Volgende vaststellingen werden gedaan tijdens het controlebezoek ter plaatse:



Figuur 3: Liftmachinekamer (zie ook attest in bijlage 8.6): geen asbest.



Figuur 4: Pleisterbezetting aan de muren in de traphal, 2 lagen (bruin en wit): geen asbest.



Figuur 5: Vernieuwde branders (2002): geen asbest.



Figuur 6: Buisisolatie in de stookruimte in de kelder:

- Vernieuwd gedeelte (links): geen asbest.
- Ouder gedeelte (rechts): wel asbest in de witte gips/pleisterlaag aan de buitenkant rond de buizen



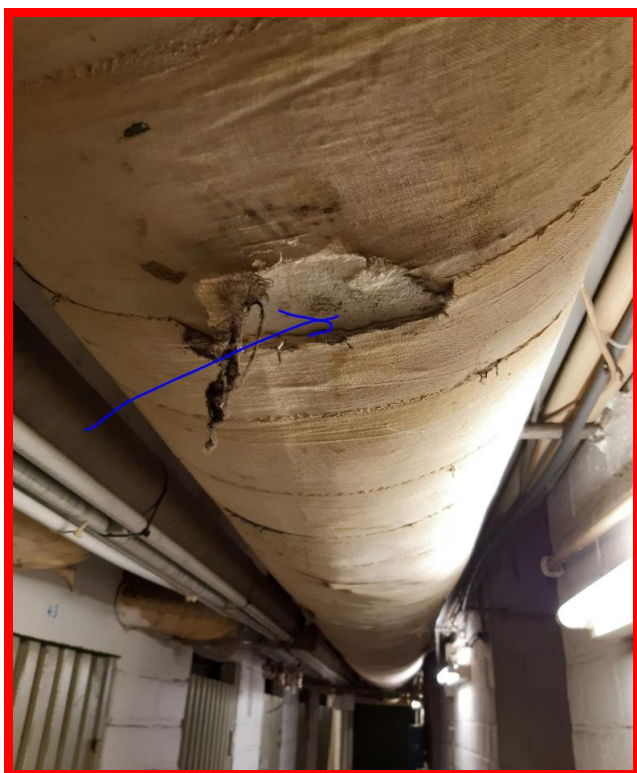
Figuur 7: Buisisolatie in de stookruimte in de kelder: asbest aanwezig



Figuur 8: Pleisterbezetting van de muren in de stookruimte in de kelder: geen asbest.



Figuur 9: Buisisolatie in de keldergangen: asbest aanwezig



Figuur 10: Buisisolatie in de keldergangen: asbest aanwezig.



Figuur 11: Leien aan de gevel op het dak: Asbest aanwezig.



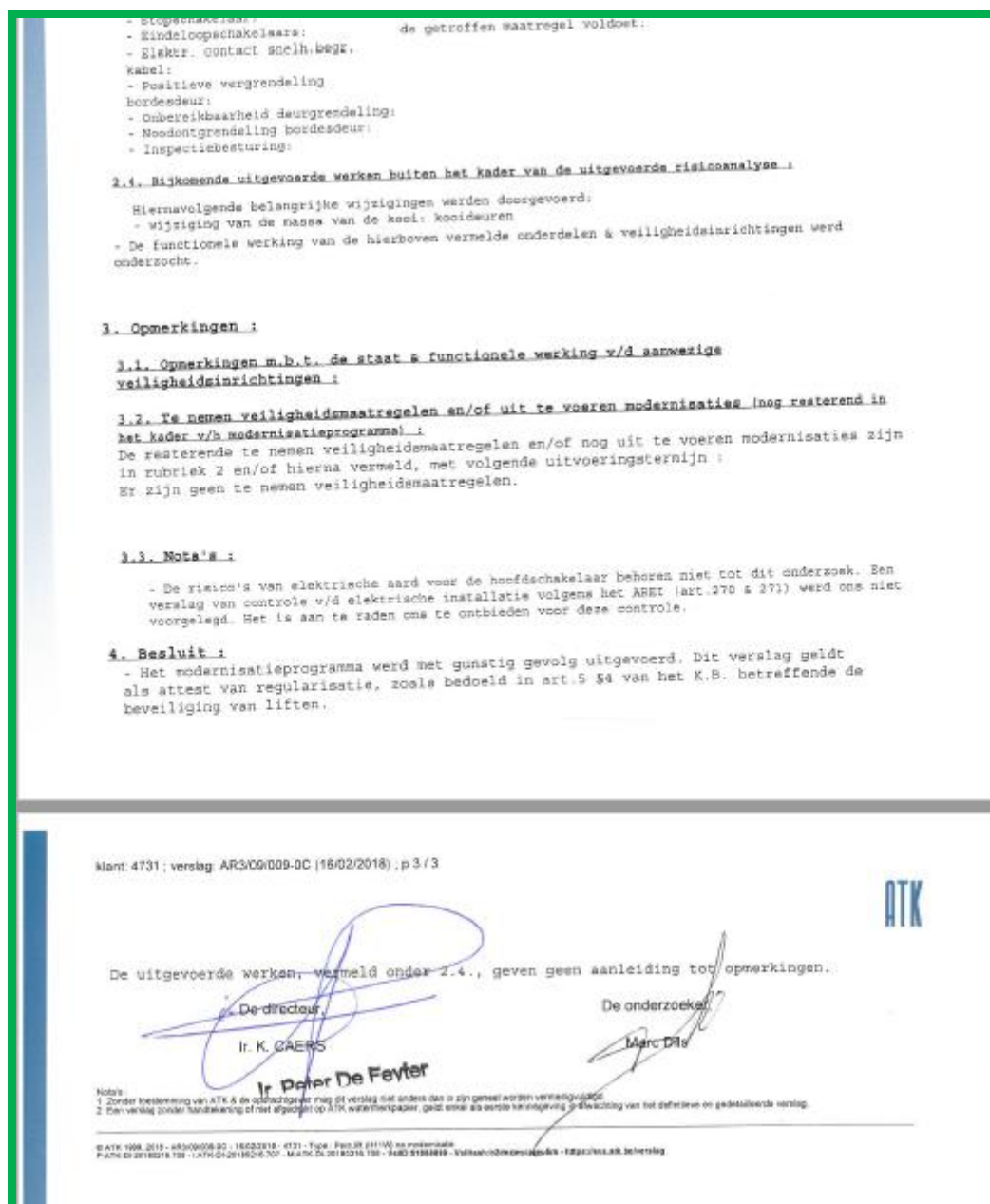
Figuur 12: Leien aan de gevel op het dak: asbest aanwezig.

22



Figuur 13: Roofing op het dak onlangs vernieuwd: geen asbest. Uitstekende buizen geen cement: geen asbest.

8.6 Overige info



Figuur 14: Uittreksel uit attest voor wederinbedrijfstelling van de liften na modernisering (16/02/2018): Geen melding van veiligheidsmaatregelen i.v.m. asbest. De Remvoering zijn bijgevolg asbestvrij.

Energieprestatiecertificaat

Gemeenschappelijke delen



Rodekruislaan 5, 2600 Antwerpen

certificaatnummer: 20220428-0002592374-GD-1

Daken

$U = 0,31 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$

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

Muren

$U = 2,33 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$

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

Vensters (beglazing en profiel)

$U = 3,79 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$

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

Beglazing

$U = 2,80 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$

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

Deuren, poorten en panelen

$U = 5,89 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$

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

Vloeren

$U = 1,47 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$

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



Verwarming



Collectieve centrale installatie met niet-condenserende ketel



Sanitair warm water

Collectieve installatie aanwezig



Ventilatie

Geen collectief systeem aanwezig



Koeling en zomercomfort

Geen collectieve installatie voor koeling aanwezig



Verlichting



LED-verlichting



Zonne-energie



Geen zonneboiler of zonnepanelen aanwezig

Verklaring van de energiedeskundige

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

Datum: 28-04-2022

Handtekening:

Parisis
Daniel

Digitaal
ondertekend door
Parisis Daniel
Datum:
2022.04.28
17:11:09 +02'00'

expartise
SCHATTING VASTGOED & EPC

Expertise
Vlootplein 7 bus 3.3
2600 Boom
tel. 0495 22 69 71
mail. paris@expartise.be
web. www.expartise.be
fax. 03 457 24 41
btw. 0806.136.804

EXPARTISE COMMV PARISIS

EXPARTISE
EP09296

Dit certificaat is geldig tot en met 28 april 2032.

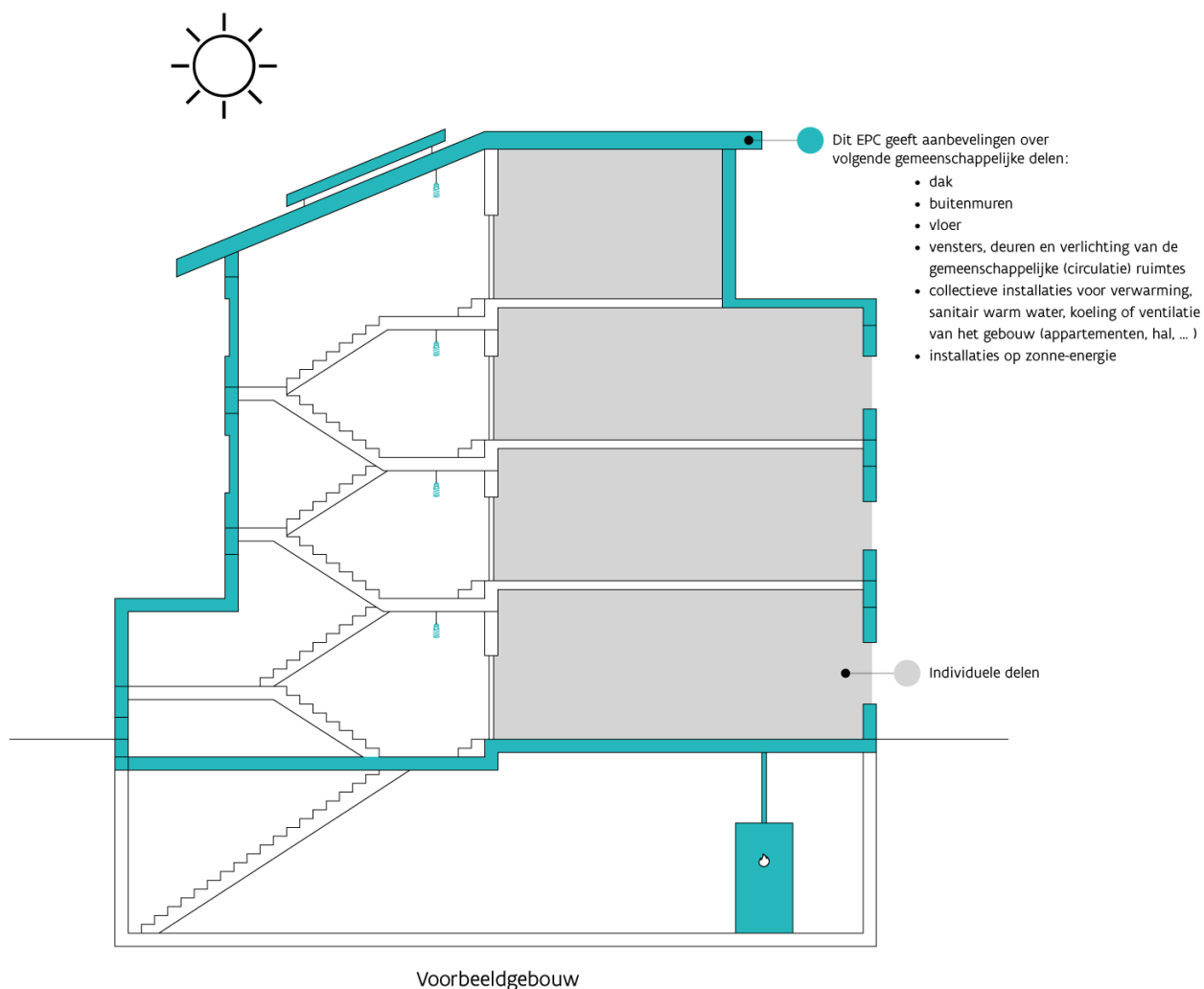
Wat bevat dit EPC?

Wat bevat dit EPC?

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

Wat bevat dit EPC niet?

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



Waarvoor dient dit EPC?

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

Overzicht aanbevelingen

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

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

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

	HUIDIGE SITUATIE	AANBEVELING	GEMIDDELDE PRIJSINDICATIE ★
	Plat dak 9,6 m ² van het platte dak is vermoedelijk niet geïsoleerd.	Isoleer het platte dak.	
	Deuren en poorten 1,6 m ² van de deuren of poorten in de gemeenschappelijke ruimtes is onvoldoende geïsoleerd.	Vervang de niet-energiezuinige deuren of poorten door een energiezuinig alternatief met sterk isolerende profielen.	
	Muur 1622 m ² van de muren is vermoedelijk niet geïsoleerd.	Plaats isolatie.	
	Vloer boven kelder of buiten 375 m ² van de vloer is vermoedelijk niet geïsoleerd.	Plaats isolatie.	
	Vensters 6,2 m ² van de vensters in de gemeenschappelijke ruimtes heeft dubbele beglazing. Dat is weinig energiezuinig. Ook de raamprofielen zijn thermisch weinig performant.	Vervang de vensters door nieuwe vensters met hoogrendementsbeglazing en energieperformante raamprofielen.	
	Verwarming Er is in het gebouw een collectieve niet-condenserende ketel aanwezig.	Vervang de inefficiënte opwekker(s).	

	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! 366 m ² van het platte dak voldoet al aan de energiedoelstelling.	
	Proficiat! De gemeenschappelijke ruimtes worden verlicht door efficiënte LED-verlichting. Ook is er een automatische regeling ifv aan- of afwezigheidsdetectie aanwezig.	

Energetisch helemaal niet in orde

Energetisch niet in orde

Zonne-energie

Energetisch helemaal in orde



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



Aandachtspunten

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



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

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



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



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



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

Let op!

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

Meer informatie?

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

Gegevens energiedeskundige:

EXPARTISE COMMV PARISIS
EXPARTISE
2850 Boom
EP09296

Premies

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

Energieprestatiecertificaat (EPC) in detail

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

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

Inhoudstafel

Daken	8
Vensters en deuren	9
Muren	11
Vloeren	13
Ruimteverwarming (collectief)	14
Verlichting	15
Installaties voor zonne-energie	16
Overige installaties (collectief)	17
Bewijsstukken gebruikt in dit EPC	18

10 goede redenen om nu al te BENOveren

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

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

Renoveren? Let op voor asbest!

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

Hoe wordt het EPC opgemaakt?

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

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

De bewijsstukken die gebruikt zijn voor dit EPC, kan u terugvinden op pagina 18.

Algemene gegevens

Gebouw id / Gebouweenheid id	15934903 / 15935594
Datum plaatsbezoek	04/03/2022
Referentiejaar bouw	1965
Beschermd volume (m ³)	14.010
Ruimten niet opgenomen in het beschermd volume	Kelderverdieping
Infiltratiedebiet (m ³ /(m ² h))	Onbekend
Gemiddelde U-waarde gebouwschil (W/(m ² K))	1,88

Verklarende woordenlijst

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

Daken



Plat dak

9,6 m² van het platte dak is vermoedelijk niet geïsoleerd. Isoleer het platte dak.



Proficiat! 366 m² van het platte dak voldoet al aan de energiedoelstelling.

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

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

Technische fiche daken

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

Beschrijving	Oriëntatie	Netto-oppervlakte (m ²)	U-waarde bekend (W/(m ² K))	R-waarde bekend (m ² K/W)	Isolatie	Ref.jaar renovatie	R-waarde isolatie bekend (m ² K/W)	Luchtdaag	Daktype	Berekende U-waarde (W/(m ² K))
Plat dak										
● Plat dak 12e verdieping	-	184	-	-	100mm PUR/PIR ($\lambda = 0,022$ W/(mK)) zonder regelwerk onder dakafdichting	-	4,54	onbekend	a	0,21
● Plat dak 13e verdieping - dakverdieping	-	181	-	-	100mm PUR/PIR ($\lambda = 0,022$ W/(mK)) zonder regelwerk onder dakafdichting	-	4,54	onbekend	a	0,21
● Plat dak gelijkvloers onder terrassen	-	9,6	-	-	isolatie onbekend	-	-	onbekend	a	4,00
Plafond onder verwarmde ruimte										
Plafonds tussen de verdiepen	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	-	onbekend	a	2,86

Legende

a dak niet in riet of cellenbeton

Vensters en deuren



Deuren en poorten

1,6 m² van de deuren of poorten in de gemeenschappelijke ruimtes is onvoldoende geïsoleerd.

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



Vensters

6,2 m² van de vensters in de gemeenschappelijke ruimtes heeft dubbele beglazing. Dat is weinig energiezuinig. Ook de raamprofielen zijn thermisch weinig performant.

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

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

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								
• inkomdeur in glas	NW	verticaal	2,1	-	dubbel glas ?	-	metaal niet therm	3,79
• Ramen naast inkomdeur	NW	verticaal	4,1	-	dubbel glas ?	-	metaal niet therm	3,79
Buitenschrijnwerk	NW	verticaal	14,3	-		-	-	-
Buitenschrijnwerk	NW	verticaal	412	-		-	-	-
Buitenschrijnwerk	NW	verticaal	9,7	-		-	-	-
In achtergevel								
Buitenschrijnwerk	ZO	verticaal	13,1	-		-	-	-
Buitenschrijnwerk	ZO	verticaal	421	-		-	-	-
Buitenschrijnwerk	ZO	verticaal	8,8	-		-	-	-
In rechtergevel								
Buitenschrijnwerk	ZW	verticaal	4,4	-		-	-	-
Buitenschrijnwerk	ZW	verticaal	147	-		-	-	-

Legende glastypes

dubbel glas ? Gewone dubbele beglazing of hoogrendementsbeglazing

Legende profieltypes

metaal niet therm Metalen profiel, niet thermisch onderbroken

Technische fiche van de deuren, poorten en panelen

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

Beschrijving	Oriëntatie	Oppervlakte (m²)	U-waarde bekend (W/(m²K))	R-waarde bekend (m²K/W)	Isolatie	Ref.jaar renovatie	Luchtdaag	Deur/paneeltype	Profiel	Berekende U-waarde (W/(m²K))
Deuren/poorten										
In achtergevel										
• Deur hal tussen garages	ZO	1,6	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	metaal niet therm	5,89

Legende deur/paneeltypes

a deur/paneel in metaal

Legende profieltypes

metaal niet therm Metalen profiel, niet thermisch onderbroken

Muren



Muur

1622 m² van de muren is vermoedelijk niet geïsoleerd. Plaats isolatie.

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

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

Technische fiche van de muren

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

Beschrijving	Oriëntatie	Netto-oppervlakte (m ²)	Diepte onder maaiveld (m)	U-waarde bekend (W/(m ² K))	R-waarde bekend (m ² K/W)	Isolatie	Ref.jaar renovatie	Luchtlaag	Muurtype	Berekende U-waarde (W/(m ² K))
Buitenmuur										
Voorgevel										
• Voorgevels	NW	509	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	2,33
• Voorgevel dakverdieping schalies	NW	16,9	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	2,33
• Voorgevel dakverdieping	NW	5,6	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	2,33
Achtergevel										
• Achtergevels	ZO	505	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	2,33
• Achtergevel dakverdieping schalies	ZO	16,9	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	2,33
• Achtergevel dakverdieping	ZO	7,9	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	2,33
Rechtergevel										
• Rechtergevels	ZW	455	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	2,33
• Rechtergevels dakverdieping schalies	ZW	16,4	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	2,33
Linkergevel										
• Linkergevels	NO	88	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	2,33
Muur in contact met verwarmde ruimte										
Voorgevel										
Tussenmuren	NW	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	1,92
Linkergevel										
Linkergevel aangebouwd	NO	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	1,92

Legende

a muur niet in isolerende snelbouwsteen of cellenbeton

Vloeren



Vloer boven kelder of buiten
375 m² van de vloer is vermoedelijk niet geïsoleerd. Plaats isolatie.

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

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

Technische fiche van de vloeren

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

Beschrijving	Netto-oppervlakte (m ²)	Diepte onder maaiveld (m)	Perimeter (m)	U-waarde bekend (W/(m ² K))	R-waarde bekend (m ² K/W)	Isolatie	Ref. jaar renovatie	Vloerverwarming	Luchtdraag	Vloertype	Berekende U-waarde (W/(m ² K))
Vloer boven buitenomgeving											
• Vloer 1e verdieping onder uitsteeksels en boven portaal	30	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	-	onbekend	a	2,78
Vloer boven (kruip)kelder											
• Vloer	346	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	-	onbekend	a	1,36
Vloer boven verwarmde ruimte											
Vloeren tussen de verdiepen	-	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	-	onbekend	a	2,04

Legende

a vloer niet in cellenbeton

Ruimteverwarming (collectief)



Verwarming

Er is in het gebouw een collectieve niet-condenserende ketel aanwezig.

Vervang de inefficiënte opwekker(s).

Bij de renovatie van uw verwarmingsinstallatie kunt u het best kiezen voor een energiezuinig systeem. Gebruik zo veel mogelijk hernieuwbare energiebronnen.

Technische fiche van de ruimteverwarming

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

Installaties met meerdere opwekkers

	RV1		
	⊗		
Omschrijving	2 buderus ketels logano ge515		
Type verwarming	centraal		
Aandeel in volume (%)	-		
Aantal opwekkers	2		
Opwekking (enkel de 2 belangrijkste opwekkers worden getoond)			
	⊗	⊗	
Type opwekker	collectief	collectief	
Energiedrager	stookolie	stookolie	
Soort opwekker(s)	niet-condenserende ketel	niet-condenserende ketel	
Bron/afgiftemedium	-	-	
Vermogen (kW)	455	455	
Elektrisch vermogen WKK (kW)	-	-	
Aantal (woon)eenheden	134	134	
Rendement	-	-	
Referentiejaar fabricage	2001	2001	
Labels	CE	CE	
Locatie	buiten beschermd volume	buiten beschermd volume	
Distributie			
Externe stookplaats	nee		-
Ongeïsoleerde leidingen (m)	0m ≤ lengte ≤ 6m		
Ongeïsoleerde combilus (m)	-		
Aantal (woon)eenheden op combilus	-		
Afgifte & regeling			
Type afgifte	-		
Regeling	pompregeling buitenvoeler		

Verlichting



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

Technische fiche van de verlichtingsinstallaties

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

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

Installaties voor zonne-energie

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

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

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

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

Technische fiche van de installaties op zonne-energie

Geen installaties op zonne-energie aanwezig.

Overige installaties (collectief)

Sanitair warm water



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

	SWW1		
Bestemming	-		
Opwekking			
Soort	collectief		
Gekoppeld aan ruimteverwarming	ja, aan rv1		
Energiedrager	-		
Type toestel	andere		
Referentiejaar fabricage	-		
Energietabel	-		
Opslag			
Aantal voorraadvaten	2		
Aantal (woon)eenheden	134		
Volume (l)	500l / 500l		
Omtrek (m)	- / -		
Hoogte (m)	- / -		
Isolatie	aanwezig / aanwezig		
Label	- / -		
Opwekker en voorraadvat één geheel	neen / neen		
Distributie			
Type leidingen	circulatieleiding		
Lengte leidingen (m)	-		
Isolatie leidingen	aanwezig		
Aantal (woon)eenheden op leidingen	134		

Ventilatie



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

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

Koeling



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

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

Bewijsstukken gebruikt voor dit EPC

Welke bewijsstukken kan een energiedeskundige gebruiken?



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

Let op!

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

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

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

Energieprestatiecertificaat

Gemeenschappelijke delen



Rodekruislaan 6, 2660 Antwerpen

certificaatnummer: 20220428-0002592371-GD-1

Daken

U = 0,34 W/(m²K)

Doelstelling: 0,24 W/(m²K)

Muren

U = 2,33 W/(m²K)

Doelstelling: 0,24 W/(m²K)

Vensters (beglazing en profiel)

U = 3,79 W/(m²K)

Doelstelling: 1,5 W/(m²K)

Beglazing

U = 2,80 W/(m²K)

Doelstelling: 1 W/(m²K)

Deuren, poorten en panelen

U = 4,89 W/(m²K)

Doelstelling: 2 W/(m²K)

Vloeren

U = 1,46 W/(m²K)

Doelstelling: 0,24 W/(m²K)



Verwarming



Collectieve centrale installatie met niet-condenserende ketel



Sanitair warm water

Collectieve installatie aanwezig



Ventilatie

Geen collectief systeem aanwezig



Koeling en zomercomfort

Geen collectieve installatie voor koeling aanwezig



Verlichting



LED-verlichting



Zonne-energie



Geen zonneboiler of zonnepanelen aanwezig

Verklaring van de energiedeskundige

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

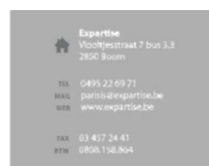
Datum: 28-04-2022

Handtekening:

Parisis
Daniel

Digitaal
ondertekend door
Parisis Daniel
Datum:
2022.04.28
17:14:02 +02'00'

expartise
SCHATTING VASTGOED & EPC



EXPARTISE COMMV PARISIS

EXPARTISE
EP09296

Dit certificaat is geldig tot en met 28 april 2032.

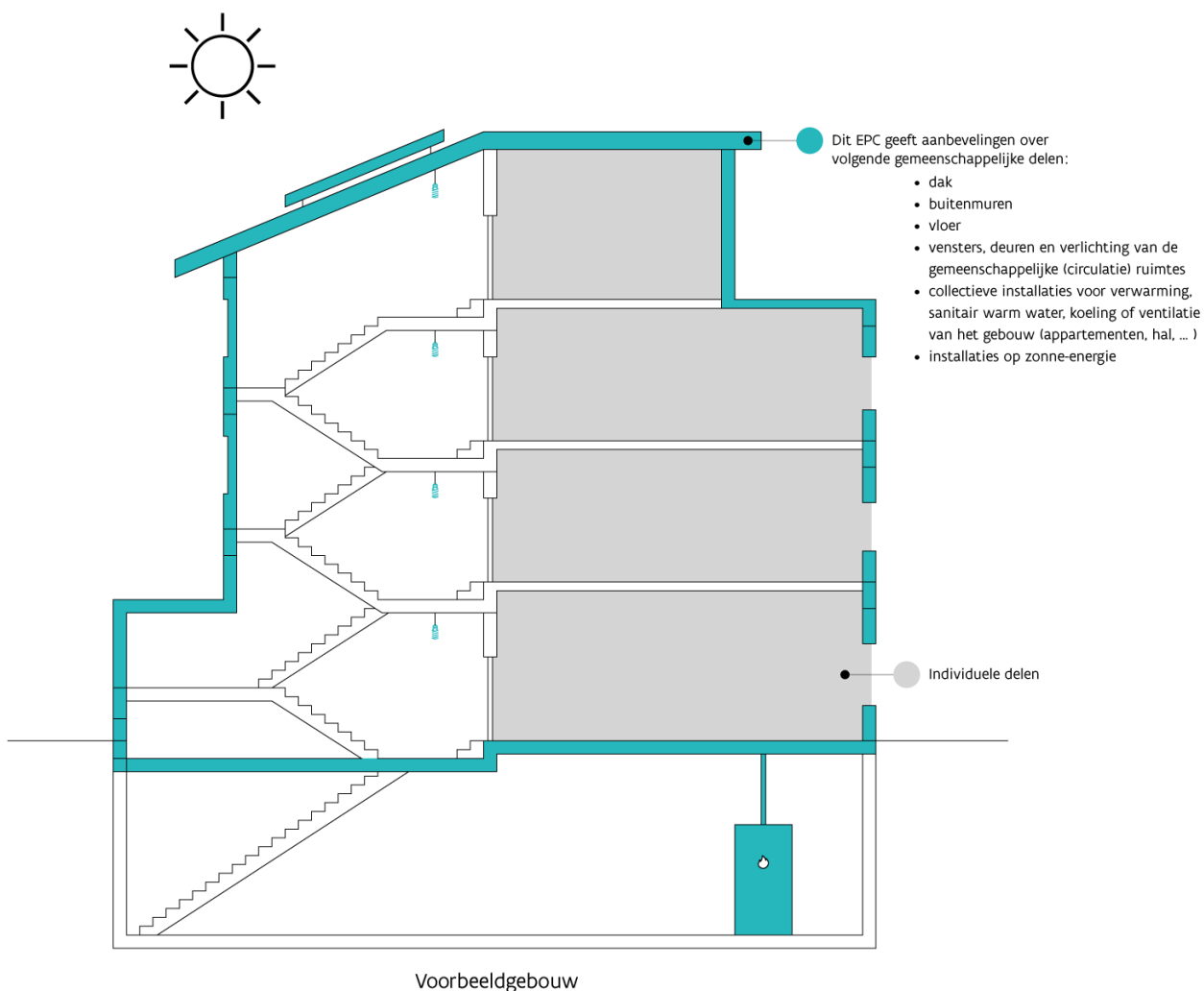
Wat bevat dit EPC?

Wat bevat dit EPC?

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

Wat bevat dit EPC niet?

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



Waarvoor dient dit EPC?

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

Overzicht aanbevelingen

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

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

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

	HUDIGE SITUATIE	AANBEVELING	GEMIDDELTE PRIJSINDICATIE ★
	Plat dak 14,5 m ² van het platte dak is vermoedelijk niet geïsoleerd.	Isoleer het platte dak.	
	Deuren en poorten 1,6 m ² van de deuren of poorten in de gemeenschappelijke ruimtes is onvoldoende geïsoleerd.	Vervang de niet-energiezuinige deuren of poorten door een energiezuinig alternatief met sterk isolerende profielen.	
	Muur 1776 m ² van de muren is vermoedelijk niet geïsoleerd.	Plaats isolatie.	
	Vloer boven kelder of buiten 430 m ² van de vloer is vermoedelijk niet geïsoleerd.	Plaats isolatie.	
	Vensters 6,2 m ² van de vensters in de gemeenschappelijke ruimtes heeft dubbele beglazing. Dat is weinig energiezuinig. Ook de raamprofielen zijn thermisch weinig performant.	Vervang de vensters door nieuwe vensters met hoogrendementsbeglazing en energieperformante raamprofielen.	
	Deuren en poorten 1,3 m ² van de deuren of poorten in de gemeenschappelijke ruimtes is onvoldoende geïsoleerd.	Vervang de weinig energiezuinige deuren of poorten door een energiezuinig alternatief met sterk isolerende profielen.	

	Verwarming Er is in het gebouw een collectieve niet-condenserende ketel aanwezig. Vervang de inefficiënte opwekker(s).
	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! 416 m² van het platte dak voldoet al aan de energiedoelstelling.
	Proficiat! De gemeenschappelijke ruimtes worden verlicht door efficiënte LED-verlichting. Ook is er een automatische regeling ifv aan- of afwezigheidsdetectie aanwezig.

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



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



Aandachtspunten

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



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

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



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



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



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

Let op!

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

Meer informatie?

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

Gegevens energiedeskundige:

EXPARTISE COMMV PARISIS
 EXPARTISE
 2850 Boom
 EP09296

Premies

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

Energieprestatiecertificaat (EPC) in detail

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

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

Inhoudstafel

Daken	8
Vensters en deuren	9
Muren	11
Vloeren	13
Ruimteverwarming (collectief)	14
Verlichting	15
Installaties voor zonne-energie	16
Overige installaties (collectief)	17
Bewijsstukken gebruikt in dit EPC	18

10 goede redenen om nu al te BENOveren

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

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

Hoe wordt het EPC opgemaakt?

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

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

De bewijsstukken die gebruikt zijn voor dit EPC, kan u terugvinden op pagina 18.

Renoveren? Let op voor asbest!

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

Algemene gegevens

Gebouw id / Gebouweenheid id	16116568 / 16118067
Datum plaatsbezoek	04/03/2022
Referentiejaar bouw	1965
Beschermd volume (m ³)	15.970
Ruimten niet opgenomen in het beschermd volume	Kelderverdieping
Infiltratiedebiet (m ³ /(m ² h))	Onbekend
Gemiddelde U-waarde gebouwschil (W/(m ² K))	1,87

Verklarende woordenlijst

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

Daken



Plat dak

14,5 m² van het platte dak is vermoedelijk niet geïsoleerd. Isoleer het platte dak.



Proficiat! 416 m² van het platte dak voldoet al aan de energiedoelstelling.

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

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

Technische fiche daken

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

Beschrijving	Oriëntatie	Netto-oppervlakte (m ²)	U-waarde bekend (W/(m ² K))	R-waarde bekend (m ² K/W)	Isolatie	Ref.jaar renovatie	R-waarde isolatie bekend (m ² K/W)	Luchtlaag	Daktype	Berekende U-waarde (W/(m ² K))
Plat dak										
● Plat dak 12e verdieping	-	201	-	-	100mm PUR/PIR ($\lambda = 0,022$ W/(mK)) zonder regelwerk onder dakafdichting	-	4,54	onbekend	a	0,21
● Plat dak 13e verdieping - dakverdieping	-	214	-	-	100mm PUR/PIR ($\lambda = 0,022$ W/(mK)) zonder regelwerk onder dakafdichting	-	4,54	onbekend	a	0,21
● Plat dak gelijkvloers onder terrassen	-	14,5	-	-	isolatie onbekend	-	-	onbekend	a	4,00
Plafond onder verwarmde ruimte										
Plafonds tussen de verdiepen	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	-	onbekend	a	2,86

Legende

a dak niet in riet of cellenbeton

Vensters en deuren



Deuren en poorten

1,6 m² van de deuren of poorten in de gemeenschappelijke ruimtes is onvoldoende geïsoleerd.

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



Vensters

6,2 m² van de vensters in de gemeenschappelijke ruimtes heeft dubbele beglazing. Dat is weinig energiezuinig. Ook de raamprofielen zijn thermisch weinig performant.

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

Deuren en poorten

1,3 m² van de deuren of poorten in de gemeenschappelijke ruimtes is onvoldoende geïsoleerd.

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

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

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

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

Technische fiche van de vensters

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

Beschrijving	Oriëntatie	Helling	Oppervlakte (m ²)	U-waarde bekend (W/(m ² K))	Beglazing	Buitenzonwering	Profiel	Berekende U-waarde (W/(m ² K))
In voorgevel								
• inkomdeur in glas	NW	verticaal	2,1	-	dubbel glas ?	-	metaal niet therm	3,79
• Ramen naast inkomdeur	NW	verticaal	4,1	-	dubbel glas ?	-	metaal niet therm	3,79
Buitenschrijnwerk	NW	verticaal	485	-		-	-	-
Buitenschrijnwerk	NW	verticaal	10,1	-		-	-	-
Buitenschrijnwerk	NW	verticaal	12,6	-		-	-	-
In achtergevel								
Buitenschrijnwerk	ZO	verticaal	8,6	-		-	-	-
Buitenschrijnwerk	ZO	verticaal	10,1	-		-	-	-
Buitenschrijnwerk	ZO	verticaal	492	-		-	-	-
In linkergevel								
Buitenschrijnwerk	NO	verticaal	143	-		-	-	-
Buitenschrijnwerk	NO	verticaal	4,4	-		-	-	-

Legende glastypes

dubbel glas ? Gewone dubbele beglazing of hoogrendementsbeglazing

Legende profieltypes

metaal niet therm Metalen profiel, niet thermisch onderbroken

Technische fiche van de deuren, poorten en panelen

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

Beschrijving	Oriëntatie	Oppervlakte (m ²)	U-waarde bekend (W/(m ² K))	R-waarde bekend (m ² K/W)	Isolatie	Ref. jaar renovatie	Luchtdichtheid	Deur/paneeltype	Profiel	Berekende U-waarde (W/(m ² K))
Deuren/poorten										
In achtergevel										
• Deur traphal naar dak	ZO	1,3	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	b	hout	3,64
• Deur hal tussen garages	ZO	1,6	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	metaal niet therm	5,89

Legende deur/paneeltypen

a deur/paneel in metaal
b deur/paneel niet in metaal

Legende profieltypen

hout Houten profiel
metaal niet therm Metalen profiel, niet thermisch onderbroken

Muren



Muur

1776 m² van de muren is vermoedelijk niet geïsoleerd. Plaats isolatie.

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

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

Technische fiche van de muren

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

Beschrijving	Oriëntatie	Netto-oppervlakte (m ²)	Diepte onder maaiveld (m)	U-waarde bekend (W/(m ² K))	R-waarde bekend (m ² K/W)	Isolatie	Ref.jaar renovatie	Luchtdraag	Muurtype	Berekende U-waarde (W/(m ² K))
Buitenmuur										
Voorgevel										
• Voorgevels	NW	574	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	2,33
• Voorgevel dakverdieping schalies	NW	17,7	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	2,33
• Voorgevel dakverdieping	NW	14,7	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	2,33
Achtergevel										
• Achtergevels	ZO	571	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	2,33
• Achtergevel dakverdieping schalies	ZO	20	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	2,33
• Achtergevel dakverdieping	ZO	14,7	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	2,33
Rechtergevel										
• Rechtergevels	ZW	88	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	2,33
Linkergevel										
• Linkergevels	NO	459	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	2,33
• Linkergevel dakverdieping schalies	NO	16,4	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	2,33
Muur in contact met verwarmde ruimte										
Voorgevel										
Tussenmuren	NW	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	1,92
Rechtergevel										
Rechtergevel aangebouwd	ZW	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	1,92

Legende

a muur niet in isolerende snelbouwsteen of cellenbeton

Vloeren



Vloer boven kelder of buiten

430 m² van de vloer is vermoedelijk niet geïsoleerd.

Plaats isolatie.

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

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

Technische fiche van de vloeren

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

Beschrijving	Netto-oppervlakte (m ²)	Diepte onder maaiveld (m)	Perimeter (m)	U-waarde bekend (W/(m ² K))	R-waarde bekend (m ² K/W)	Isolatie	Ref. jaar renovatie	Vloerverwarming	Luchtdaag	Vloertype	Berekende U-waarde (W/(m ² K))
Vloer boven buitenomgeving											
• Vloer 1e verdieping onder uitsteeksels en boven portaal	30	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	-	onbekend	a	2,78
Vloer boven (kruip)kelder											
• Vloer	400	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	-	onbekend	a	1,36
Vloer boven verwarmde ruimte											
Vloeren tussen de verdiepen	-	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	-	onbekend	a	2,04

Legende
a vloer niet in cellenbeton

Ruimteverwarming (collectief)



Verwarming

Er is in het gebouw een collectieve niet-condenserende ketel aanwezig.

Vervang de inefficiënte opwekker(s).

Bij de renovatie van uw verwarmingsinstallatie kunt u het best kiezen voor een energiezuinig systeem. Gebruik zo veel mogelijk hernieuwbare energiebronnen.

Technische fiche van de ruimteverwarming

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

Installaties met meerdere opwekkers

Omschrijving Type verwarming Aandeel in volume (%) Aantal opwekkers	RV1			
	⊗			
	2 buderus ketels logano ge515			
	centraal			
	-			
Aantal opwekkers2				
Opwekking (enkel de 2 belangrijkste opwekkers worden getoond)				
Type opwekker Energiedrager Soort opwekker(s) Bron/afgiftemedium Vermogen (kW) Elektrisch vermogen WKK (kW) Aantal (woon)eenheden Rendement Referentiejaar fabricage Labels Locatie	⊗	⊗		
	collectief	collectief		
	stookolie	stookolie		
	niet-condenserende ketel	niet-condenserende ketel		
	-	-		
	455	455		
	-	-		
	134	134		
	-	-		
	2001	2001		
CE	CE			
buiten beschermd volume	buiten beschermd volume			
Distributie				
Externe stookplaats	nee		-	
Ongeïsoleerde leidingen (m)	0m ≤ lengte ≤ 6m			
Ongeïsoleerde combilus (m)	-			
Aantal (woon)eenheden op combilus	-			
Afgifte & regeling				
Type afgifte	-			
Regeling	pompregeling buitenvoeler			

Verlichting



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

Technische fiche van de verlichtingsinstallaties

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

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

Installaties voor zonne-energie

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

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

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

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

Technische fiche van de installaties op zonne-energie

Geen installaties op zonne-energie aanwezig.

Overige installaties (collectief)

Sanitair warm water



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

	SWW1		
Bestemming	-		
Opwekking			
Soort	collectief		
Gekoppeld aan ruimteverwarming	ja, aan rv1		
Energiedrager	-		
Type toestel	andere		
Referentiejaar fabricage	-		
Energielabel	-		
Opslag			
Aantal voorraadvaten	2		
Aantal (woon)eenheden	134		
Volume (l)	500l / 500l		
Omtrek (m)	- / -		
Hoogte (m)	- / -		
Isolatie	aanwezig / aanwezig		
Label	- / -		
Opwekker en voorraadvat één geheel	neen / neen		
Distributie			
Type leidingen	circulatieleiding		
Lengte leidingen (m)	-		
Isolatie leidingen	aanwezig		
Aantal (woon)eenheden op leidingen	134		

Ventilatie



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

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

Koeling



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

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

Bewijsstukken gebruikt voor dit EPC

Welke bewijsstukken kan een energiedeskundige gebruiken?



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

Let op!

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

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

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

Basisakte d.d. 9 november 1966

betreffende Appartementenbouw

N.V. Entreprises Amelinckx

Rode Kruislaan Blok II

Berchem-Antwerpen

Het jaar negentienhonderd zes en zestig, de negende november.

Voor Ons, Meester Jules BEUCKELAERS, doctor in de rechten, Notaris verblijvende te Berchem-Antwerpen.

IS VERSCHENEN

De naamloze vennootschap « ENTREPRISES AMELINCKX » gevestigd te Antwerpen, Dambruggestraat, 306, opgericht door omvorming van de vroegere vennootschap met beperkte aansprakelijkheid « Entreprises Amelinckx », volgens akte verleden voor notaris Paul Smet, te Antwerpen, vervangende zijn ambtgenoot Albert Van Winckel, notaris te Antwerpen, op negen en twintig december negentienhonderd vijf en zestig ; handelsregister van Antwerpen nummer 168.545. Hier vertegenwoordigd door de heer Theodore Missoul, wonende te Deurne, Thibautstraat 122, handelend in zijn hoedanigheid van afgevaardigde-beheerder der vennootschap en overeenkomstig artikel zestien der standregelen.

Welke vennootschap, vertegenwoordigd als gezegd, en voorafgaandelijk het onroerend statuut, voorwerp van deze basisakte, voor een appartementsgebouw gelegen te BERCHEM, RODE KRUISLAAN, gemerkt Blok II, heeft uiteengezet wat volgt :

VOORAFGAANDE UITEENZETTINGEN

1) De vennootschap-komparante is thans eigenares van de volgende goederen :

a) een blok bouwgrond gelegen te Berchem tussen de Rode Kruislaan, Wapenstilstandlaan, Jupiter- en Marsstraten, groot volgens titel drie duizend zeshonderd drie en dertig vierkante meter, drie en dertig vierkante decimeter, volgens zelfde titel ten kadaster bekend wijk A nrs. 24 F, 32/M2, 95/Y en 95/U2, daarin niet begrepen de kleine strook langs de Jupiterstraat, dewelke niet toebehoort aan de Entreprises Amelinckx ;

b) de op deze grond in oprichting zijnde gebouwen.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

Voorschreven gronden en reeds bestaande constructies horen toe aan de vennootschap-komparante :

Zij is eigenares van deze gronden door overdracht van de algeheelheid van de aktieve en passieve bestanddelen het patrimonium uitmakende van de personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid « Entreprises Amelinckx » krachtens hogervermelde akte van omvorming. De personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid « Entreprises Amelinckx » had deze aangekocht onder koop één : jegens de heer François Amelinckx beheerder van maatschappijen en ondernemer, wonende te Wilrijk, blijkens akte verleden voor ondergetekende notaris Beuckelaers op vijf augustus negentienhonderd drie en zestig overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen op veertien augustus daarna, deel 3729, nummer 25 ;

2) De vennootschap « Entreprises Amelinckx » is begonnen met het oprichten van een appartementsgebouw op de hiervoor omschreven grond. Dit appartementsgebouw zal bestaan uit kelder, gelijkvloers en dertien verdiepingen, en die hoofdzakelijk en onder voorbehoud van gebeurlijke wijzigingen, zullen samengesteld zijn als volgt :

Keldering : meerdere provisiekelders, autoboxen alsook met verflijnen afgebakende autostaanplaatsen en plaats voor kinderwagens en fietsen. (zie plan 2 B) ;

Gelijkvloers : vijf appartementen, conciërgewoning, meerdere garageboxen en met verflijnen afgebakende autostaanplaatsen en dagparkings. (zie plan 3 A) ;

Twaalf volgende verdiepingen : op elk dezer verdiepingen tien appartementen (zie plan 4 C) ;

Dertiende of dakverdieping : geheel later te verdelen volgens de commerciële noodwendigheden. (zie plan 5 A).

Vermelde appartementen en andere privatieve lokalen die het gebouw zullen samenstellen, zijn bestemd om na hun verdeling in afzonderlijke goederen, of eigendommen, als dusdanig in hun geheel of gedeeltelijk verkocht te worden. Deze verkopen kunnen tot stand komen, hetzij van nu af op plan, hetzij tijdens of na het oprichten en de afwerking der gebouwen.

3) Met het oog op de horizontale verdeling der gebouwen heeft de vennootschap-komparante besloten gans het eigendom te onderwerpen aan het daarvoor bijzondere voorziene regiem van mede-eigendom.

BASISAKTE

Na deze uiteenzetting heeft de vennootschap-komparante ons aanzocht haar authentieke akte te verlenen van haar besluit vermelde goederen die het gebouw, voorwerp van deze akte, samenstellen, te onderwerpen aan het regiem van mede-eigendom, overeenkomstig de wet van acht juli negentienhonderd vier en twintig en waarvan de tekst thans het artikel vijfhonderd zeven en zeventig/bis van het burgerlijk wetboek uitmaakt..

Dienvolgens verklaart zij als volgt te handelen en over te gaan tot volgende bewerkingen :

- a) de beschrijving der goederen met aanduiding der privatieve en gemeenschappelijke delen ;
- b) de juridische verdeling van het eigendom in verschillende afzonderlijke goederen ;
- c) de vaststelling van het aantal aandelen van ieder der privatieve delen in de grond en andere gemene delen van gans het eigendom ;
- d) het opmaken van het algemeen lastenkohier van toepassing op de constructie ;
- e) het opmaken van het algemeen reglement van mede-eigendom ;
- f) het opmaken van verschillende bijzondere bepalingen ;
- g) de aanhechting van verschillende plannen, namelijk :
 - 1) het inplantingsplan van de Blok gemerkt 1 D ;
 - 2) Het kelderplan gemerkt 2 B ;
 - 3) Het plan van het gelijkvloers gemerkt 3 A ;
 - 4) Het plan der verdiepingen van één tot en met twaalf gemerkt 4 C ;
 - 5) Het plan der dertiende verdieping gemerkt 5 A ;

Deze plannen zullen na waarmerking door de verschijnster aan deze gehecht blijven en samen met deze geregistreerd worden.

Voorafgaande opmerking : De Vennootschap-verschijnster doet alhier aanmerken dat in alle stukken en documenten, zoals lastenkohier, reglement van mede-eigendom en anderen, het woord « Kwotiteiten » dient vervangen te worden door het woord « aandelen ».

HOOFDSTUK I

Beschrijving van de gebouwen, zijnde appartementsgebouw Blok II, op het perceel grond hiervoor omschreven.

Beschrijving van de gemene en privatieve elementen :

Het gebouw wordt verdeeld in privatieve en gemene elementen.

I. GEMENE DELEN

Het zijn deze elementen, delen en lokalen van het gebouw, die betrekking hebben op en ten dienste staan van alle privatieve elementen, zonder enige uitzondering en dewelke in gedwongen onverdeeldheid aan gezegde privatieve elementen verbonden zijn volgens het aantal hierna vastgestelde eenheden.

Met inbegrip van alle andere zaken, delen en elementen, die aan vorengaande beschrijving zouden voldoen, bevat deze categorie :

- het perceel grond zoals het hiervoor beschreven is ;
- de fundering en de betonconstructies ;
- de gevels met al hun versieringen, alsmede alle andere zware zij- en scheidingsmuren met eventuele muurkappen, alsook de brandladders ;
- de roosteringen der kelderopeningen ;

- het dak met de kroonlijsten, dakgoten, schouwpijpen, verluchtingspijpen, muurkappen en verhuisbalken ;
- de hellingstoegangen en doorgangen naar de ondergrondse garage met toegang en poort en naar de dagparking ;
- de buizen en leidingen voor afwatering van regenwater en vuilwater, alsmede de sterfputten en beerputten met spoelstelsel ;
- het net van riolen, sterfputten en bijhorigheden, alsmede alle verluchtingspijpen, buizen en kokers die het gebouw bedienen ;
- de hoofdleidingen van gas, water en electriciteit, alsmede de hoofdmeters en bijhorigheden, die met de hoofdleidingen zouden verbonden zijn en/of er betrekking op hebben alsook de meterkasten voor gas en electriciteit ;
- alle lichtpunten en electriciteitsleidingen, die de gemene lokalen bedienen, alsmede de daarop betrekking hebbende electriciteitsmeters, in zoverre deze niet aan uitbatende maatschappijen toebehoren ;
- de afwateringsbuizen van pompstenen, badinrichtingen en waterclosets, alsmede de verluchtingsinstallaties van bedoelde afwateringsleidingen, steeds echter voor zover zij gemeen zijn aan de privatieve elementen ;
- alle kokers, rook- en luchtkanalen voor zover zij niet ten dienste van één enkel privaat element zouden voorzien zijn ;
- de gemeenschappelijke antenne voor radio en televisie ;
- de plaats voor kinderwagens en fietsen ;

De vennootschap-komparante, in dit geval handelend als huidig eigenaar van het gebouw, behoudt zich het vruchtgebruik voor en dit voor een termijn van twintig jaar te rekenen van heden op deze bergplaats of bergplaatsen.

- alle leidingen, buizen en dergelijke, die niet ten dienste van één enkel privaat element staan ;
- alle schilderijen langs de buitenzijde van het gebouw alsmede de binnenschildering der gemene delen ;
- de volledige liftinstallaties met alle leidingen, liftkabinen, liftkokers en alle verdere aanhorigheden ;
- de parlophones aan de inkomdeuren met de nodige leidingen ;
- de vuilniskokers met de onderaards overeenstemmende vuilniskelders ;
- verder worden volgende lokalen nog als gemene delen aangezien :

a) onderaards : de trapplaatsen met de trap ; de verschillende doorgangen met hun deuren ; de vuilniskelders zoals reeds hiervoren gezegd ; de hoogspanningskabinen, de stookkelder met alle bijhorigheden, apparatuur, schouwen en verluchtingspijpen en warmwaterinstallatie, de ruimte met mazouttanks te plaatsen buiten het gebouw, en de doorgang tussen de parkeerruimten in de ondergrondse garage, de plaats voor kinderwagens met in achtnaam der in deze akte voorziene bijzondere bepalingen.

b) gelijkvloers : de inkomdeuren met algemene inkomhalls en de trapzalen met trap ; alle lokalen en plaatsen verbonden aan de conciërgerie, begrijpende : living, keuken, slaaphoek, stortbadkamer met W.C. ;

c) op de twaalf volgende verdiepingen : de trapzalen met overlopen en trap en doorgangen. Alle individuele meters, leidingen en radiatoren dienen voor zover ze betrekking hebben op privatieve elementen, aangezien te worden als privatieve delen en zijn niet vatbaar voor gemeenschappelijke eigendom.

In het algemeen wordt dus aangezien als gemeen deel, lokaal of element, al hetgeen betrekking heeft op of ten dienste staat van privatieve elementen gezamenlijk en/of hetgeen niet kan aangezien worden als staande ten dienste van één enkel privaat element. Voorgaande opsomming is bijgevolg niet limitatief maar wel exemplatief.

d) op de dertiende verdieping de machinekamer voor de liften, de kokers voor verluchting, gas- en electriciteitsleidingen, de schouwen en aflopen.

II. PRIVATIEVE DELEN

Deze behelzen voor elk der hierna beschreven appartementen afzonderlijk telkens de inkomdeur of inkomdeuren tot het appartement op uitzondering van de schildering langs de buitenzijde, alle andere deuren van het appartement, de plafonds, de vloeren uit welk materiaal ook vervaardigd, de vensters, terrassen en loggia's in of aan de gevels met uitzondering van de bui-

tenschildering, de ruiten, de eventuele rolluiken met uitzondering van de buitenschildering, de individuele meters voor verwarming, gas en electriciteit ; de individuele leidingen voor verwarming en warm water, de radiatoren en alle aanhorigheden, de brievenbussen en eventuele boodschapkastjes in de algemene inkomhalls, alle bovenleidingen en lichtpunten die uitsluitend dienstig zijn voor het appartement zelf, alle pijpen, kokers, buizen, leidingen en dergelijke, eveneens slechts dienstig voor een appartement, de muren die de kamers van een appartement scheiden van elkaar, alsook de binnenoppervlakte van de andere muren, kortom al hetgeen kan aangezien worden als uitsluitend dienstig voor een enkel privaat element.

En meer bepaald wat betreft :

1. Keldering :

a) honderd dertien provisiekelders genummerd P.K. één tot en met P.K. honderd dertien, zonder aandelen in de gemeenschappelijke delen.

Het aantal van deze kelders kan door « Entreprises Amelinckx » volgens de noodwendigheden gewijzigd worden.

Deze kelders zijn bestemd om verbonden te worden met de appartementen. De vervreemding van deze kelders zal alleen toegelaten zijn tussen mede-eigenaars van het gebouw.

b) een reeks van twintig met verf afgebakende autostaanplaatsen genummerd P één tot en met P twintig.

c) een reeks van tien met verf afgebakende autostaanplaatsen genummerd P 21, P 22, P 23, P 27, P 28, P 32, P 33, P 34, P 35, P 36 ;

d) zes garage-boxen, genummerd B 24, B 25, B 26, B 29, B 30 en B 31.

2. Gelijkvloers :

Hoofdbouw :

a) drie appartementen aangeduid als appartement A, appartement B en appartement E, samengesteld als volgt :

Het appartement A : hall met kast, living, twee slaapkamers waarvan één met kast, keuken, twee bergplaatsen waarvan een met vuilschuif, badkamer, W.C.

Het appartement B : hall met kast, living, één slaapkamer, doorgang, keuken, badkamer met W.C. en met vuilschuif.

Het appartement E : hall met kast, twee bergplaatsen waarvan een met vuilschuif, living, twee slaapkamers waarvan één met kast, keuken, badkamer, W.C., doorgang.

b) Twee studio's aangeduid als studio C en studio D, samengesteld als volgt :

De studio C : hall waarin vuilschuif en twee kasten, living, slaaphoek, keuken, badkamer met W.C. ;

De studio D : hall met kast, bergruimte met vuilschuif, living, slaaphoek, keuken, badkamer met W.C. ;

c) Acht met verflijnen afgebakende autostaanplaatsen, genummerd P 37, P 38, P 39, P 46, P 47, P 51, P 52, P 53 ;

d) Negen garages-boxen genummerd B 40, B 41, B 42, B 43, B 44, B 45, B 48, B 49, B 50.

Buiten de hoofdbouw :

Twintig garages-dagparkings (staanplaats in open lucht) genummerd van DP 54 tot en met DP 73. Zo en gelijk deze appartementen, kelders, garageboxen en autostaanplaatsen afgebeeld staan en voorkomen op het hieraan gehecht plan gemerkt 3/A en 2/B.

3. De twaalf volgende verdiepingen :

Boven het gelijkvloers bevinden zich twaalf verdiepingen. Deze worden opeenvolgend aangeduid als eerste, tweede, derde, vierde, vijfde, zesde, zevende, achtste, negende, tiende, elfde en twaalfde verdieping.

Op elk van deze twaalf verdiepingen zijn tien appartementen voorzien, telkens aangeduid als appartement A, appartement B, appartement C, appartement D, appartement E, appartement F, appartement G, appartement H, appartement I, appartement J.

Aldus zullen de appartementen op ieder der twaalf verdiepingen samengesteld zijn als volgt :

De appartementen A, B, I en J : hall met kast en bergruimte met vuilschuif, living, drie slaapkamers, keuken, terras, doorgang met kast, badkamer, W.C. ;

De appartementen C en D : Hall met kast, living, keuken, een slaapkamer, terras, badkamer, voorzien van vuilschuif en W.C. ;

De appartementen E en F : hall met kast en bergruimte met vuilschuif, living met slaaphoek, kookhoek, badkamer met W.C., terras.

De appartementen G : hall met kast en bergruimte met vuilschuif, living, keuken, twee slaapkamers, terras, badkamer, W.C.,

De appartementen H : hall met twee kasten en bergruimte met vuilschuif, living, keuken, twee slaapkamers, terras, badkamer, W.C. ;

4. De hoogste of dertiende verdieping, genaamd « Dakverdieping » :

Het geheel der privatieve ruimte van deze verdieping zal later verdeeld worden volgens de commerciële noodwendigheden ;

Deze verdieping waaraan driehonderd vijf en tachtig aandelen toegekend zijn, zoals hierna zal gezegd worden, zal door Entreprises Amelinckx zelf verdeeld worden volgens de commerciële noodwendigheden. De Entreprises Amelinckx zal de nodige akte daarvoor kunnen ondertekenen, zonder tussenkomst der verkrijgers.

Voor het bouwen van terrassen, zoals aangeduid op het plan, geldt het algemeen lastkohier, hoofdstuk vijf, artikel vier, Dak-terras.

Entreprises Amelinckx zal op deze terrassen verhuiskalken kunnen plaatsen.

Tevens wordt een dienstbaarheid van overgang over deze terrassen vastgelegd in voordeel van alle belanghebbenden, telkens wanneer zulks nodig is in verband met verhuis, herstellen en onderhoud.

HOOFDSTUK II

JURIDISCHE VERDELING VAN HET EIGENDOM

1. — De hierboven vermelde goederen bestaan enerzijds uit privatieve delen die de uitsluitende eigendom zullen zijn van een eigenaar, en anderzijds uit gemeenschappelijke delen die in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid zullen toebehoren aan al de mede-eigenaars. Deze privatieve en gemeenschappelijke delen zijn hierboven onder Hoofdstuk I bondig aangehaald en zijn nader bepaald en aangeduid in het aan deze akte gehecht « algemeen reglement van mede-eigendom ».

De privatieve delen worden onderverdeeld in de appartementen van het gelijkvloers en der verdiepingen, autostaanplaatsen en kelders, zoals deze voorkomen op de hieraangehechte plannen en waarvan een korte beschrijving werd gedaan in Hoofdstuk I. De gemene delen worden verdeeld in aandelen en die voor de hierna onder Hoofdstuk III vastgestelde aandelen verbonden worden aan de privatieve lokalen.

Aan de kelders onderaards worden geen afzonderlijke aandelen in de gemene delen verbonden. Zij zijn bestemd om deel uit te maken van de privatieve lokalen van het gelijkvloers en van de verdiepingen en zij hebben geen afzonderlijk juridisch bestaan.

De provisie-kelders zullen nochtans een tijdelijk juridisch bestaan hebben zoals verder wordt vastgesteld.

Tengevolge van deze verdeling bekomt ieder der verschillende privatieve lokalen, erbij begrepen de aan ieder van hen verbonden aandelen in de gemene delen, een afzonderlijk juridisch bestaan.

Daaruit volgt dat vanaf heden over ieder van deze privatieve lokalen afzonderlijk kan beschikt worden, hetzij ten bezwarende, hetzij ten kosteloze titel, en dat ook ieder van hen afzonderlijk kan bezwaard worden met zakelijke rechten.

2. — Ieder der privatieve lokalen, met of zonder één of meer kelders bestaat uit :

a) privatieve delen die de uitsluitende eigendom zijn van de eigenaar dezer privatieve delen ;
b) een bepaald aantal aandelen in de gemene delen van gans het eigendom, deze der autostaanplaatsen inbegrepen, en welke gemene delen in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid toebehoren aan al de mede-eigenaars van het gebouw.

3. — Zoals reeds vermeld, zullen de provisie-kelders vanaf heden ook een afzonderlijk juridisch bestaan hebben, doch zulks en alleen zolang zij eigendom zullen zijn van de vennootschap Entreprises Amelinckx. Zolang deze provisie-kelders niet verkocht zijn, blijven zij in privaat eigendom toebehoren aan de maatschappij Entreprises Amelinckx en wel voor een termijn van hoogstens twintig jaar te rekenen vanaf heden. Na deze termijn worden de niet verkochte kelders gemeenschappelijk eigendom van het gebouw.

Zolang « Entreprises Amelinckx » eigenares is van één of meerdere van deze kelders, zal zij uit

dien hoofde geen enkel aandeel dragen of te betalen hebben in de gemene uitbatingkosten van het eigendom.

Iedere provisiekelde, die door Entreprises Amelinckx zal verkocht geweest zijn aan eigenaars van andere privatieve lokalen, zal vanaf de datum der verkoping afhankelijk zijn en blijven van deze privatieve lokalen en zal dus ook vanaf zelfde datum geen afzonderlijk juridisch bestaan meer hebben.

De verkoop, ruiling of andere vervreemding van deze provisiekelde zal vervolgens enkel toegelaten zijn tussen mede-eigenaars van andere privatieve lokalen. De akten van verkoop zullen de nummers vermelden van de verkochte kelders. De met verflijnen afgebakende autostaanplaatsen, de garage-boxen en dagparkings zullen door Entreprises Amelinckx of door de verkrijgers kunnen verkocht worden aan personen, inbegrepen rechtspersonen, niet mede-eigenaars van het gebouw.

4. — a) De onderverdeling van het gelijkvloers, van de verdiepingen en van de autostaanplaatsen is in beginsel zoals aangeduid op de hieraangehechte plannen. Nochtans kan Entreprises Amelinckx, zolang zij eigenares is, deze onderverdeling wijzigen.

Zo kunnen onder meer aan een appartement één of meerdere plaatsen van het aanpalend appartement bijgevoegd worden. Wordt van dit vermogen gebruik gemaakt, dan zullen de aan de also gewijzigde appartementen verbonden aandelen in de gemene delen vastgesteld worden in de akte van verkoop van deze gewijzigde appartementen, met dien verstande dat het totaal aantal der aandelen verbonden aan gans het verdiep ongewijzigd moet blijven.

Aan de eigenaars van autostaanplaatsen, dewelke palen aan de door hen aangekochte provisiekelde, zal het toegelaten zijn een verbindingsdeur te plaatsen in de muur tussen hun autostaanplaats en hun kelder. Deze verbindingsdeur moet echter uit brandvrij materiaal vervaardigd zijn en afgewerkt volgens de regels van het vak, een breedte hebben van ongeveer één meter en voldoen aan de voorschriften van de brandweer.

b) Werken - Wijziging plannen en/of konstruktie.

« Entreprises Amelinckx » behoudt zich het recht voor de konstrukties, zoals deze beschreven zijn in de hieraangehechte « Beschrijving van het gebouw » en blijken uit de hier aangehechte plans, te wijzigen indien nodig in overeenstemming met de bevoegde overheden.

Deze wijzigingen kunnen bestaan in zonder dat deze opsomming beperkend weze ;

1) het oprichten van meer verdiepingen dan op de hieraangehechte plannen voorzien ;

2) bijbouwen van een deel of delen van het gebouw ;

3) het niet bouwen van een deel of delen van het gebouw, zoals voorzien in vermelde « Beschrijving van het gebouw », en de aan deze akte gehechte plannen.

4) het samenvoegen van één of meerdere plaatsen, of een deel ervan, van een privatief element bij een aanpalend privatief element, ook veranderingen aan de inwendige schikkingen der privatieve panden, in het bijzonder het gelijkvloers in het uitwendig deel ervan voor onder andere het aanbrengen van private rechtstreekse ingangen, dit alles met het oog op de verkoop uit eigen hoofde als op verzoek van de verkrijgers of met hun toestemming.

Ingeval er wijzigingen zouden doorgevoerd worden, wordt er van nu af bedongen ;

a) dat het aantal aandelen in de gemene delen toegekend aan de privatieve elementen, zoals deze toekenning blijkt uit de hieraangehechte « Beschrijving van het gebouw », steeds onveranderd zal blijven, maar dat het totaal aantal aandelen in de gemene delen van het gebouw voor vermeerdering of vermindering vatbaar is.

Aldus zal het totaal aantal aandelen vermeerderen wanneer verdiepingen zouden bijgebouwd worden of wanneer een deel of delen aan het gebouw zouden worden toegevoegd, mits deze niet tot de gemene delen behoren. Het aantal toe te voegen aandelen aan het algemeen totaal zal vastgesteld worden door de vennootschap-komparante ; in verhouding tot de bijgekomen bebouwde oppervlakte. Indien daarentegen de wijziging bestaat in het niet bouwen van één of meerdere privatieve delen waaraan volgens de hieraangehechte « Beschrijving van het gebouw » aandelen in de gemene delen zijn toegekend, dan zal het totaal aantal aandelen van het gebouw met het aantal aandelen toegekend aan de niet gebouwde privatieve gedeelten verminderd worden ;

b) dat in geval van toepassing van een « accordeonsysteem » waardoor een deel of delen van een privatief element van een zelfde verdieping toegevoegd kan worden aan een ander privatief element, er overgang van een aantal aandelen zal plaats hebben tussen de betrokken privatieve elementen volgens de gebouwde oppervlakte die van de ene naar de andere overgaat, eveneens vast te stellen door de vennootschap-komparante. Ingeval van betwisting over de vermeerdering, vermindering of overgang van aandelen in de gemene delen, zal de betwisting

onderworpen worden aan het scheidsrechterlijk oordeel van de notaris, voor wie de basisakte verleden werd, en zonder verhaal ;

c) dat door de mogelijke vermeerdering of vermindering van het totaal aantal aandelen in de gemene delen van het gebouw ingevolge doorgevoerde wijzigingen, de tussenkomst van elk privaat element in de gemeenschappelijke lasten kan veranderen.

d) dat in ieder geval een wijziging aan de konstruktie met wijziging van het aantal aandelen als gevolg, geen enkele verandering voor gevolg zal hebben van de verkoopvoorwaarden, ondermeer de prijzen met elke verkrijger bedongen ;

e) dat alle verkrijgers er toe gehouden zijn om in alle omstandigheden en tot gelijk welk doel, en meer bepaaldelijk ingeval een aanvullende akte zou nodig zijn ingevolge verandering der konstrukties of uit welke oorzaak ook, op eerste verzoek van de vennootschap-komparante kosteloos hun medewerking te verlenen voor de ondertekening dezer aanvullende of wijzigende akte.

f) dat de verkopen van privaatieve delen met hun aandelen in de gemene delen aldus wat betreft deze gemene delen, zullen tot stand komen en overeengekomen worden, onder de uitdrukkelijke voorwaarden van eventuele vermindering of vermeerdering van het totaal aantal aandelen in deze gemene delen.

Bijzondere bepalingen in verband met de konstruktie :

a) indien een of meerdere verdiepingen in achterbouw worden opgericht, dan zal het de vennootschap-komparante toegelaten zijn naar gelang de noodwendigheden op de dakpanden ingevolge de achteruitbouw vrij gebleven, terrassen aan te brengen ten dienste van de privaatieve elementen die er op uitgeven.

Blijven gezegde dakpanden in dit geval behoren tot de gemene delen van het gebouw, dan zullen de bevloering en andere afhankelijkheden van de terrassen privaatieve elementen daartstellen, waarvan het onderhoud en eventuele herstelling uitsluitend ten laste zal zijn van de desbetreffende verkrijger. Volgens de praktische noodwendigheden moeten deze terrassen dan toegankelijk blijven voor al wie daarbij een grondige reden heeft.

b) de vennootschap-komparante behoudt zich het recht voor de conciergewoning op een andere plaats van het gebouw in te richten.

De maatschappij-verschijnster in deze behoudt zich het recht voor wijzigingen aan te brengen aan de inwendige schikkingen van de winkels, garagen, kelders, de appartementen en de andere privaatieve plaatsen aangeduid op de plans, en aan de beschrijving waarvan sprake hierboven en dit voor wat betreft de maatschappij Entreprises Amelinckx, hetzij voor de verkoop uit eigen hoofde, hetzij op aanvraag der verkrijgers van appartementen of andere privaatieve plaatsen of mits hun toestemming.

Op dezelfde wijze kan een gedeelte van een privaatieve plaats van een zelfde verdieping toegevoegd worden aan een andere mits er een gelijk, evenredig, aantal aandelen in de gemene delen aan toe te voegen.

Ingeval van noodwendigheid, onder andere op verzoek van overheidswege of om in commerciële noodwendigheden te kunnen voorzien waarover Entreprises Amelinckx alléén beslist, zullen op de oppervlakte van de grond door Entreprises Amelinckx vrij te bepalen, dagparkings zonder beperking van aantal kunnen aangelegd worden. Deze dagparkings gelden insgelijks als privaatief element waaraan aandelen in de gemeenschappelijke delen verbonden zijn en waarover afzonderlijk kan beschikt worden hetzij ten bezwarende, hetzij ten kosteloze titel en dewelke ook afzonderlijk kunnen bezwaard worden met zakelijke rechten.

HOOFDSTUK III

VASTELLING DER AANDELEN VAN IEDER DER PRIVATIEVE LOKALEN IN DE GROND EN DE ANDERE GEMENE DELEN VAN HET EIGENDOM

De grond en andere gemene delen van gans het op te richten gebouw worden aan de privaatieve lokalen verbonden in de volgende verhouding :

1. Ondergronds (zie plan 2 B) :

Aan kelders worden geen aandelen toegekend.

De twintig met verf afgebakende autostaanplaatsen genummerd P 1 tot en met P 20, elk tien aandelen, hetzij samen : tweehonderd aandelen. 200

De tien met verflijnen afgebakende autostaanplaatsen genummerd P 21, P 22, P 23, P 27, P 28,

P 32, P 33, P 34, P 35 en P 36, elk tien aandelen, hetzij samen :	honderd aandelen . . .	100
De zes garages-boxen, genummerd B 24, B 25, B 26, B 29, B 30 en B 31, elk tien aandelen, hetzij samen :	zestig aandelen . . .	60
2. Gelijkvloers (zie plan 3 A) :		
a) de appartementen gemerkt A en E met twee slaapkamers, ieder zeventig aandelen, hetzij samen :	honderd veertig aandelen . . .	140
Het appartement gemerkt B met één slaapkamer :	vijf en vijftig aandelen . . .	55
De studio's gemerkt C en D, ieder :	vijfenvijftig aandelen ; hetzij samen :	honderd en tien aandelen . . .
		110
b) de acht met verflijnen afgebakende autostaanplaatsen, genummerd P 37, P 38, P 39, P 46, P 47, P 51, P 52 en P 53, ieder tien aandelen, hetzij samen :	tachtig aandelen . . .	80
De negen garages-boxen, genummerd B 40, B 41, B 42, B 43, B 44, B 45, B 48, B 49 en B 50, ieder tien aandelen, hetzij samen :	negentig aandelen . . .	90
De twintig garages-dagparkings (staanplaats in open lucht buiten de hoofdbouw) genummerd DP 54 tot en met DP 73 ; elk één aandeel, hetzij samen :	twintig aandelen . . .	20
3. Op de twaalf volgende verdiepingen (zie plan 4 C) :		
De twaalf appartementen A, ieder met drie slaapkamers, elk negentig aandelen, hetzij samen :	duizend tachtig aandelen . . .	1.080
De twaalf appartementen B, ieder met drie slaapkamers, elk negentig aandelen, hetzij samen :	duizend tachtig aandelen . . .	1.080
De twaalf appartementen C, ieder met één slaapkamer, elk zestig aandelen, hetzij samen :	zevenhonderd twintig aandelen . . .	720
De twaalf appartementen D, ieder met één slaapkamer, elk zestig aandelen, hetzij samen :	zevenhonderd twintig aandelen . . .	720
De twaalf studio's E, ieder vijftig aandelen, hetzij samen :	zeshonderd aandelen . . .	600
De twaalf studio's F, elk vijftig aandelen :	hetzij samen :	zeshonderd aandelen . . .
		600
De twaalf appartementen G, ieder met twee slaapkamers, elk vijf en zeventig aandelen, hetzij samen :	negeenhonderd aandelen . . .	900
De twaalf appartementen H, ieder met twee slaapkamers, elk vijf en zeventig aandelen, hetzij samen :	negeenhonderd aandelen . . .	900
De twaalf appartementen I, ieder met drie slaapkamers, elk negentig aandelen, hetzij samen :	duizend tachtig aandelen . . .	1.080
De twaalf appartementen J, ieder met drie slaapkamers, elk negentig aandelen, hetzij samen :	duizend tachtig aandelen . . .	1.080
4. De dertiende verdieping, genaamd « technische verdieping » :		
Het geheel der privatieve ruimte later te verdelen volgens de commerciële noodwendigheden, zoals hiervoren gezegd, driehonderd vijf en tachtig aandelen . . .		385
Totaal :	tien duizend aandelen . . .	10.000

HOOFDSTUK IV

ALGEMEEN LASTKOHIER DER BOUWWERKEN

De betrekkingen tussen Entreprises Amelinckx en de kopers van privatieve delen van het gebouw, en in het bijzonder ingeval bij deze verkopen de konstrukties nog niet volledig uitgevoerd zijn, zullen beheerst worden door de overeenkomsten die tussen partijen desaangaande zullen afgesloten geweest zijn, alsook door de bepalingen van het Algemeen lastkohier dat aan deze akte zal gehecht worden.

De tekst van dit « Algemeen Lastkohier » dat verplichtend is voor al de kopers en hun rechtverkrigenden, wordt aangevuld en gewijzigd door de volgende bepalingen.

1. — Wegeniskosten en andere openbare werken - Kubiektaksen - Aansluitingen :

Alle kosten van wegeniswerken, rechtstreeks of onrechtstreeks in opdracht van de bevoegde instanties uitgevoerd of uit te voeren, zullen ten laste van de kopers zijn van privatieve lokalen, in verhouding met hun aandelen in de gemene delen.

Indien ENTREPRISES AMELINCKX genoodzaakt werd voorschotten te geven en/of betalingen te doen voor deze wegeniswerken, of betalingen uit dien hoofde verschuldigd is, zullen de daarvoor uitgegeven of verschuldigde bedragen door de kopers aan ENTREPRISES AMELINCKX op eerste verzoek terugbetaald of ter beschikking gesteld worden in de hierboven vermelde verhouding.

Door gemelde wegeniswerken zijn bedoeld alle uitgevoerde of nog uit te voeren werken aan de straat, de voetpaden, openbare verlichting, riolering, enzovoort, waarbij begrepen de leveringen van grondstoffen en materialen, alsook alle herstellingen, en waarvan de kosten geheel of gedeeltelijk ten laste vallen van de eigenaar of eigenaars van het goed voorwerp van deze akte, en dit vanaf het indienen van de bouwtoelating voor het gebouw.

Kubiektaks.

De gemeentetaks op het bouwen, eveneens genoemd kubiektaks, verschillend voor elke gemeente, verschuldigd voor het oprichten van het gebouw, zal ten laste vallen van de verkrijgers van appartementen en andere privatieve gedeelten en dit in verhouding van het aantal aandelen dat zij in gemene delen bezitten. Deze wijze van berekenen is onherroepelijk en forfaitair vastgesteld en de verkrijgers zullen deze niet kunnen betwisten, zelfs indien de inhoud van de konstruktie niet in evenredigheid is met de aandelen in de gemene delen.

Indien ENTREPRISES AMELINCKX de betaling van deze taks reeds zou gedaan hebben, zij het geheel of zij het gedeeltelijk, zullen de verkrijgers hun deel moeten terugbetalen, vastgesteld zoals hierboven uiteengezet, aan ENTREPRISES AMELINCKX en dit op de eerste vraag.

De onkosten voor hoofdaansluiting van gans het gebouw aan het electriciteitsnet, de water- en gasbedeling, publieke riool, alsook de drukverhogingspomp met bijhorende kleppen voor de waterleiding, de circulatiepomp voor warm water, de plaatsing ervan en alle toebehoren, zullen ten laste vallen van alle verkrijgers in verhouding tot hun aandelen.

Ook de onkosten voor plaatsing van de individuele meters voor gas, electriciteit en water, zullen ten laste zijn der verkrijgers in dezelfde verhouding.

Alle vermelde kosten zijn terugbetaalbaar op eerste verzoek aan ENTREPRISES AMELINCKX, zo deze daarvan het voorschot heeft gedaan.

2. — Prijs der Onderneming - Gebeurlijke Verhoging :

De tweede alinea van het tweede hoofdstuk van het « Algemeen Lastenkohier » wordt vervangen door volgende bepalingen :

De prijs der onderneming blijft ongewijzigd wanneer hij eenmaal vastgesteld is, welke ook de kosten zijn die de aannemer te dragen heeft voor de uitvoering van het werk, en dit overeenkomstig de marktvoorwaarden met uitzondering van de toevallige oorzaken, zoals verhoging van de faktuurtaken of andere met het zegel gelijkgestelde taken, registratierechten en notariële erelonen, erelonen der architecten, ingenieurs of studieburelen, alsook elke verhoging van lonen der werklieden en kaders, met inbegrip van de sociale lasten en de normale winst ; het voorgaande te interpreteren in de ruimste zin ; de loonsverhogingen te berekenen volgens de gegevens verstrekt door het organisme « SOPA », vereniging zonder winstgevend doel te Brussel aan de onderneming « ENTREPRISES AMELINCKX ».

Ter verduidelijking wordt onderlijnd dat de loonsverhoging niet alleen toepasselijk is op de conventionele loonsverhogingen (ingevolge syndikale akkoorden of andere), maar ook op de bijzondere loonsverhogingen door de aannemer betaald en die onder meer het gevolg zouden kunnen zijn van schaarste of gebrek aan werknemers.

De verhoging van de lonen zal voldoende blijken uit het feit zelf van de betaling der verhoging door de maatschappij ENTREPRISES AMELINCKX, betaling welke door deze laatste kan verrechtvaardigd worden door de loonstaten en door alle boekhoudkundige stukken in de meest uitgebreide zin. De stijging van de prijs der bouwmaterialen zal door de aannemer moeten gerechtvaardigd worden. Indien de stijging van de prijs der bouwmaterialen niet meer dan tien ten honderd bedraagt, zal deze verhoging zonder invloed blijven op de overeengekomen prijs; daarentegen zal zoals hoger gezegd elke verhoging van lonen, taken, rechten, en erelonen, enzovoort volledig aangerekend worden en de verkrijger zal deze te betalen hebben boven de oorspronkelijke overeengekomen prijzen.

Om het bedrag der gebeurlijke verhogingen van de overeengekomen prijzen te kunnen vaststellen, wordt er bedongen dat de ondernemingsprijs, het is te zeggen de prijs van de konstruktie en zonder erbij begrepen de waarde van de aandelen in de grond, moet aanzien worden als samengesteld te zijn voor vijf en veertig ten honderd uit lonen.

3. — Termijn van aflevering :

De appartementen en burelen zullen geleverd en ter beschikking van de eigenaars gesteld worden binnen een termijn van vijfhonderd vijftig werkdagen te rekenen vanaf de datum dezer

akte en voor zover de akte van verkoop van gezegde appartementen verleden wordt binnen de twee maanden volgend op de datum van deze basisakte.

De zaterdagen worden niet als werkdagen aanzien.

Na deze termijn van twee maanden wordt de leveringstermijn met vijftig werkdagen verlengd. Het aantal van twintig dagen vermeld in paragraaf vier van het tweede hoofdstuk van het « Lastkohier » wordt verhoogd tot veertig werkdagen.

Gemelde termijn van vijfhonderd vijftig dagen geldt voor de volledige afwerking der privatieve delen en de gemeenschappelijke delen of installaties nodig om het leven in de appartementen mogelijk te maken, zoals installaties voor verwarming, warm- en koud water, gas- en electriciteitslevering, conciërgediensten, liften, enzovoort.

Voor de eindafwerking der trapzalen en de gemeenschappelijke ingangen, onder andere schildering, zal, met het doel schade te voorkomen bij het betrekken der privatieve delen en bij het verhuizen, een bijkomende termijn van negentig werkdagen voorzien worden.

4. — Verhoging voor verwarming :

In aansluiting aan alinea zes van Hoofdstuk V van het « Algemeen Lastkohier » wordt een bedrag van de bijkomende uitgaven van gebeurlijke inrichting om het gebruik van zware olie toe te laten, forfaitair vastgesteld op zeven en twintig frank vijftig centiemen per aandeel verbonden aan de appartementen bij uitsluiting van alle welkdanige autobergplaatsen.

5. — Kanalisaties :

De afloopbuizen en de leidingen van de electriciteit, water, gas, en in het algemeen alle kanalisaties, mogen door de privatieve kelders en garages aangelegd worden, langsheen de wanden en het plafond.

De eigenaars of gebruikers van gezegde lokalen zullen uit dien hoofde geen aanspraak kunnen maken op enige vergoeding en zullen vrije toegang moeten toestaan tot die delen om zo nodig alle herstellingswerken uit te voeren.

6. — Geburlijke wijzigingen aan de lift :

De installatie van de lift, is voorzien voor bediening van het gelijkvloers naar de hoger gelegen twaalf verdiepingen zonder afdaling tot in de kelders. Indien de maatschappij ENTREPRISES AMELINCKX de liften van het gebouw zo bouwt dat deze liften toch afdalen in de kelder, mogelijkheid welke de maatschappij ENTREPRISES AMELINCKX zich voorbehoudt zonder enig verhaal vanwege de verkrijgers, dan zullen deze verkrijgers der appartementen of andere privatieve gedeelten in verhouding tot hun aandelen in de gemene delen, gehouden zijn de daarvoor veroorzaakte meer-uitgaven, forfaitair vastgesteld op drie frank dertig centiemen (3,30 fr.) per lift en per aandeel, op eerste verzoek aan ENTREPRISES AMELINCKX te betalen. De aandelen zijnde deze der verkrijgers der appartementen der verdiepingen, mede inbegrepen deze van het gelijkvloers en van de ondergrondse autostaanplaatsen. Indien ENTREPRISES AMELINCKX, met het doel het rendement der liften te verhogen om terzelfdertijd de uitbatingskosten te verlagen, een bijzonder systeem, zoals bijvoorbeeld een verdiepingsaanduiders of een pic-up systeem of een monobouton of een liftmotor met twee snelheden op de liften laat plaatsen, dan zullen alle kosten betreffende deze bijkomende installaties ten laste vallen van de verkrijgers der appartementen op de verdiepingen, in verhouding tot hun aandeel in de gemene delen, zonder tussenkomst der aandelen verbonden aan keldering, gelijkvloers en de appartementen der verdieping die niet bediend worden door deze bijzondere installaties, zoals bijvoorbeeld het eerste of het tweede verdiep voor dewelke de pic-up apparatuur of andere niet zou geplaatst worden.

ENTREPRISES AMELINCKX beslist vrij over de gebeurlijke noodzakelijkheid van bijzondere apparatuur en duidt, zich baserend op de geplaatste apparatuur, de appartementen aan die in deze kosten dienen tussen te komen, dit zonder verhaal der verkrijgers.

7. — Apparatuur voor behandeling van het drinkwater en de centrale verwarming :

De kosten voor apparatuur voor behandeling van het water (ontkalkingsapparaten of andere) zo deze nodig moest blijken, zullen ten laste vallen van alle verkrijgers in verhouding tot hun aandelen. De verkrijgers zullen hun deel in deze kosten op eerste verzoek aan ENTREPRISES AMELINCKX betalen, zo deze laatste apparaten heeft laten plaatsen.

Ingeval van plaatsing van deze apparaten zullen de kosten derzelfde bedragen :

a) **voor de calciumstabilisator** : tien frank, vijf envijftig centiemen (10,55 fr.) per aandeel verbonden aan de appartementen met uitsluiting van alle welkdanige autostaanplaatsen.

b) **voor het beschermingsapparaat van de chauffage-installatie** :

een frank zestig centiemen (1,60 fr.) per aandeel verbonden aan de appartementen met uitsluiting van alle welkdanige autostaanplaatsen.

8. — **Waterverzamelput in kelder :**

Indien voor het gebouw, voorwerp van deze basisakte, een waterverzamelput voorzien wordt in de kelder, om het water op te vangen, en er een pomp zou geplaatst worden om het water gemakkelijk weg te pompen, dan zullen de onkosten van de aankoop en de plaatsing van deze pomp door alle eigenaars gedragen worden in verhouding tot hun aantal aandelen in de gemene delen.

9. — **Betalingen :**

De contractuele betalingsschijven in hoofdsom, zijn integraal verschuldigd naar gelang de vordering van elke phase van de constructie, te weten :

- 1) het terrein en de bestaande ruwbouw bij het verlijden van de notariële akte
- 2) de ruwbouw, op halve hoogte, behoudens tegenstrijdige en afwijkende bepalingen in de afgesloten overeenkomsten.
- 3) Het saldo van de ruwbouw bij het onder dak brengen van het gebouw.
- 4) De voltooiingswerken :
 - a) dertig ten honderd plafonnage
 - b) dertig ten honderd schrijnwerkerij
 - c) dertig ten honderd schildering en chauffage
 - d) tien ten honderd saldo van de voltooiingswerken.

HOOFDSTUK V

ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

Met het doel de rechten van eigendom en mede-eigendom te bepalen, de betrekkingen te regelen van gebuurschap en mede-eigendom, de wijze vast te stellen waarop de gemene delen zullen beheerd worden, het bijdragend aandeel te bepalen van iedere mede-eigenaar in de gemeenschappelijke uitgaven, de gebeurlijke wijzigingen en wederopbouw van het eigendom te regelen en de andere bijzonderheden van het gemeenschappelijk leven te bepalen, heeft de maatschappij « ENTREPRISES AMELINCKX » een « Algemeen Reglement van Mede-Eigendom » opgesteld, hetwelk bindend zal zijn voor al degene die eigenaars, mede-eigenaars of rechthebbenden zullen worden, ten welke titel ook, van een deel van het onroerend goed.

De schikkingen van het « Algemeen Reglement van Mede-Eigendom » evenals de erfdienstbaarheden die er kunnen uit voortvloeien zijn verplichtend als van zakelijk statuut zijnde, voor al de huidige en toekomstige mede-eigenaars en titularissen van zakelijk recht.

Zij zijn in beginsel onveranderlijk bij gebrek aan eenparige toestemming van al de mede-eigenaars of de bijzondere meerderheid voorzien door het reglement zelf, en zijn tegenover allen tegenstelbaar door de overschrijving van tegenwoordige akte ten hypotheekkantore in wiens kring het onroerend goed gelegen is.

De tekst van tegenwoordige basisakte met inbegrip van het Reglement van Mede-Eigendom zal, ofwel in zijn geheel moeten overgeschreven worden in elke overdrachts- of verklarende akte van eigendomsrecht, vruchtgebruik of genot, ofwel zullen die akten de bepaling moeten bevatten dat betrokken partijen volledig kennis hebben van tegenwoordige akte met haar aanshangsels en dat zij, door het enkel feit eigenaar of titularis te zijn van enig recht van eigendom, vruchtgebruik of genot, gesubrogeerd zijn in alle rechten en plichten die er uit voortspuiten. De tekst van dit « Algemeen Reglement van Mede-Eigendom » wordt aangevuld en gewijzigd door volgende bepalingen :

1° — Wijzigingen die onmogelijk zijn zonder het akkoord van ENTREPRISES AMELINCKX :

De bepalingen van het « Algemeen Reglement van Mede-Eigendom » die betrekking hebben op zaken waarin ENTREPRISES AMELINCKX eender welk belang zou hebben, onder meer de artikels een en dertig, zeven en dertig en negen en veertig, zullen niet gewijzigd kunnen worden zonder de bijzondere schriftelijke toestemming van zelfde vennootschap ENTREPRISES AMELINCKX, zelfs niet nadat deze laatste geen eigenares meer zou zijn van enig gedeelte van het gebouw.

2° — Bestemming der lokalen :

a) Al de appartementen zijn bestemd om dienst te doen als residentiële woning met hoogstens één plaats die dienst doet als privaat bureel met niet meer dan twee bedienden.

b) Het uitoefenen van een vrij beroep in de appartementen is toegelaten.

Verder is op de appartementen van het gelijkvloers ook toegelaten de inrichting van vrije beroepen en burelen.

De eigendommen der eerste verdieping kunnen gebruikt worden als residentiële woning, voor burelen en vrije beroepen.

Voor de eigendommen der eerste verdieping worden dezelfde rechten betreffende de publiciteit toegekend als aan het gelijkvloers.

De eigenaars of gebruikers van appartementen, ingericht als burelen, en de titularissen van vrije beroepen zijn gemachtigd een koperen plaat van maximum twintig op dertig centimeter op de voorgevel aan te brengen, en de eigenaars of gebruikers van het gelijkvloers, ingericht als burelen, mogen bovendien langs de binnenzijde van hun vensterruiten de normale publicitaire aanduidingen, waaronder een eenvoudige lichtreklame, aanbrengen, op voorwaarde dat deze in overeenstemming is met de standing van het gebouw.

c) Lichtreklamen - Voorgevel en ramen :

Geen enkele lichtreklame zal geduld worden op de gevel van het gebouw.

De eigenaars, die burelen op het gelijkvloers uitbaten, mogen echter aan de binnenzijde van hun eigendom, achter de vensters, een eenvoudige lichtreklame aanbrengen, op voorwaarde dat deze in overeenstemming is met de standing van het gebouw.

3° — a-Beheer :

In afwijking van artikel zeven en twintig en andere van het hieraangehecht « Algemeen Reglement van Mede-Eigendom » wordt er bedongen dat het beheer van het eigendom zal toevertrouwd worden aan de maatschappij-verschijnster « ENTREPRISES AMELINCKX » of aan een maatschappij of persoon door haar aan te duiden, en dit gedurende een termijn van tien jaar aanvang nemende te rekenen van de afwerking van het eigendom.

Dit beheer begrijpt onder meer alle bevoegdheden die voortspruiten uit de functies van de syndicus ingevolge het reglement van mede-eigendom.

Aldus zal iedere eigenaar gehouden zijn gedurende deze termijn van tien jaar aan de maatschappij-verschijnster en/of de aangestelde beheerder(s)-syndicus zijn aandeel te storten in de kosten en de algemene lasten, erin begrepen de normale vergoeding voor de uitvoering van het beheer.

Beheerskosten :

Onverminderd de onkosten verbonden aan het beheer van het gebouw, te verdelen volgens het aantal aandelen in de gemene delen zoals in de regel voor de gemeenschappelijke lasten, wordt de beheersvergoeding als volgt vastgesteld :

— veertig frank per maand per appartement, studio of commerciële eigendom op het gelijkvloers ;

— tien frank per maand voor iedere garage en dagparking.

De aldus bepaalde beheersvergoedingen zijn vastgesteld op basis van het indexcijfer der kleinhandelsprijzen van honderd dertig punten tachtig honderdsten.

Zelfde vergoedingen zullen van rechtswege proportioneel aangepast worden aan de schommelingen van de index vanaf de eerste vervaldag volgend op het ogenblik waarop de index een

schommeling van vijf punten zal hebben ondergaan ten overstaan van het indexcijfer dat als basis gediend heeft voor de berekening van de laatste vervalldag.

De algemene vergadering der eigenaars kan één of twee kommissarissen afvaardigen, gelast met het nazicht van alle stukken, alle rekeningen, balansen, enz., in verband met gezegd beheer van het eigendom.

Dit nazicht dient te geschieden in de burelen van de aangestelde beheerder (syndicus).

De aangestelde beheerders kunnen eenzijdig van dit beheer afzien op het einde van elk jaar mits voorbericht van drie maanden.

b) Aantal afrekeningen :

In afwijking van artikel een en dertig wordt er bepaald dat de syndic jaarlijks twee afrekeningen van algemene onkosten zal opstellen, de eerste tijdens de maand april en de tweede tijdens de maand oktober.

De voorschotten, door elke eigenaar per semester te betalen aan de syndic, worden vastgesteld op zes duizend frank per appartement en zeshonderd frank per garagebox en/of per met verfmijnde autostaanplaats.

c) Verdeling der gemeenschappelijke uitgaven :

Alle gemeenschappelijke kosten zullen tussen de mede-eigenaars verdeeld worden per aandelen, voor elke eigenaar in verhouding van de aandelen van zijn eigendom tot het totaal aantal aandelen van het gebouw, met uitzondering van de door de basisakte en de door het « Algemeen Reglement van Mede-Eigendom » voorziene afwijkingen, zoals onder andere de verwarmingskosten en de liftkosten, waarvoor respectievelijk de artikels een en veertig en twee en dertig van het « Algemeen Reglement van Mede-Eigendom » van toepassing zijn.

In afwijking van artikel twee en dertig van het « Algemeen Reglement van Mede-Eigendom » zullen, indien de liften afdalen tot in de kelders, de aandelen verbonden aan het gelijkvloers en de aandelen van de ondergrondse garages moeten tussenkomen in de liftkosten.

4° — Open haarden :

Open haarden worden gedoogd op risico van de koper.

Open haarden en siermantels mogen enkel gebouwd worden door firma's erkend door ENTREPRISES AMELINCKX.

5° — Verzekeringen :

Ingeval op het ogenblik van de verkoop van privatieve lokalen het eigendom verzekerd is tegen brand- en andere risico's, zal de gemeenschap van eigenaars verplicht zijn voor haar rekening deze verzekering over te nemen en er de premies van te betalen voor de periode voorzien in de bestaande verzekeringsovereenkomsten.

Ingeval een bijpremie zou verschuldigd zijn uit hoofde van een activiteit in één der privatieve lokalen, of uit hoofde van het personeel dat in dienst is, of in het algemeen om iedere reden persoonlijk aan een mede-eigenaar, zullen alle bijpremies uitsluitend ten laste zijn van de mede-eigenaar verantwoordelijk voor het bijkomend risico en de eraan verbonden bijpremies.

6° — Televisie- en radio-antennes :

Voor het gebouw is slechts één gemeenschappelijke antenne toegelaten.

Indien ENTREPRISES AMELINCK tijdens de afwerking van het gebouw door derden een gemeenschappelijke antenne voor radio en televisie laat plaatsen, zullen de verkrijgers van privatieve lokalen deze antenne overnemen aan de voorwaarden door ENTREPRISES AMELINCKX bedongen.

Dezelfde belopen negen frank vijftig centiemen per aandeel verbonden aan de appartementen, bij uitsluiting van alle welkdanige autobergplaatsen ; verder een vast recht van zevenhonderd vijftig frank voor de aansluitdoos, dit laatste rechtstreeks aan de installateur te betalen boven de taks.

De onderhoudskosten der gemeenschappelijke antenne zullen gedragen worden door alle eigenaars, zelfs door degene wier appartement op de gemeenschappelijke antenne niet is aangesloten.

Na de ingebruikname van de antenne zal omtrent onderhoud, wijziging, uitbreiding der ontvangstmogelijkheden der antenne, beslist worden bij eenvoudige meerderheid der stemmen. Wijzigingen en/of uitbreidingskosten vallen eveneens ten laste van alle eigenaars in het gebouw.

7° — **Aanleg van de grond :** heeft betrekking op de gedeelten grond op de plannen gemerkt als hof.

Het deel van de grond waarop niet wordt gebouwd, zal overgedragen worden aan de kopers in de staat waarin hij zich alsdan zal bevinden.

Alle kosten voor aanleg van gazon, inbegrepen zuiver maken, en bewerking van de grond, afvoer en aanvoer van grond, beplantingen, afsluiting van het eigendom en later onderhoud, vallen ten laste van de verkrijgers in verhouding met hun aandelen in de gemene delen.

De algemene vergadering zal met eenvoudige meerderheid van stemmen beslissingen treffen omtrent aanleg van de hof.

Het gebruik van de niet bebouwde oppervlakte zal geregeld worden door de algemene vergadering der eigenaars.

8° — Wat betreft het lokaal aangeduid op het kelderplan als « **plaats voor kinderwagens** », en dat ook kan dienen voor fietsen, behoudt ENTREPRISES AMELINCKX zich het vruchtgebruik voor, voor een termijn van twintig jaar ingaande op heden, datum van deze akte.

9° — **Overkoepeling, dagparkings :**

ENTREPRISES AMELINCKX en/of de verkrijgers zullen, indien door de overheid daartoe toelating wordt verleend, alle dagparkings, autostaanplaatsen, of een deel ervan, mogen overdekken (overkoepelen) met materiaal zoals doorschijnend plastic gehecht aan metalen gebinten, of door een betonconstructie.

Voor overdekking der dagparkings zal steeds hetzelfde model of type dienen gebouwd te worden.

10° — **Publiciteit in het algemeen :**

Ingeval van verkoop en/of verhuring van een privaat eigendom, zullen op de ramen van het te koop of te huur gestelde eigendom aanplakbrieven voor verkoop en/of verhuring kunnen aangebracht worden.

Het aanbrengen van publiciteit op de gemeenschappelijke delen van het gebouw, voor verkoop en/of verhuring van privaat eigendommen, is niet toegelaten.

11° — **Servitude hoogspanningskabine :**

Indien in het gebouw een hoogspanningskabine nodig is, zal deze deel uitmaken van de gemene delen van het gebouw, doch door de eigenaars niet kunnen gebruikt worden.

Dit lokaal blijft voorbehouden aan de elektriciteitsmaatschappij die er uitsluitend en volledig de beschikking over heeft.

12° — **Erfdienstbaarheden : Aanpalende panden :**

Er is besproken en overeengekomen dat de aanpalende panden, eigendom van ENTREPRISES AMELINCKX, op welkdanige wijze licht en lucht zullen mogen nemen op minder dan de wettelijke afstand ten overstaan van het eigendom, voorwerp dezer akte.

Het glas zal doorschijnend mogen zijn ; de deuren en/of ramen zullen volledig mogen opengaan.

De aanpalende panden zullen bovendien het recht hebben tot het bouwen van uitstekende constructies, zoals terrassen, loggia's, en zulks tot minder dan de wettelijke voorziene afstand. De constructies op het aanpalende erf zullen het recht hebben alle welkdanige onderhoudswerken aan het op te trekken gebouw uit te voeren zonder enerlei vergelding.

Het eigendom, voorwerp dezer akte, zal derhalve vrije toegang en/of doorgang moeten verlenen en gedogen dat bijvoorbeeld schildersbruggen of andere boven het erf, beschreven in deze akte, zullen geplaatst worden, enzovoort.

Bovenstaande bepalingen zijn gegeven ten titel van voorbeeld en zijn derhalve niet limitatief.

13° — **Toegang tot de met verfafgebakende autostaanplaatsen en afsluiten van dezelfde :**

Alle eigenaars van autostaanplaatsen zullen onderling aan elkaar toegang moeten verlenen, ten einde het plaatsen van de wagens niet te hinderen ; zo zal iedereen verplicht zijn de wagen te plaatsen op de aslijn van de standplaats.

Geen enkel voorwerp, dat de bureu zou hinderen, mag aan de zijkanten van een voertuig geplaatst worden.

ENTREPRISES AMELINCKX en/of verkrijgers hebben het recht, daar waar dit nodig geacht wordt en in geval van akkoord tussen buureigenaars, garages-peintures als garages-boxen in te richten.

HOOFDSTUK VI

VERSCHILLENDE BEPALINGEN

1° — Voorwaarden en lasten :

De verkrijgers van aandelen in het onroerend goed (grond en/of de opgerichte gebouwen) zijn er toe gehouden voor hun rekening te nemen de voorwaarden der aktieve en passieve, zichtbare en onzichtbare erfdienstbaarheden die deze grond en/of de gebouwen bezwaren, alsook de betaling, in evenredigheid met hun aandelen te doen, van al de leveringen, herstellingen of werken rechtstreeks of onrechtstreeks uitgevoerd door om het even welke openbare instanties aan voetpaden, openbare verlichting, nieuwe bestrating en asphaltering van de straat of van de laan, nieuwe wateraflopen, enzovoort, en dit vanaf de datum van het indienen van de bouwtoelating voor het gebouw.

Indien ENTREPRISES AMELINCKX er toe genooddaakt werd voorschotten te geven en/of betalingen te doen voor rekening van de toekomstige eigenaars van deze aandelen, verbinden de verkrijgers er zich toe reeds vanaf dit ogenblik deze voorschotten en/of betalingen, in verhouding met hun respectievelijke aandelen, terug te betalen.

De privatieve delen met hun aandelen in de gemene delen, waaronder de grond, in het gebouw voorwerp van deze akte, zullen verkocht worden aan de verkrijgers met al de erfdienstbaarheden zo aktieve als passieve, zicht- en onzichtbare, voortdurende en niet voortdurende, die ervan kunnen afhangen of er mee verbonden zijn.

2° — De privatieve lokalen, samen met hun aandelen in de gemene delen, zullen aan de verkrijgers overgedragen worden met al hun heersende en lijdende, zicht- en onzichtbare, voortdurende en niet voortdurende rechten en erfdienstbaarheden die ervan afhangen of er aan verbonden zijn, en ook onder al de voorwaarden en bedingen die bevat zijn of voortspruiten uit deze akte.

Daaromtrent wordt hier nog vermeld dat, wat betreft het gebouw, voorwerp van deze akte, en het gebouw door de vennootschap-komparante opgericht op de aanpalende grond, beide erven wederzijds bezwaard en bevoordeligd zijn met het recht van rechte en schuine uitzichten die op gelijk welke afstand van de scheidingslijn tussen deze twee erven zullen mogen uitgeoefend worden.

3° — Indien bij de aangegeven oppervlakte van de grond nog een gedeelte bestemd is voor de openbare wege, zullen de toekomstige eigenaars, kopers van onverdeelde aandelen in deze grond, bedoeld gedeelte kosteloos afstaan aan de bevoegde overheden.

Aanbrengen van wijzigingen :

ENTREPRISES AMELINCKX behoudt zich het recht voor alle wijzigingen en/of veranderingen, welke zij nuttig of wenselijk oordeelt of zal oordelen, aan tegenwoordige basisakte en de er aangehechte stukken, zoals het algemeen lastenkohier der bouwwerken en het algemeen reglement van mede-eigendom, aan te brengen en dit zonder enige tussenkomst noch raadpleging vanwege de kopers en mede-eigenaars.

Door het ondertekenen der akte van verkrijging, wordt ENTREPRISES AMELINCKX door deze verkrijgers gemachtigd alleen en zonder hun tussenkomst noch medewerking alle akten en stukken, waarbij deze wijzigingen en veranderingen vastgesteld worden, te tekenen.

4° — Woonstkeuze :

Tot uitvoering van deze akte wordt door de vennootschap ENTREPRISES AMELINCKX woonst gekozen in haar maatschappelijke zetel.

AANGEHECHTE STUKKEN

Vervolgens heeft de vennootschap ENTREPRISES AMELINCKX volgende stukken overhandigd om aan deze akte gehecht te worden :

1^o) het algemeen lastenkohier der bouwwerken en het algemeen reglement van mede-eigendom ;

2^o) de plans der gebouwen, te weten : liggingsplan, kelderplan, plan van gelijkvloers, plan der verdiepingen en plan der dakverdieping.

Deze dokumenten en deze akte maken samen de basisakte uit van de hierboven beschreven goederen.

Zij vullen elkaar aan en vormen één geheel ; zij moeten gelezen en verstaan worden het één in functie van het andere.

Deze stukken zullen aan deze akte gehecht blijven na door de maatschappij « ENTREPRISES AMELINCKX » en door Ons, Notaris, voor « ne varietur » getekend te zijn geweest.

WAARVAN AKTE

Gedaan en verleden te Antwerpen, datum als bovengemeld.

En na gedane voorlezing heeft de vennootschap-verschijnster, vertegenwoordigd als gezegd, met Ons Notaris getekend.

Getekend : Th. Missoul, J. Beuckelaers (Not.).

Geregistreerd twaalf bladen achttien verzendingen te Berchem B.A. & S. de 16e november 1966. Boek 80 blad 81 vak 17. Ontvangen : honderd frank. De Ontvanger : (get.) Wauters V.

Overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen op 28 november 1966, deel 4359 nummer 3.

Coördinatie d.d. 21/08/2014 om voor te leggen aan de algemene vergadering.

De coördinatie van de statuten dient te gebeuren overeenkomstig de bepalingen van de wet van 2 juni 2010 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken (art. 577-14, §2 B.W.).

STATUTEN
van het appartementsgebouw
RODE KRUISLAAN BLOK II
te BERCHEM

Het jaar negentienhonderd zes en zestig, de negende november.

Voor Ons, Meester Jules BEUCKELAERS, doctor in de rechten, Notaris verblijvende te Berchem-Antwerpen.

IS VERSCHENEN

De naamloze vennootschap « ENTREPRISES AMELINCKX » gevestigd te Antwerpen, Dambruggestraat, 306, opgericht door omvorming van de vroegere vennootschap met beperkte aansprakelijkheid « Entreprises Amelinckx », volgens akte verleden voor notaris Paul Smet, te Antwerpen, vervangende zijn ambtgenoot Albert Van Winckel, notaris te Antwerpen, op negen en twintig december negentienhonderd vijf en zestig ; handelsregister van Antwerpen nummer 168.545. Hier vertegenwoordigd door de heer Theodore Missoul, wonende te Deurne, Thibautstraat 122, handelend in zijn hoedanigheid van afgevaardigde-beheerder der vennootschap en overeenkomstig artikel zestien der standregelen.

Welke vennootschap, vertegenwoordigd als gezegd, en voorafgaandelijk het onroerend statuut, voorwerp van deze basisakte, voor een appartementsgebouw gelegen te BERCHEM, RODE KRUISLAAN, gemerkt Blok II, heeft uiteengezet wat volgt :

VOORAFGAANDE UITEENZETTINGEN

1) De vennootschap-komparante is thans eigenares van de volgende goederen :

- a) een blok bouwgrond gelegen te Berchem tussen de Rode Kruislaan, Wapenstilstandlaan, Jupiter- en Marsstraten, groot volgens titel drie duizend zeshonderd drie en dertig vierkante meter, drie en dertig vierkante decimeter, volgens zelfde titel ten kadaster bekend wijk A nrs. 24 F, 32/M2, 95/Y en 95/U2, daarin niet begrepen de kleine strook langs de Jupiterstraat, dewelke niet toebehoort aan de Entreprises Amelinckx ;
- b) de op deze grond in oprichting zijnde gebouwen.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

Voorschreven gronden en reeds bestaande constructies horen toe aan de vennootschap-komparante :

Zij is eigenares van deze gronden door overdracht van de algeheelheid van de actieve en passieve bestanddelen het patrimonium uitmakende van de personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid « Entreprises Amelinckx » krachtens hogervermelde akte van omvorming. De personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid « Entreprises Amelinckx » had deze aangekocht onder koop één : jegens de heer François Amelinckx beheerder van maatschappijen en ondernemer, wonende te Wilrijk, blijkens akte verleden voor ondergetekende notaris Beuckelaers op vijf augustus negentienhonderd drie en zestig overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen op veertien augustus daarna, deel 3729, nummer 25 ;

2) De vennootschap « Entreprises Amelinckx » is begonnen met het oprichten van een appartementsgebouw op de hiervoor omschreven grond. Dit appartementsgebouw zal bestaan uit kelder, gelijkvloers en dertien verdiepingen, en die hoofdzakelijk en onder voorbehoud van gebeurlijke wijzigingen, zullen samengesteld zijn als volgt :

Keldering : meerdere provisiekelders, autoboxen alsook met verflijnen afgebakende autostaanplaatsen en plaats voor kinderwagens en fietsen. (zie plan 2 B) ;

Gelijkvloers : vijf appartementen, conciërgewoning, meerdere garageboxen en met verflijnen afgebakende autostaanplaatsen en dagparkings. (zie plan 3 A) ;

Twaalf volgende verdiepingen : op elk dezer verdiepingen tien appartementen (zie plan 4 C) ;

Dertiende of dakverdieping : geheel later te verdelen volgens de commerciële noodwendigheden. (zie plan 5 A).

Vermelde appartementen en andere privatieve lokalen die het gebouw zullen samenstellen, zijn bestemd om na hun verdeling in afzonderlijke goederen, of eigendommen, als dusdanig in hun geheel of gedeeltelijk verkocht te worden. Deze verkopen kunnen tot stand komen, hetzij van nu af op plan, hetzij tijdens of na het oprichten en de afwerking der gebouwen.

3) Met het oog op de horizontale verdeling der gebouwen heeft de vennootschap-komparante besloten gans het eigendom te onderwerpen aan het daarvoor bijzondere voorziene regiem van mede-eigendom.

BASISAKTE

Na deze uiteenzetting heeft de vennootschap-komparante ons aanzocht haar authentieke akte te verlenen van haar besluit vermelde goederen die het gebouw, voorwerp van deze akte, samenstellen, te onderwerpen aan het regiem van mede-eigendom, overeenkomstig de wet van acht juli negentienhonderd vier en twintig en waarvan de tekst thans het artikel vijfhonderd zeven en zeventig/bis van het burgerlijk wetboek uitmaakt..

Dienvolgens verklaart zij als volgt te handelen en over te gaan tot volgende bewerkingen :

- a) de beschrijving der goederen met aanduiding der privatieve en gemeenschappelijke delen ;
- b) de juridische verdeling van het eigendom in verschillende afzonderlijke goederen ;
- c) de vaststelling van het aantal aandelen van ieder der privatieve delen in de grond en andere gemene delen van gans het eigendom ;
- d) het opmaken van het algemeen lastenkohier van toepassing op de constructie ;
- e) het opmaken van het algemeen reglement van mede-eigendom ;
- f) het opmaken van verschillende bijzondere bepalingen ;
- g) de aanhechting van verschillende plannen, namelijk :
 - 1) het inplantingsplan van de Blok gemerkt 1 D ;
 - 2) Het kelderplan gemerkt 2 B ;
 - 3) Het plan van het gelijkvloers gemerkt 3 A ;
 - 4) Het plan der verdiepingen van één tot en met twaalf gemerkt 4 C ;
 - 5) Het plan der dertiende verdieping gemerkt 5 A ;

Deze plannen zullen na waarmerking door de verschijnster aan deze gehecht blijven en samen met deze geregistreerd worden.

Voorafgaande opmerking : De Vennootschap-verschijnster doet alhier aanmerken dat in alle stukken en documenten, zoals lastenkohier, reglement van mede-eigendom en anderen, het woord « Kwotiteiten » dient vervangen te worden door het woord « aandelen ».

HOOFDSTUK I

Beschrijving van de gebouwen, zijnde appartementsgebouw Blok II, op het perceel grond hier-voor omschreven.

Beschrijving van de gemene en privatieve elementen :

Het gebouw wordt verdeeld in privatieve en gemene elementen.

I. GEMENE DELEN

Het zijn deze elementen, delen en lokalen van het gebouw, die betrekking hebben op en ten dienste staan van alle privatieve elementen, zonder enige uitzondering en dewelke in gedwongen onverdeeltheid aan gezegde privatieve elementen verbonden zijn volgens het aantal hierna vastgestelde eenheden.

Met inbegrip van alle andere zaken, delen en elementen, die aan vorengaande beschrijving zouden voldoen, bevat deze categorie :

- het perceel grond zoals het hiervoor beschreven is ;
- de fundering en de betonconstructies ;
- de gevels met al hun versieringen, alsmede alle andere zware zij- en scheidingsmuren met eventuele muurkappen, alsook de brandladders ;
- de roosteringen der kelderopeningen ;

- het dak met de kroonlijsten, dakgoten, schouwpijpen, verluchtingspijpen, muurkappen en verhuisbalken ;
- de hellingstoegangen en doorgangen naar de ondergrondse garage met toegang en poort en naar de dagparking ;
- de buizen en leidingen voor afwatering van regenwater en vuilwater, alsmede de sterfputten en beerputten met spoelstelsel ;
- het net van riolen, sterfputten en bijhorigheden, alsmede alle verluchtingspijpen, buizen en kokers die het gebouw bedienen ;
de hoofdleidingen van gas, water en electriciteit, alsmede de hoofdmeters en bijhorigheden, die met de hoofdleidingen zouden verbonden zijn en/of er betrekking op hebben alsook de meterkasten voor gas en electriciteit ;
- alle lichtpunten en electriciteitsleidingen, die de gemene lokalen bedienen, alsmede de daarop betrekking hebbende electriciteitsmeters, in zoverre deze niet aan uitbatende maatschappijen toebehoren ;
- de afwateringsbuizen van pompstenen, badinrichtingen en waterclosets, alsmede de verluchtingsinstallaties van bedoelde afwateringsleidingen, steeds echter voor zover zij gemeen zijn aan de privatieve elementen ;
- alle kokers, rook- en luchtkanalen voor zover zij niet ten dienste van één enkel privaat element zouden voorzien zijn ;
- de gemeenschappelijke antenne voor radio en televisie ;
- de plaats voor kindervagens en fietsen ;

De vennootschap-komparante, in dit geval handelend als huidig eigenaar van het gebouw, behoudt zich het vruchtgebruik voor en dit voor een termijn van twintig jaar te rekenen van heden op deze bergplaats of bergplaatsen.

- alle leidingen, buizen en dergelijke, die niet ten dienste van één enkel privaat element staan ;
- alle schilderijen langs de buitenzijde van het gebouw alsmede de binnenschildering der gemene delen ;
- de volledige liftinstallaties met alle leidingen, liftkabinen, liftkokers en alle verdere aanhorigheden ;
- de parlophones aan de inkomdeuren met de nodige leidingen ;
- de vuilniskokers met de onderaards overeenstemmende vuilniskelders ;
- verder worden volgende lokalen nog als gemene delen aangezien :

a) onderaards : de trapplaatsen met de trap ; de verschillende doorgangen met hun deuren ; de vuilniskelders zoals reeds hiervoren gezegd ; de hoogspanningskabinen, de stookkelder met alle bijhorigheden, apparatuur, schouwen en verluchtingspijpen en warmwaterinstallatie, de ruimte met mazouttanks te plaatsen buiten het gebouw, en de doorgang tussen de parkeerruimten in de ondergrondse garage, de plaats voor kindervagens met in achtname der in deze akte voorziene bijzondere bepalingen.

b) gelijkvloers : de inkomdeuren met algemene inkomhalls en de trapzalen met trap ; alle lokalen en plaatsen verbonden aan de conciërgerie, begrijpende : living, keuken, slaaphoek, stortbadkamer met W.C. ;

c) op de twaalf volgende verdiepingen : de trapzalen met overlopen en trap en doorgangen. Alle individuele meters, leidingen en radiatoren dienen voor zover ze betrekking hebben op privatieve elementen, aangezien te worden als privatieve delen en zijn niet vatbaar voor gemeenschappelijke eigendom.

In het algemeen wordt dus aangezien als gemeen deel, lokaal of element, al hetgeen betrekking heeft op of ten dienste staat van privatieve elementen gezamenlijk en/of hetgeen niet kan aangezien worden als staande ten dienste van één enkel privaat element. Voorgaande opsomming is bijgevolg niet limitatief maar wel exemplatief.

d) op de dertiende verdieping de machinekamer voor de liften, de kokers voor verluchting, gas- en electriciteitsleidingen, de schouwen en aflopen.

II. PRIVATIEVE DELEN

Deze behelzen voor elk der hierna beschreven appartementen afzonderlijk telkens de inkomdeur of inkomdeuren tot het appartement op uitzondering van de schildering langs de buitenzijde, alle andere deuren van het appartement, de plafonds, de vloeren uit welk materiaal ook vervaardigd, de vensters, terrassen en loggia's in of aan de gevels met uitzondering van de bui-

tenschildering, de ruiten, de eventuele rolluiken met uitzondering van de buitenschildering, de individuele meters voor verwarming, gas en electriciteit; de individuele leidingen voor verwarming en warm water, de radiatoren en alle aanhorigheden, de brievenbussen en eventuele boodschapkastjes in de algemene inkomhalls, alle bovenleidingen en lichtpunten die uitsluitend dienstig zijn voor het appartement zelf, alle pijpen, kokers, buizen, leidingen en dergelijke, eveneens slechts dienstig voor een appartement, de muren die de kamers van een appartement scheiden van elkaar, alsook de binnenoppervlakte van de andere muren, kortom al hetgeen kan aangezien worden als uitsluitend dienstig voor een enkel privaat element.
En meer bepaald wat betreft :

1. Keldering :

- a) honderd dertien provisiekelders genummerd P.K. één tot en met P.K. honderd dertien, zonder aandelen in de gemeenschappelijke delen.
Het aantal van deze kelders kan door « Entreprises Amelinckx » volgens de noodwendigheden gewijzigd worden.
Deze kelders zijn bestemd om verbonden te worden met de appartementen. De vervreemding van deze kelders zal alleen toegelaten zijn tussen mede-eigenaars van het gebouw.
- b) een reeks van twintig met verf afgebakende autostaanplaatsen genummerd P één tot en met P twintig.
- c) een reeks van tien met verf afgebakende autostaanplaatsen genummerd P 21, P 22, P 23, P 27, P 28, P 32, P 33, P 34, P 35, P 36 ;
- d) zes garage-boxen, genummerd B 24, B 25, B 26, B 29, B 30 en B 31.

2. Gelijkvloers :

Hoofdbouw :

- a) drie appartementen aangeduid als appartement A, appartement B en appartement E, samengesteld als volgt :
Het appartement A : hall met kast, living, twee slaapkamers waarvan één met kast, keuken, twee bergplaatsen waarvan een met vuilschuif, badkamer, W.C.
Het appartement B : hall met kast, living, één slaapkamer, doorgang, keuken, badkamer met W.C. en met vuilschuif.
Het appartement E : hall met kast, twee bergplaatsen waarvan een met vuilschuif, living, twee slaapkamers waarvan één met kast, keuken, badkamer, W.C., doorgang.
- b) Twee studio's aangeduid als studio C en studio D, samengesteld als volgt :
De studio C : hall waarin vuilschuif en twee kasten, living, slaaphoek, keuken, badkamer met W.C. ;
De studio D : hall met kast, bergruimte met vuilschuif, living, slaaphoek, keuken, badkamer met W.C. ;
- c) Acht met verflijnen afgebakende autostaanplaatsen, genummerd P 37, P 38, P 39, P 46, P 47, P 51, P 52, P 53 ;
- d) Negen garages-boxen genummerd B 40, B 41, B 42, B 43, B 44, B 45, B 48, B 49, B 50.

Buiten de hoofdbouw :

Twintig garages-dagparkings (staanplaats in open lucht) genummerd van DP 54 tot en met DP 73. Zo en gelijk deze appartementen, kelders, garageboxen en autostaanplaatsen afgebeeld staan en voorkomen op het hieraan gehecht plan gemerkt 3/A en 2/B.

3. De twaalf volgende verdiepingen :

Boven het gelijkvloers bevinden zich twaalf verdiepingen. Deze worden opeenvolgend aangeduid als eerste, tweede, derde, vierde, vijfde, zesde, zevende, achtste, negende, tiende, elfde en twaalfde verdieping.

Op elk van deze twaalf verdiepingen zijn tien appartementen voorzien, telkens aangeduid als appartement A, appartement B, appartement C, appartement D, appartement E, appartement F, appartement G, appartement H, appartement I, appartement J.

Aldus zullen de appartementen op ieder der twaalf verdiepingen samengesteld zijn als volgt :

De appartementen A, B, I en J : hall met kast en bergruimte met vuilschuif, living, drie slaapkamers, keuken, terras, doorgang met kast, badkamer, W.C. ;

De appartementen C en D : Hall met kast, living, keuken, een slaapkamer, terras, badkamer, voorzien van vuilschuif en W.C. ;

De appartementen E en F : hall met kast en bergruimte met vuilschuif, living met slaaphoek, kookhoek, badkamer met W.C., terras.

De appartementen G : hall met kast en bergruimte met vuilschuif, living, keuken, twee slaapkamers, terras, badkamer, W.C.,

De appartementen H : hall met twee kasten en bergruimte met vuilschuif, living, keuken, twee slaapkamers, terras, badkamer, W.C. ;

4. De hoogste of dertiende verdieping, genaamd « Dakverdieping » :

Het geheel der privatieve ruimte van deze verdieping zal later verdeeld worden volgens de commerciële noodwendigheden ;

Deze verdieping waaraan driehonderd vijf en tachtig aandelen toegekend zijn, zoals hierna zal gezegd worden, zal door Entreprises Amelinckx zelf verdeeld worden volgens de commerciële noodwendigheden. De Entreprises Amelinckx zal de nodige akte daarvoor kunnen ondertekenen, zonder tussenkomst der verkrijgers.

Voor het bouwen van terrassen, zoals aangeduid op het plan, geldt het algemeen lastkohier, hoofdstuk vijf, artikel vier, Dak-terras.

Entreprises Amelinckx zal op deze terrassen verhuusbalken kunnen plaatsen.

Tevens wordt een dienstbaarheid van overgang over deze terrassen vastgelegd in voordeel van alle belanghebbenden, telkens wanneer zulks nodig is in verband met verhuis, herstellen en onderhoud.

HOOFDSTUK II

JURIDISCHE VERDELING VAN HET EIGENDOM

1. — De hierboven vermelde goederen bestaan enerzijds uit privatieve delen die de uitsluitende eigendom zullen zijn van een eigenaar, en anderzijds uit gemeenschappelijke delen die in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid zullen toebehoren aan al de mede-eigenaars. Deze privatieve en gemeenschappelijke delen zijn hierboven onder Hoofdstuk I bondig aangehaald en zijn nader bepaald en aangeduid in het aan deze akte gehecht « algemeen reglement van mede-eigendom ».

De privatieve delen worden onderverdeeld in de appartementen van het gelijkvloers en der verdiepingen, autostaanplaatsen en kelders, zoals deze voorkomen op de hieraangehechte plans en waarvan een korte beschrijving werd gedaan in Hoofdstuk I. De gemene delen worden verdeeld in aandelen en die voor de hierna onder Hoofdstuk III vastgestelde aandelen verbonden worden aan de privatieve lokalen.

Aan de kelders onderaards worden geen afzonderlijke aandelen in de gemene delen verbonden. Zij zijn bestemd om deel uit te maken van de privatieve lokalen van het gelijkvloers en van de verdiepingen en zij hebben geen afzonderlijk juridisch bestaan.

De provisiekelers zullen nochtans een tijdelijk juridisch bestaan hebben zoals verder wordt vastgesteld.

Tengevolge van deze verdeling bekomt ieder der verschillende privatieve lokalen, erbij begrepen de aan ieder van hen verbonden aandelen in de gemene delen, een afzonderlijk juridisch bestaan.

Daaruit volgt dat vanaf heden over ieder van deze privatieve lokalen afzonderlijk kan beschikt worden, hetzij ten bezwarende, hetzij ten kosteloze titel, en dat ook ieder van hen afzonderlijk kan bezwaard worden met zakelijke rechten.

2. — Ieder der privatieve lokalen, met of zonder één of meer kelders bestaat uit :

- a) privatieve delen die de uitsluitende eigendom zijn van de eigenaar dezer privatieve delen ;
- b) een bepaald aantal aandelen in de gemene delen van gans het eigendom, deze der autostaanplaatsen inbegrepen, en welke gemene delen in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid toebehoren aan al de mede-eigenaars van het gebouw.

3. — Zoals reeds vermeld, zullen de provisiekelers vanaf heden ook een afzonderlijk juridisch bestaan hebben, doch zulks en alleen zolang zij eigendom zullen zijn van de vennootschap Entreprises Amelinckx. Zolang deze provisiekelers niet verkocht zijn, blijven zij in privaat eigendom toebehoren aan de maatschappij Entreprises Amelinckx en wel voor een termijn van hoogstens twintig jaar te rekenen vanaf heden. Na deze termijn worden de niet verkochte kelders gemeenschappelijk eigendom van het gebouw.

Zolang « Entreprises Amelinckx » eigenares is van één of meerdere van deze kelders, zal zij uit

dien hoofde geen enkel aandeel dragen of te betalen hebben in de gemene uitbatingkosten van het eigendom.

Iedere provisiekelder, die door Entreprises Amelinckx zal verkocht geweest zijn aan eigenaars van andere privatieve lokalen, zal vanaf de datum der verkoping afhankelijk zijn en blijven van deze privatieve lokalen en zal dus ook vanaf zelfde datum geen afzonderlijk juridisch bestaan meer hebben.

De verkoop, ruiling of andere vervreemding van deze provisiekelders zal vervolgens enkel toegelaten zijn tussen mede-eigenaars van andere privatieve lokalen. De akten van verkoop zullen de nummers vermelden van de verkochte kelders. De met verflijnen afgebakende autostaanplaatsen, de garage-boxen en dagparkings zullen door Entreprises Amelinckx of door de verkrijgers kunnen verkocht worden aan personen, inbegrepen rechtspersonen, niet mede-eigenaars van het gebouw.

4. — a) De onderverdeling van het gelijkvloers, van de verdiepingen en van de autostaanplaatsen is in beginsel zoals aangeduid op de hieraangehechte plannen. Nochtans kan Entreprises Amelinckx, zolang zij eigenares is, deze onderverdeling wijzigen.

Zo kunnen onder meer aan een appartement één of meerdere plaatsen van het aanpalend appartement bijgevoegd worden. Wordt van dit vermogen gebruik gemaakt, dan zullen de aan de also gewijzigde appartementen verbonden aandelen in de gemene delen vastgesteld worden op het totaal aantal der aandelen verbonden aan gans het verdiep ongewijzigd moet blijven.

Aan de eigenaars van autostaanplaatsen, dewelke palen aan de door hen aangekochte provisiekelers, zal het toegelaten zijn een verbindingsdeur te plaatsen in de muur tussen hun autostaanplaats en hun kelder. Deze verbindingsdeur moet echter uit brandvrij materiaal vervaardigd zijn en afgewerkt volgens de regels van het vak, een breedte hebben van ongeveer één meter en voldoen aan de voorschriften van de brandweer.

b) Werken - Wijziging plannen en/of konstruktie.

« Entreprises Amelinckx » behoudt zich het recht voor de konstrukties, zoals deze beschreven zijn in de hieraangehechte « Beschrijving van het gebouw » en blijken uit de hier aangehechte plannen, te wijzigen indien nodig in overeenstemming met de bevoegde overheden.

Deze wijzigingen kunnen bestaan in zonder dat deze opsomming beperkend weze ;

1) het oprichten van meer verdiepingen dan op de hieraangehechte plannen voorzien ;

2) bijbouwen van een deel of delen van het gebouw ;

3) het niet bouwen van een deel of delen van het gebouw, zoals voorzien in vermelde « Beschrijving van het gebouw », en de aan deze akte gehechte plannen.

4) het samenvoegen van één of meerdere plaatsen, of een deel ervan, van een privaat element bij een aanpalend privaat element, ook veranderingen aan de inwendige schikkingen der privatieve panden, in het bijzonder het gelijkvloers in het uitwendig deel ervan voor onder andere het aanbrengen van private rechtstreekse ingangen, dit alles met het oog op de verkoop uit eigen hoofde als op verzoek van de verkrijgers of met hun toestemming.

Ingeval er wijzigingen zouden doorgevoerd worden, wordt er van nu af bedongen ;

a) dat het aantal aandelen in de gemene delen toegekend aan de privatieve elementen, zoals deze toekenning blijkt uit de hieraangehechte « Beschrijving van het gebouw », steeds onveranderd zal blijven, maar dat het totaal aantal aandelen in de gemene delen van het gebouw voor vermeerdering of vermindering vatbaar is.

Aldus zal het totaal aantal aandelen vermeerderen wanneer verdiepingen zouden bijgebouwd worden of wanneer een deel of delen aan het gebouw zouden worden toegevoegd, mits deze niet tot de gemene delen behoren. Het aantal toe te voegen aandelen aan het algemeen totaal zal vastgesteld worden door de vennootschap-komparante ; in verhouding tot de bijgekomen of meerdere privatieve delen waaraan volgens de hieraangehechte « Beschrijving van het gebouw » aandelen in de gemene delen zijn toegekend, dan zal het totaal aantal aandelen van het gebouw met het aantal aandelen toegekend aan de niet gebouwde privatieve gedeelten vermindert worden ;

b) dat in geval van toepassing van een « accordeonsysteem » waardoor een deel of delen van een privaat element van een zelfde verdieping toegevoegd kan worden aan een ander privaat element, er overgang van een aantal aandelen zal plaats hebben tussen de betrokken privatieve elementen volgens de gebouwde oppervlakte die van de ene naar de andere overgaat, eveneens vast te stellen door de vennootschap-komparante. Ingeval van betwisting over de vermeerdering, vermindering of overgang van aandelen in de gemene delen, zal de betwisting

onderworpen worden aan het scheidsrechterlijk oordeel van de notaris, voor wie de basisakte verleden werd, en zonder verhaal ;

c) dat door de mogelijke vermeerdering of vermindering van het totaal aantal aandelen in de gemene delen van het gebouw ingevolge doorgevoerde wijzigingen, de tussenkomen van elk privatief element in de gemeenschappelijke lasten kan veranderen.

d) dat in ieder geval een wijziging aan de konstruktie met wijziging van het aantal aandelen als gevolg, geen enkele verandering voor gevolg zal hebben van de verkoopsvoorwaarden, ondermeer de prijzen met elke verkrijger bedongen ;

e) dat alle verkrijgers er toe gehouden zijn om in alle omstandigheden en tot gelijk welk doel, en meer bepaaldelijk ingeval een aanvullende akte zou nodig zijn ingevolge verandering der konstrukties of uit welke oorzaak ook, op eerste verzoek van de vennootschap-komparante kosteloos hun medewerking te verlenen voor de ondertekening dezer aanvullende of wijzigende akte.

f) dat de verkopen van privatieve delen met hun aandelen in de gemene delen aldus wat betreft deze gemene delen, zullen tot stand komen en overeengekomen worden, onder de uitdrukkelijke voorwaarden van eventuele vermindering of vermeerdering van het totaal aantal aandelen in deze gemene delen.

Bijzondere bepalingen in verband met de konstruktie :

a) indien een of meerdere verdiepingen in achterbouw worden opgericht, dan zal het de vennootschap-komparante toegelaten zijn naar gelang de noodwendigheden op de dakpanden ingevolge de achteruitbouw vrij gebleven, terrassen aan te brengen ten dienste van de privatieve elementen die er op uitgeven.

Blijven gezegde dakpanden in dit geval behoren tot de gemene delen van het gebouw, dan zullen de bevoering en andere afhankelijkheden van de terrassen privatieve elementen daartstellen, waarvan het onderhoud en eventuele herstelling uitsluitend ten laste zal zijn van de desbetreffende verkrijger. Volgens de praktische noodwendigheden moeten deze terrassen dan toegankelijk blijven voor al wie daarbij een grondige reden heeft.

b) de vennootschap-komparante behoudt zich het recht voor de conciërgewoning op een andere plaats van het gebouw in te richten.

De maatschappij-verschijnster in deze behoudt zich het recht voor wijzigingen aan te brengen aan de inwendige schikkingen van de winkels, garages, kelders, de appartementen en de andere privatieve plaatsen aangeduid op de plans, en aan de beschrijving waarvan sprake hierboven en dit voor wat betreft de maatschappij Entreprises Amelinckx, hetzij voor de verkoop uit eigen hoofde, hetzij op aanvraag der verkrijgers van appartementen of andere privatieve plaatsen of mits hun toestemming.

Op dezelfde wijze kan een gedeelte van een privatieve plaats van een zelfde verdieping toegevoegd worden aan een andere mits er een gelijk, evenredig, aantal aandelen in de gemene delen aan toe te voegen.

Ingeval van noodwendigheid, onder andere op verzoek van overheidswege of om in commerciële noodwendigheden te kunnen voorzien waarover Entreprises Amelinckx alléén beslist, zullen op de oppervlakte van de grond door Entreprises Amelinckx vrij te bepalen, dagparkings zonder beperking van aantal kunnen aangelegd worden. Deze dagparkings gelden insgelijks als privatief element waaraan aandelen in de gemeenschappelijke delen verbonden zijn en waarover afzonderlijk kan beschikt worden hetzij ten bezwarende, hetzij ten kosteloze titel en dewelke ook afzonderlijk kunnen bezwaard worden met zakelijke rechten.

HOOFDSTUK III

VASTELLING DER AANDELEN VAN IEDER DER PRIVATIEVE LOKALEN IN DE GROND EN DE ANDERE GEMENE DELEN VAN HET EIGENDOM

De grond en andere gemene delen van gans het op te richten gebouw worden aan de privatieve lokalen verbonden in de volgende verhouding :

1. Ondergronds (zie plan 2 B) :

Aan kelders worden geen aandelen toegekend.

De twintig met verf afgebakende autostaanplaatsen genummerd P 1 tot en met P 20, elk tien aandelen, hetzij samen : tweehonderd aandelen. 200

De tien met verflijnen afgebakende autostaanplaatsen genummerd P 21, P 22, P 23, P 27, P 28,

P 32, P 33, P 34, P 35 en P 36, elk tien aandelen, hetzij samen : honderd aandelen	100
De zes garages-boxen, genummerd B 24, B 25, B 26, B 29, B 30 en B 31, elk tien aandelen, hetzij samen : zestig aandelen	60
2. Gelijkvloers (zie plan 3 A) :	
a) de appartementen gemerkt A en E met twee slaapkamers, ieder zeventig aandelen, hetzij samen : honderd veertig aandelen	140
Het appartement gemerkt B met één slaapkamer : vijf en vijftig aandelen	55
De studio's gemerkt C en D, ieder : vijftenvijftig aandelen ; hetzij samen : honderd en tien aandelen	110
b) de acht met verflijnen afgebakende autostaanplaatsen, genummerd P 37, P 38, P 39, P 46, P 47, P 51, P 52 en P 53, ieder tien aandelen, hetzij samen tachtig aandelen	80
De negen garages-boxen, genummerd B 40, B 41, B 42, B 43, B 44, B 45, B 48, B 49 en B 50, ieder tien aandelen, hetzij samen negentig aandelen	90
De twintig garages-dagparkings (staanplaats in open lucht buiten de hoofdbouw) genummerd DP 54 tot en met DP 73 ; elk één aandeel, hetzij samen : twintig aandelen	20
3. Op de twaalf volgende verdiepingen (zie plan 4 C) :	
De twaalf appartementen A, ieder met drie slaapkamers, elk negentig aandelen, hetzij samen duizend tachtig aandelen	1.080
De twaalf appartementen B, ieder met drie slaapkamers, elk negentig aandelen, hetzij samen duizend tachtig aandelen	1.080
De twaalf appartementen C, ieder met één slaapkamer, elk zestig aandelen, hetzij samen zeshonderd twintig aandelen	720
De twaalf appartementen D, ieder met één slaapkamer, elk zestig aandelen, hetzij samen zeshonderd twintig aandelen	720
De twaalf studio's E, ieder vijftig aandelen, hetzij samen zeshonderd aandelen	600
De twaalf studio's F, elk vijftig aandelen : hetzij samen zeshonderd aandelen	600
De twaalf appartementen G, ieder met twee slaapkamers, elk vijf en zeventig aandelen, hetzij samen negenhonderd aandelen	900
De twaalf appartementen H, ieder met twee slaapkamers, elk vijf en zeventig aandelen, hetzij samen negenhonderd aandelen	900
De twaalf appartementen I, ieder met drie slaapkamers, elk negentig aandelen, hetzij samen duizend tachtig aandelen	1.080
De twaalf appartementen J, ieder met drie slaapkamers, elk negentig aandelen, hetzij samen duizend tachtig aandelen	1.080
4. De dertiende verdieping, genaamd « technische verdieping » :	
Het geheel der privatieve ruimte later te verdelen volgens de commerciële noodwendigheden, zoals hiervoren gezegd, driehonderd vijf en tachtig aandelen	385
Totaal : tien duizend aandelen	10.000

HOOFDSTUK IV

ALGEMEEN LASTKOHIER DER BOUWWERKEN

De betrekkingen tussen Entreprises Amelinckx en de kopers van privatieve delen van het gebouw, en in het bijzonder ingeval bij deze verkopen de konstrukties nog niet volledig uitgevoerd zijn, zullen beheerst worden door de overeenkomsten die tussen partijen desaangaande zullen afgesloten geweest zijn, alsook door de bepalingen van het Algemeen lastkohier dat aan deze akte zal gehecht worden.

De tekst van dit « Algemeen Lastkohier » dat verplichtend is voor al de kopers en hun rechtverkrigenden, wordt aangevuld en gewijzigd door de volgende bepalingen.

1. — Wegeniskosten en andere openbare werken - Kubiektaksen - Aansluitingen :

Alle kosten van wegeniswerken, rechtstreeks of onrechtstreeks in opdracht van de bevoegde instanties uitgevoerd of uit te voeren, zullen ten laste van de kopers zijn van privatieve lokalen, in verhouding met hun aandelen in de gemene delen.

Indien ENTREPRISES AMELINCKX genoodzaakt werd voorschotten te geven en/of betalingen te doen voor deze wegeniswerken, of betalingen uit dien hoofde verschuldigd is, zullen de daarvoor uitgegeven of verschuldigde bedragen door de kopers aan ENTREPRISES AMELINCKX op eerste verzoek terugbetaald of ter beschikking gesteld worden in de hierboven vermelde verhouding.

Door gemelde wegeniswerken zijn bedoeld alle uitgevoerde of nog uit te voeren werken aan de straat, de voetpaden, openbare verlichting, riolering, enzovoort, waarbij begrepen de leveringen van grondstoffen en materialen, alsook alle herstellingen, en waarvan de kosten geheel of gedeeltelijk ten laste vallen van de eigenaar of eigenaars van het goed voorwerp van deze akte, en dit vanaf het indienen van de bouwtoelating voor het gebouw.

Kubiektaks.

De gemeentetaks op het bouwen, eveneens genoemd kubiektaks, verschillend voor elke gemeente, verschuldigd voor het oprichten van het gebouw, zal ten laste vallen van de verkrijgers van appartementen en andere privatieve gedeelten en dit in verhouding van het aantal aandelen dat zij in gemene delen bezitten. Deze wijze van berekenen is onherroepelijk en forfaitair vastgesteld en de verkrijgers zullen deze niet kunnen betwisten, zelfs indien de inhoud van de konstruktie niet in evenredigheid is met de aandelen in de gemene delen.

Indien ENTREPRISES AMELINCKX de betaling van deze taks reeds zou gedaan hebben, zij het geheel of zij het gedeeltelijk, zullen de verkrijgers hun deel moeten terugbetalen, vastgesteld zoals hierboven uiteengezet, aan ENTREPRISES AMELINCKX en dit op de eerste vraag.

De onkosten voor hoofdaansluiting van gans het gebouw aan het electriciteitsnet, de water- en gasbedeling, publieke riool, alsook de drukverhogingspomp met bijhorende kleppen voor de waterleiding, de circulatiepomp voor warm water, de plaatsing ervan en alle toebehoren, zullen ten laste vallen van alle verkrijgers in verhouding tot hun aandelen.

Ook de onkosten voor plaatsing van de individuele meters voor gas, electriciteit en water, zullen ten laste zijn der verkrijgers in dezelfde verhouding.

Alle vermelde kosten zijn terugbetaalbaar op eerste verzoek aan ENTREPRISES AMELINCKX, zo deze daarvan het voorschot heeft gedaan.

2. — Prijs der Onderneming - Gebeurlijke Verhoging :

De tweede alinea van het tweede hoofdstuk van het « Algemeen Lastenkohier » wordt vervangen door volgende bepalingen :

De prijs der onderneming blijft ongewijzigd wanneer hij eenmaal vastgesteld is, welke ook de kosten zijn die de aannemer te dragen heeft voor de uitvoering van het werk, en dit overeenkomstig de marktvoorwaarden met uitzondering van de toevallige oorzaken, zoals verhoging van de faktuurtaksen of andere met het zegel gelijkgestelde taksen, registratierechten en notariële erelonen, erelonen der architecten, ingenieurs of studieburelen, alsook elke verhoging van lonen der werklieden en kaders, met inbegrip van de sociale lasten en de normale winst ; het voorgaande te interpreteren in de ruimste zin ; de loonsverhogingen te berekenen volgens de gegevens verstrekt door het organisme « SOPA », vereniging zonder winstgevend doel te Brussel aan de onderneming « ENTREPRISES AMELINCKX ».

Ter verduidelijking wordt onderlijnd dat de loonsverhoging niet alleen toepasselijk is op de conventionele loonsverhogingen (ingevolge syndikale akkoorden of andere), maar ook op de bijzondere loonsverhogingen door de aannemer betaald en die onder meer het gevolg zouden kunnen zijn van schaarste of gebrek aan werknemers.

De verhoging van de lonen zal voldoende blijken uit het feit zelf van de betaling der verhoging door de maatschappij ENTREPRISES AMELINCKX, betaling welke door deze laatste kan verrechtvaardigd worden door de loonstaten en door alle boekhoudkundige stukken in de meest uitgebreide zin. De stijging van de prijs der bouwmaterialen zal door de aannemer moeten gerechtvaardigd worden. Indien de stijging van de prijs der bouwmaterialen niet meer dan tien ten honderd bedraagt, zal deze verhoging zonder invloed blijven op de overeengekomen prijs; daarentegen zal zoals hoger gezegd elke verhoging van lonen, taksen, rechten, en erelonen, enzovoort volledig aangerekend worden en de verkrijger zal deze te betalen hebben boven de oorspronkelijke overeengekomen prijzen.

Om het bedrag der gebeurlijke verhogingen van de overeengekomen prijzen te kunnen vaststellen, wordt er bedongen dat de ondernemingsprijs, het is te zeggen de prijs van de konstruktie en zonder erbij begrepen de waarde van de aandelen in de grond, moet aanzien worden als samengesteld te zijn voor vijf en veertig ten honderd uit lonen.

3. — Termijn van aflevering :

De appartementen en burelen zullen geleverd en ter beschikking van de eigenaars gesteld worden binnen een termijn van vijfhonderd vijftig werkdagen te rekenen vanaf de datum dezer

akte en voor zover de akte van verkoop van gezegde appartementen verleden wordt binnen de twee maanden volgend op de datum van deze basisakte.

De zaterdagen worden niet als werkdagen aanzien.

Na deze termijn van twee maanden wordt de leveringstermijn met vijftig werkdagen verlengd. Het aantal van twintig dagen vermeld in paragraaf vier van het tweede hoofdstuk van het « Lastkohier » wordt verhoogd tot veertig werkdagen.

Gemelde termijn van vijfhonderd vijftig dagen geldt voor de volledige afwerking der privatieve delen en de gemeenschappelijke delen of installaties nodig om het leven in de appartementen mogelijk te maken, zoals installaties voor verwarming, warm- en koud water, gas- en electriciteitslevering, conciërgediensten, liften, enzovoort.

Voor de eindafwerking der trapzalen en de gemeenschappelijke ingangen, onder andere schildering, zal, met het doel schade te voorkomen bij het betrekken der privatieve delen en bij het verhuizen, een bijkomende termijn van negentig werkdagen voorzien worden.

4. — Verhoging voor verwarming :

In aansluiting aan alinea zes van Hoofdstuk V van het « Algemeen Lastkohier » wordt een bedrag van de bijkomende uitgaven van gebeurlijke inrichting om het gebruik van zware olie toe te laten, forfaitair vastgesteld op zeven en twintig frank vijftig centiemen per aandeel verbonden aan de appartementen bij uitsluiting van alle welkdanige autobergplaatsen.

5. — Kanalisaties :

De afloopbuizen en de leidingen van de electriciteit, water, gas, en in het algemeen alle kanalisaties, mogen door de privatieve kelders en garages aangelegd worden, langsheen de wanden en het plafond.

De eigenaars of gebruikers van gezegde lokalen zullen uit dien hoofde geen aanspraak kunnen maken op enige vergoeding en zullen vrije toegang moeten toestaan tot die delen om zo nodig alle herstellingswerken uit te voeren.

6. — Geburlijke wijzigingen aan de lift :

De installatie van de lift, is voorzien voor bediening van het gelijkvloers naar de hoger gelegen twaalf verdiepingen zonder afdaling tot in de kelders. Indien de maatschappij ENTREPRISES AMELINCKX de liften van het gebouw zo bouwt dat deze liften toch afdalen in de kelder, mogelijkheid welke de maatschappij ENTREPRISES AMELINCKX zich voorbehoudt zonder enig verhaal vanwege de verkrijgers, dan zullen deze verkrijgers der appartementen of andere privatieve gedeelten in verhouding tot hun aandelen in de gemene delen, gehouden zijn de daardoor veroorzaakte meer-uitgaven, forfaitair vastgesteld op drie frank dertig centiemen (3,30 fr.) per lift en per aandeel, op eerste verzoek aan ENTREPRISES AMELINCKX te betalen. De aandelen zijnde deze der verkrijgers der appartementen der verdiepingen, mede inbegrepen deze van het gelijkvloers en van de ondergrondse autostaanplaatsen. Indien ENTREPRISES AMELINCKX, met het doel het rendement der liften te verhogen om terzelfdertijd de uitbatingskosten te verlagen, een bijzonder systeem, zoals bijvoorbeeld een verdiepingsaanduider of een pic-up systeem of een monobouton of een liftmotor met twee snelheden op de liften laat plaatsen, dan zullen alle kosten betreffende deze bijkomende installaties ten laste vallen van de verkrijgers der appartementen op de verdiepingen, in verhouding tot hun aandeel in de gemene delen, zonder tussenkomst der aandelen verbonden aan keldering, gelijkvloers en de appartementen der verdieping die niet bediend worden door deze bijzondere installaties, zoals bijvoorbeeld het eerste of het tweede verdiep voor dewelke de pic-up apparatuur of andere niet zou geplaatst worden.

ENTREPRISES AMELINCKX beslist vrij over de gebeurlijke noodzakelijkheid van bijzondere apparatuur en duidt, zich baserend op de geplaatste apparatuur, de appartementen aan die in deze kosten dienen tussen te komen, dit zonder verhaal der verkrijgers.

7. — Apparatuur voor behandeling van het drinkwater en de centrale verwarming :

De kosten voor apparatuur voor behandeling van het water (ontkalkingsapparaten of andere) zo deze nodig moest blijken, zullen ten laste vallen van alle verkrijgers in verhouding tot hun aandelen. De verkrijgers zullen hun deel in deze kosten op eerste verzoek aan ENTREPRISES AMELINCKX betalen, zo deze laatste apparaten heeft laten plaatsen.

Ingeval van plaatsing van deze apparaten zullen de kosten derzelfde bedragen :

- a) voor de calciumstabilisator : tien frank, vijfenvijftig centiemen (10,55 fr.) per aandeel verbonden aan de appartementen met uitsluiting van alle welkdanige autostaanplaatsen.
- b) voor het beschermingsapparaat van de chauffage-installatie : een frank zestig centiemen (1,60 fr.) per aandeel verbonden aan de appartementen met uitsluiting van alle welkdanige autostaanplaatsen.

8. -- Waterverzamelput in kelder :

Indien voor het gebouw, voorwerp van deze basisakte, een waterverzamelput voorzien wordt in de kelder, om het water op te vangen, en er een pomp zou geplaatst worden om het water gemakkelijk weg te pompen, dan zullen de onkosten van de aankoop en de plaatsing van deze pomp door alle eigenaars gedragen worden in verhouding tot hun aantal aandelen in de gemene delen.

9. — Betalingen :

De contractuele betalingsschijven in hoofdsom, zijn integraal verschuldigd naar gelang de vordering van elke phase van de constructie, te weten :

- 1) het terrein en de bestaande ruwbouw bij het verlijden van de notariële akte
- 2) de ruwbouw, op halve hoogte, behoudens tegenstrijdige en afwijkende bepalingen in de afgesloten overeenkomsten.
- 3) Het saldo van de ruwbouw bij het onder dak brengen van het gebouw.
- 4) De voltooiingswerken :

 - a) dertig ten honderd plafonnage
 - b) dertig ten honderd schrijnwerkerij
 - c) dertig ten honderd schildering en chauffage
 - d) tien ten honderd saldo van de voltooiingswerken.

HOOFDSTUK V

ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

Met het doel de rechten van eigendom en mede-eigendom te bepalen, de betrekkingen te regelen van gebuurschap en mede-eigendom, de wijze vast te stellen waarop de gemene delen zullen beheerd worden, het bijdragend aandeel te bepalen van iedere mede-eigenaar in de gemeenschappelijke uitgaven, de gebeurlijke wijzigingen en wederopbouw van het eigendom te regelen en de andere bijzonderheden van het gemeenschappelijk leven te bepalen, heeft de maatschappij « ENTREPRISES AMELINCKX » een « Algemeen Reglement van Mede-Eigendom » opgesteld, hetwelk bindend zal zijn voor al degene die eigenaars, mede-eigenaars of rechthebbenden zullen worden, ten welke titel ook, van een deel van het onroerend goed.

De schikkingen van het « Algemeen Reglement van Mede-Eigendom » evenals de erfdienstbaarheden die er kunnen uit voortvloeien zijn verplichtend als van zakelijk statuut zijnde, voor al de huidige en toekomstige mede-eigenaars en titularissen van zakelijk recht.

Zij zijn in beginsel onveranderlijk bij gebrek aan eenparige toestemming van al de mede-eigenaars of de bijzondere meerderheid voorzien door het reglement zelve, en zijn tegenover allen tegenstelbaar door de overschrijving van tegenwoordige akte ten hypotheekkantore in wiens kring het onroerend goed gelegen is.

De tekst van tegenwoordige basisakte met inbegrip van het Reglement van Mede-Eigendom zal, ofwel in zijn geheel moeten overgeschreven worden in elke overdrachts- of verklarende akte van eigendomsrecht, vruchtgebruik of genot, ofwel zullen die akten de bepaling moeten bevatten dat betrokken partijen volledig kennis hebben van tegenwoordige akte met haar aanhangsels en dat zij, door het enkel feit eigenaar of titularis te zijn van enig recht van eigendom, vruchtgebruik of genot, gesubrogeerd zijn in alle rechten en plichten die er uit voortspuiten. De tekst van dit « Algemeen Reglement van Mede-Eigendom » wordt aangevuld en gewijzigd door volgende bepalingen :

1° — Wijzigingen die onmogelijk zijn zonder het akkoord van ENTREPRISES AMELINCKX :

De bepalingen van het « Algemeen Reglement van Mede-Eigendom » die betrekking hebben op zaken waarin ENTREPRISES AMELINCKX eender welk belang zou hebben, onder meer de artikels een en dertig, zeven en dertig en negen en veertig, zullen niet gewijzigd kunnen worden zonder de bijzondere schriftelijke toestemming van zelfde vennootschap ENTREPRISES AMELINCKX, zelfs niet nadat deze laatste geen eigenares meer zou zijn van enig gedeelte van het gebouw.

2° — Bestemming der lokalen :

a) Al de appartementen zijn bestemd om dienst te doen als residentiële woning met hoogstens één plaats die dienst doet als privaat bureel met niet meer dan twee bedienden.

b) Het uitoefenen van een vrij beroep in de appartementen is toegelaten.

Verder is op de appartementen van het gelijkvloers ook toegelaten de inrichting van vrije beroepen en burelen.

De eigendommen der eerste verdieping kunnen gebruikt worden als residentiële woning, voor burelen en vrije beroepen.

Voor de eigendommen der eerste verdieping worden dezelfde rechten betreffende de publiciteit toegekend als aan het gelijkvloers.

De eigenaars of gebruikers van appartementen, ingericht als burelen, en de titularissen van vrije beroepen zijn gemachtigd een koperen plaat van maximum twintig op dertig centimeter op de voorgevel aan te brengen, en de eigenaars of gebruikers van het gelijkvloers, ingericht als burelen, mogen bovendien langs de binnenzijde van hun vensterruiten de normale publicitaire aanduidingen, waaronder een eenvoudige lichtreklame, aanbrengen, op voorwaarde dat deze in overeenstemming is met de standing van het gebouw.

c) Lichtreklamen - Voorgevel en ramen :

Geen enkele lichtreklame zal geduld worden op de gevel van het gebouw.

De eigenaars, die burelen op het gelijkvloers uitbaten, mogen echter aan de binnenzijde van hun eigendom, achter de vensters, een eenvoudige lichtreklame aanbrengen, op voorwaarde dat deze in overeenstemming is met de standing van het gebouw.

3° — a-Beheer :

In afwijking van artikel zeven en twintig en andere van het hieraangehecht « Algemeen Reglement van Mede-Eigendom » wordt er bedongen dat het beheer van het eigendom zal toevertrouwd worden aan de maatschappij-verschijnster « ENTREPRISES AMELINCKX » of aan een maatschappij of persoon door haar aan te duiden, en dit gedurende een termijn van tien jaar aanvang nemende te rekenen van de afwerking van het eigendom.

Dit beheer begrijpt onder meer alle bevoegdheden die voortvloeien uit de functies van de syndicus ingevolge het reglement van mede-eigendom.

Aldus zal iedere eigenaar gehouden zijn gedurende deze termijn van tien jaar aan de maatschappij-verschijnster en/of de aangestelde beheerder(s)-syndicus zijn aandeel te storten in de kosten en de algemene lasten, erin begrepen de normale vergoeding voor de uitvoering van het beheer.

Beheerskosten :

Onverminderd de onkosten verbonden aan het beheer van het gebouw, te verdelen volgens het aantal aandelen in de gemene delen zoals in de regel voor de gemeenschappelijke lasten, wordt de beheersvergoeding als volgt vastgesteld :

— veertig frank per maand per appartement, studio of commerciële eigendom op het gelijkvloers ;

— tien frank per maand voor iedere garage en dagparking.

De aldus bepaalde beheersvergoedingen zijn vastgesteld op basis van het indexcijfer der kleinhandelsprijzen van honderd dertig punten tachtig honderdsten.

Zelfde vergoedingen zullen van rechtswege proportioneel aangepast worden aan de schommelingen van de index vanaf de eerste vervaldag volgend op het ogenblik waarop de index een

schommeling van vijf punten zal hebben ondergaan ten overstaan van het indexcijfer dat als basis gediend heeft voor de berekening van de laatste vervalldag.

De algemene vergadering der eigenaars kan één of twee kommissarissen afvaardigen, gelast met het nazicht van alle stukken, alle rekeningen, balanssen, enz., in verband met gezegd beheer van het eigendom.

Dit nazicht dient te geschieden in de burelen van de aangestelde beheerder (syndicus).

De aangestelde beheerders kunnen eenzijdig van dit beheer afzien op het einde van elk jaar mits voorbericht van drie maanden.

b) Aantal afrekeningen :

In afwijking van artikel een en dertig wordt er bepaald dat de syndic jaarlijks twee afrekeningen van algemene onkosten zal opstellen, de eerste tijdens de maand april en de tweede tijdens de maand oktober.

De voorschotten, door elke eigenaar per semester te betalen aan de syndic, worden vastgesteld op zes duizend frank per appartement en zeshonderd frank per garagebox en/of per met verflomijnde autostaanplaats.

c) Verdeling der gemeenschappelijke uitgaven :

Alle gemeenschappelijke kosten zullen tussen de mede-eigenaars verdeeld worden per aandelen, voor elke eigenaar in verhouding van de aandelen van zijn eigendom tot het totaal aantal aandelen van het gebouw, met uitzondering van de door de basisakte en de door het « Algemeen Reglement van Mede-Eigendom » voorziene afwijkingen, zoals onder andere de verwarmingskosten en de liftkosten, waarvoor respectievelijk de artikels een en veertig en twee en dertig van het « Algemeen Reglement van Mede-Eigendom » van toepassing zijn.

In afwijking van artikel twee en dertig van het « Algemeen Reglement van Mede-Eigendom » zullen, indien de liften afdalen tot in de kelders, de aandelen verbonden aan het gelijkvloers en de aandelen van de ondergrondse garages moeten tussenkomen in de liftkosten.

4° — Open haarden :

Open haarden worden gedoogd op risico van de koper.

Open haarden en siermantels mogen enkel gebouwd worden door firma's erkend door ENTREPRISES AMELINCKX.

5° — Verzekeringen :

Ingeval op het ogenblik van de verkoop van privatieve lokalen het eigendom verzekerd is tegen brand- en andere risico's, zal de gemeenschap van eigenaars verplicht zijn voor haar rekening deze verzekering over te nemen en er de premies van te betalen voor de periode voorzien in de bestaande verzekeringsovereenkomsten.

Ingeval een bijpremie zou verschuldigd zijn uit hoofde van een aktiviteit in één der privatieve lokalen, of uit hoofde van het personeel dat in dienst is, of in het algemeen om iedere reden persoonlijk aan een mede-eigenaar, zullen alle bijpremies uitsluitend ten laste zijn van de mede-eigenaar verantwoordelijk voor het bijkomend risico en de eraan verbonden bijpremies.

6° — Televisie- en radio-antennes :

Voor het gebouw is slechts één gemeenschappelijke antenne toegelaten.

Indien ENTREPRISES AMELINCK tijdens de afwerking van het gebouw door derden een gemeenschappelijke antenne voor radio en televisie laat plaatsen, zullen de verkrijgers van privatieve lokalen deze antenne overnemen aan de voorwaarden door ENTREPRISES AMELINCKX bedongen.

Dezelfde belopen negen frank vijftig centiemen per aandeel verbonden aan de appartementen, bij uitsluiting van alle welkdanige autobergplaatsen ; verder een vast recht van zevenhonderd vijftig frank voor de aansluitdoos, dit laatste rechtstreeks aan de installateur te betalen boven de taks.

De onderhoudskosten der gemeenschappelijke antenne zullen gedragen worden door alle eigenaars, zelfs door degene wier appartement op de gemeenschappelijke antenne niet is aangesloten.

Na de ingebruikname van de antenne zal omtrent onderhoud, wijziging, uitbreiding der ontvangstmogelijkheden der antenne, beslist worden bij eenvoudige meerderheid der stemmen. Wijzigingen en/of uitbreidingskosten vallen eveneens ten laste van alle eigenaars in het gebouw.

7° — **Aanleg van de grond :** heeft betrekking op de gedeelten grond op de plannen gemerkt als hof.

Het deel van de grond waarop niet wordt gebouwd, zal overgedragen worden aan de kopers in de staat waarin hij zich alsdan zal bevinden.

Alle kosten voor aanleg van gazon, inbegrepen zuiver maken, en bewerking van de grond, afvoer en aanvoer van grond, beplantingen, afsluiting van het eigendom en later onderhoud, vallen ten laste van de verkrijgers in verhouding met hun aandelen in de gemene delen.

De algemene vergadering zal met eenvoudige meerderheid van stemmen beslissingen treffen omtrent aanleg van de hof.

Het gebruik van de niet bebouwde oppervlakte zal geregeld worden door de algemene vergadering der eigenaars.

8° — Wat betreft het lokaal aangeduid op het kelderplan als « **plaats voor kinderwagens** », en dat ook kan dienen voor fietsen, behoudt ENTREPRISES AMELINCKX zich het vruchtgebruik voor, voor een termijn van twintig jaar ingaande op heden, datum van deze akte.

9° — **Overkoepeling, dagparkings :**

ENTREPRISES AMELINCKX en/of de verkrijgers zullen, indien door de overheid daartoe toelating wordt verleend, alle dagparkings, autostaanplaatsen, of een deel ervan, mogen overdekken (overkoepelen) met materiaal zoals doorschijnend plastic gehecht aan metalen gebinten, of door een betonconstructie.

Voor overdekking der dagparkings zal steeds hetzelfde model of type dienen gebouwd te worden.

10° — **Publiciteit in het algemeen :**

Ingeval van verkoop en/of verhuring van een privaat eigendom, zullen op de ramen van het te koop of te huur gestelde eigendom aanplakbrieven voor verkoop en/of verhuring kunnen aangebracht worden.

Het aanbrengen van publiciteit op de gemeenschappelijke delen van het gebouw, voor verkoop en/of verhuring van privaat eigendommen, is niet toegelaten.

11° — **Servitude hoogspanningskabine :**

Indien in het gebouw een hoogspanningskabine nodig is, zal deze deel uitmaken van de gemene delen van het gebouw, doch door de eigenaars niet kunnen gebruikt worden.

Dit lokaal blijft voorbehouden aan de elektriciteitsmaatschappij die er uitsluitend en volledig de beschikking over heeft.

12° — **Erfdienstbaarheden : Aanpalende panden :**

Er is besproken en overeengekomen dat de aanpalende panden, eigendom van ENTREPRISES AMELINCKX, op welkdanige wijze licht en lucht zullen mogen nemen op minder dan de wettelijke afstand ten overstaan van het eigendom, voorwerp dezer akte.

Het glas zal doorschijnend mogen zijn ; de deuren en/of ramen zullen volledig mogen opengaan.

De aanpalende panden zullen bovendien het recht hebben tot het bouwen van uitstekende constructies, zoals terrassen, loggia's, en zulks tot minder dan de wettelijke voorziene afstand. De constructies op het aanpalende erf zullen het recht hebben alle welkdanige onderhoudswerken aan het op te trekken gebouw uit te voeren zonder enerlei vergelding.

Het eigendom, voorwerp dezer akte, zal derhalve vrije toegang en/of doorgang moeten verlenen en gedogen dat bijvoorbeeld schildersbruggen of andere boven het erf, beschreven in deze akte, zullen geplaatst worden, enzovoort.

Bovenstaande bepalingen zijn gegeven ten titel van voorbeeld en zijn derhalve niet limitatief.

13° — **Toegang tot de met verfafgebakende autostaanplaatsen en afsluiten van dezelfde :**

Alle eigenaars van autostaanplaatsen zullen onderling aan elkaar toegang moeten verlenen, ten einde het plaatsen van de wagens niet te hinderen ; zo zal iedereen verplicht zijn de wagen te plaatsen op de aslijn van de standplaats.

Geen enkel voorwerp, dat de bureu zou hinderen, mag aan de zijanten van een voertuig geplaatst worden.

ENTREPRISES AMELINCKX en/of verkrijgers hebben het recht, daar waar dit nodig geacht wordt en in geval van akkoord tussen buureigenaars, garages-peintures als garages-boxen in te richten.

HOOFDSTUK VI

VERSCHILLENDE BEPALINGEN

1° — Voorwaarden en lasten :

De verkrijgers van aandelen in het onroerend goed (grond en/of de opgerichte gebouwen) zijn er toe gehouden voor hun rekening te nemen de voorwaarden der aktieve en passieve, zichtbare en onzichtbare erfdienstbaarheden die deze grond en/of de gebouwen bezwaren, alsook de betaling, in evenredigheid met hun aandelen te doen, van al de leveringen, herstellingen of werken rechtstreeks of onrechtstreeks uitgevoerd door om het even welke openbare instanties aan voetpaden, openbare verlichting, nieuwe bestrating en asphaltering van de straat of van de laan, nieuwe wateraflopen, enzovoort, en dit vanaf de datum van het indienen van de bouwtoelating voor het gebouw.

Indien ENTREPRISES AMELINCKX er toe genoodzaakt werd voorschotten te geven en/of betalingen te doen voor rekening van de toekomstige eigenaars van deze aandelen, verbinden de verkrijgers er zich toe reeds vanaf dit ogenblik deze voorschotten en/of betalingen, in verhouding met hun respectievelijke aandelen, terug te betalen.

De privatieve delen met hun aandelen in de gemene delen, waaronder de grond, in het gebouw voorwerp van deze akte, zullen verkocht worden aan de verkrijgers met al de erfdienstbaarheden zo aktieve als passieve, zicht- en onzichtbare, voortdurende en niet voortdurende, die ervan kunnen afhangen of er mee verbonden zijn.

2° — De privatieve lokalen, samen met hun aandelen in de gemene delen, zullen aan de verkrijgers overgedragen worden met al hun heersende en lijdende, zicht- en onzichtbare, voortdurende en niet voortdurende rechten en erfdienstbaarheden die ervan afhangen of er aan verbonden zijn, en ook onder al de voorwaarden en bedingen die bevat zijn of voortspruiten uit deze akte.

Daarmtrent wordt hier nog vermeld dat, wat betreft het gebouw, voorwerp van deze akte, en het gebouw door de vennootschap-komparante opgericht op de aanpalende grond, beide erven wederzijds bezwaard en bevoordeligd zijn met het recht van rechte en schuine uitzichten die op gelijk welke afstand van de scheidingslijn tussen deze twee erven zullen mogen uitgeoefend worden.

3° — Indien bij de aangegeven oppervlakte van de grond nog een gedeelte bestemd is voor de openbare wegenis, zullen de toekomstige eigenaars, kopers van onverdeelde aandelen in deze grond, bedoeld gedeelte kosteloos afstaan aan de bevoegde overheden.

Aanbrengen van wijzigingen :

ENTREPRISES AMELINCKX behoudt zich het recht voor alle wijzigingen en/of veranderingen, welke zij nuttig of wenselijk oordeelt of zal oordelen, aan tegenwoordige basisakte en de er aangehechte stukken, zoals het algemeen lastenkohier der bouwwerken en het algemeen reglement van mede-eigendom, aan te brengen en dit zonder enige tussenkomst noch raadpleging vanwege de kopers en mede-eigenaars.

Door het ondertekenen der akte van verkrijging, wordt ENTREPRISES AMELINCKX door deze verkrijgers gemachtigd alleen en zonder hun tussenkomst noch medewerking alle akten en stukken, waarbij deze wijzigingen en veranderingen vastgesteld worden, te tekenen.

4° — Woonstkeuze :

Tot uitvoering van deze akte wordt door de vennootschap ENTREPRISES AMELINCKX woonst gekozen in haar maatschappelijke zetel.

AANGEHECHTE STUKKEN

Vervolgens heeft de vennootschap ENTREPRISES AMELINCKX volgende stukken overhandigd om aan deze akte gehecht te worden :

1^o) het algemeen lastenkohier der bouwwerken en het algemeen reglement van mede-eigendom ;

2^o) de plans der gebouwen, te weten : liggingsplan, kelderplan, plan van gelijkvloers, plan der verdiepingen en plan der dakverdieping.

Deze dokumenten en deze akte maken samen de basisakte uit van de hierboven beschreven goederen.

Zij vullen elkaar aan en vormen één geheel ; zij moeten gelezen en verstaan worden het één in functie van het andere.

Deze stukken zullen aan deze akte gehecht blijven na door de maatschappij « ENTREPRISES AMELINCKX » en door Ons, Notaris, voor « ne varietur » getekend te zijn geweest.

WAARVAN AKTE

Gedaan en verleden te Antwerpen, datum als bovengemeld.

En na gedane voorlezing heeft de vennootschap-verschijnster, vertegenwoordigd als gezegd, met Ons Notaris getekend.

Getekend : Th. Missoul, J. Beuckelaers (Not.).

Geregistreerd twaalf bladen achttien verzendingen te Berchem B.A. & S. de 16e november 1966. Boek 80 blad 81 vak 17. Ontvangen : honderd frank. De Ontvanger : (get.) Wauters V. Overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen op 28 november 1966, deel 4359 nummer 3.

ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

HOOFDSTUK I.- UITEENZETTING

Artikel 1.-

Het huidige reglement bepaalt de wederzijdse rechten en de verplichtingen van alle natuurlijke of rechtspersonen die nu reeds een welkdanig deel van het gebouw bezitten of later zullen bezitten.

Dit reglement stelt aldus de wet voor alle mede-eigenaars en het zal niet kunnen gewijzigd worden dan in de hierna vermelde voorwaarden.

Artikel 2.-

De rechten en verplichtingen van al de mede-eigenaars omvatten:

a) De rechten en verplichtingen betreffende het onroerend eigendomsrecht zelf en waaraan geen enkele verandering mag worden aangebracht **dan behoudens beslissing van de algemene vergadering, genomen zoals verder uiteengezet.**

De gebeurlijke wijzigingen van die aard kunnen slechts omschreven worden door notariële akte derwijze dat ze kunnen overgeschreven worden op het bureel der hypotheek en zodoende kunnen gelden tegenover derden als tegenover de mede-eigenaars.

b) De rechten en verplichtingen betreffende het beheer van het gebouw, zijn ingebruikneming en zijn onderhoud; rechten en verplichtingen die kunnen worden gewijzigd zoals hierna vermeld.

HOOFDSTUK II.- ONROERENDE EIGENDOM - EIGENDOMSRECHTEN

Artikel 3.-

Het geheel van het gebouw waarop het tegenwoordig reglement betrekking heeft bestaat uit: een eigendom, te weten een appartementsgebouw op en met grond en aanhorigheden zoals beschreven in de basisakte waaraan dit reglement gehecht is.

Artikel 4.-

De eigendom zal bestaan uit een kelder, gelijkvloers, en verdiepingen en volgens beschrijving in de basisakte waaraan dit reglement gehecht is.

Artikel 5.-

De eigendomsrechten van ieder bezitter van een welkdanig deel van de eigendom zijn samengesteld uit een privaat gedeelte en uit een onverdeeld gedeelte welke een geheel vormen dat niet meer mag verdeeld worden, in deze zin dat de beschikking van het privaat gedeelte, ipso facto de beschikking van het onverdeeld gedeelte met zich draagt, zonder dat het uit onverdeeldheid treden mag gevraagd worden voor welke reden dan ook.

Het vervreemden, onder welke vorm ook van het privaat gedeelte, brengt uit volle recht de vervreemding van het onverdeeld gedeelte mede.

De hypotheek op het privaat gedeelte heeft eveneens betrekking op het overeenstemmend deel der onverdeeldheid.

Artikel 6.-

Het privaat gedeelte omvat noodzakelijkerwijze één geheel.

Artikel 7.-

De eigenaar van een geheel mag, onder voorbehoud van de hierna beschreven beperkingen, over gans de ruimte beschikken in hoogte, breedte en lengte van zijn appartement.

Hij is eigenaar van al wat in deze ruimte begrepen is, nl. van de inkomdeur met al zijn benodigdheden, de plafonds, de houten en stenen vloeren en insgelijks van de kelder die er van afhangt, van de balken, de welfsels van alle aard onder de vloeren van het appartement, de vensters of loggia's op straat,

koer of hofkant, ruiten, rolluiken, al de binnenleidingen door welkdanige meters bediend, de muren die de kamers scheiden, de gangen en alle andere delen van het geheel, de scheidsmuren die het geheel of de kelders omlijnen, alsook de binnenoppervlakte der andere muren.

Artikel 8.-

Hij is insgelijks eigenaar van de schouwpijpen en van alle andere buizen welke door zijn eigendom gaan, doch die dienstig zijn voor het appartementsgeheel onder of boven het zijne gelegen.

Nochtans bestaat dit recht van eigendom slechts met de verplichting van aan de andere mede-eigenaars, voor wie deze pijpen en buizen ook bestemd zijn, de toelating te geven er alle onderhoudswerken aan te verrichten, ze te laten vervangen of herstellen en dit zonder dat de mede-eigenaar, wiens eigendom ze doorlopen, recht heeft vergoeding te vorderen.

De mede-eigenaar in wiens appartement zulke schouw en/of buizen doorlopen, mag niets verrichten aan deze constructie welke de minste schade zou berokkenen voor het normaal gebruik dezer schouwpijpen of buizen.

Voor appartementen waar een gemetst schouwlijf gebouwd is, mag elke eigenaar alleen zijn afzonderlijke rookpijp benuttigen en nooit rechtstreeks aansluiten op de moederpijp.

Voor al bij het inrichten van open haarden zal er op gewaakt worden deze haard niet aan te sluiten aan de moederpijp.

Artikel 9.-

Elke eigenaar is, tegelijkertijd met zijn privaat gedeelte, ook eigenaar, zonder dat het ene van het andere mag gescheiden worden, van een onverdeeld gedeelte bestaande uit :

a) een onverdeeld aandeel in de grond waarop het gebouw gebouwd is en insgelijks in de grond van de koer, hof en alle andere bijhorigheden. Het is uitdrukkelijk verstaan dat de hovingen en/of binnenkoeren tot dewelke alleen het/de appartement (en) van het gelijkvloers toegang hebben, nooit door de eigenaars der bovenverdiepingen kunnen worden gebruikt.

Deze hovingen en/of koeren blijven integendeel eeuwig ten dienste van het/de appartement(en) die er toegang op hebben en waarvoor diensgevolge de eigenaar (s) de plicht heeft/hebben voor een goed onderhoud ervan te zorgen op hun risico en kosten.

b) van een onverdeeld deel van dezelfde numerieke waarde in al de delen van de eigendom welke niet exclusief voor het gebruik zijn van een mede-eigenaar, namelijk :
de voetpaden, de funderingen, de muren welke de trapkast, de lift e.a. scheiden, de buitenmuren; hierbij formeel verstaan de voor- en achtergevel, de trappen, de liften, de diensttrap, de conciërgewoning met toebehooren, de stookkamer met zijn inhoud en bijhorigheden, het lokaal voor meters, de vuilnisplaats, de grote ingang met zijn inkomdeur, de bordessen, in een woord al wat normaal mag beschouwd worden als deel uitmakend van hetgeen voor de gemeenschap dienstig is en waarvan elk mede-eigenaar slechts een gedeelte in onverdeeldheid bezit.

Behoudens uitdrukkelijke aanduiding op de plans, is er noch in de kelders, noch op het gelijkvloers een lokaal voorzien voor kinderwagens of fietsen.

Artikel 10.-

De kwotiteiten, waarvan elk eigenaar terzelfdertijd bezitter is in het onverdeeld gedeelte zijn berekend volgens de relatieve waarde der appartementen en andere privaat lokale in hun geheel met hun toebehooren.

De berekening van deze gedeelten is als juist aangenomen door al degenen die eigenaar zijn of zullen worden van een welkdanig deel van het gebouw zonder dat zij later, om welke reden ook, klacht zullen kunnen opperen.

GEBRUIK DER EIGENDOMSRECHTEN

Artikel 11.-

De eigenaars hebben het genot van hun eigendom en mogen er over beschikken hem met hypotheek of met andere zakelijke rechten te bezwaren zoals een eigenaar van een andere eigendom kan doen; desalniettemin is het formeel verboden, **behoudens na toestemming van de algemene vergadering**:

- a) De aard van betrekking van het gebouw of een deel er van te wijzigen, d.w.z. dat indien de eigendom ingericht is voor burgerlijke bewoning deze bestemming zal moeten behouden blijven.
Het uitoefenen van een vrij beroep mag er worden toegelaten, voor zover het een standing heeft die strookt met de standing van het gebouw, deze is namelijk bepaald door zijn bewoning en zijne ligging.
De lokalen van het gelijkvloers en ondergrond kunnen voor het inrichten van een luxe-handel en/of voor een vrij beroep met een standing die met deze van het gebouw strookt, worden aangewend, behoudens bijzondere schikking van de basisakte en het reglement van mede-eigendom die eigen kan zijn aan het een of ander gebouw.
- b) Verandering te brengen aan de constructie of aan het uitzicht van de onverdeelbare of gemeenschappelijke delen, zelfs als deze wijzigingen als verbeteringen mochten betiteld worden.
- c) In de privatieve gedeelten wijzigingen aan te brengen of werken uit te voeren die zouden schadelijk zijn voor de andere eigenaars of die de rechten dezer laatste zouden tekort doen; het gaat hier bijzonder over werken welke de sterkte van het gebouw zouden verminderen, zijn bouwkundig karakter of het uiterlijk voorkomen zouden veranderen.
- d) De schikking, de vorm of de schildering van de inkomdeur van het flat te wijzigen, noch van de ramen, vensters of balkons, de rolluiken, enz.
- e) Enig werk aan de ruwbouw van de eigendom uit te voeren
- f) Het geheel of bijhorigheden van zijn eigendom te veranderen of zelfs maar tijdelijk in twee of verschillende delen te splitsen
- g) Het geheel van een appartement te verdelen om het aan verschillende huurders te verhuren; behoudens het terug samen te stellen met inachtnaam van het origineel plan
- h) Het geheel te verhuren of te laten gebruiken aan personen die door hun soort van leven de standing van het gebouw zouden wijzigen of die zich niet in alle punten naar het huidig reglement zouden schikken
- i) Aan de vensters, balkons of gelijk welk ander buitengedeelte van het gebouw, aanplakbiljetten, reclame-aankondigingen van welke aard ook te plaatsen op te hangen.
Dit is op gans de lijn verboden en men mag ten hoogste een klein plaatje aan de inkomdeur van het appartement of de grote ingang plaatsen welk niet meer beslaat dan 5 op 10 cm.
- j) In het gebouw welkdanige activiteit uit te oefenen die van ongezonde aard is, slechte reuken verspreid of luidruchtig is.
- k) Er wordt bepaald dat de notariële basisakte en de er aan toegevoegde plans op onherroepelijke wijze de bestemming omschrijven die kan gegeven worden aan een geheel dat niet uitsluitend tot burgerlijke bewoning bestemd is.

Artikel 12.-

Iedere overtreding der bepalingen van art. 11 brengt voor de eigenaar de verplichting mee om alles in de voorgaande toestand terug te brengen en van alle materiele of morele schade te vergoeden aan andere eigenaars die ze ondergaan hebben.

Het is wel verstaan dat indien de mede-eigenaar toelating verleend werd door de algemene vergadering het huidig art. 12 niet van kracht is.

Artikel 13.-

Al diegenen die eigenaars zijn van een gedeelte van het gebouw, nemen de verbintenis op zich te gedragen naar de beslissingen genomen door de algemene vergadering der eigenaars samengesteld en beraadslagende volgens de regels hierna vermeld :

Deze verbintenis is ook genomen door de eigenaar voor zijn nakomelingen en de toekomstige eigenaars aan dewelke deze verplichtingen zullen overgedragen worden.

Deze verplichtingen gelden voor de toekomstige eigenaars alleen reeds door het feit van in het bezit te komen van de eigendom; de overschrijving van het bezit mag slechts geschieden onder deze uitdrukkelijke voorwaarden, die ter kennis van derden zullen gebracht worden door overschrijving dit reglement.

HOOFDSTUK III.- BEHEER VAN HET GEBOUW de bepalingen aangaande het beheer van het gebouw, vervat in de vroegere artt. 14 e.v. worden als volgt gewijzigd:

Artikel 14.- Algemene uiteenzetting

Het beheer van het gebouw heeft betrekking, ter uitsluiting van de onroerende rechten die het voorwerp van hoofdstuk II uitmaken, op alles wat verband houdt met :

- a) het onderhoud en het gebruik van de gemeenschappelijke delen;
- b) 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.
- c) de wijze waarop het gebouw dient bewoond te worden;
- d) de betrekkingen tussen de mede-eigenaars, aangaande hun wederzijdse rechten van bewoning;
- e) de betrekkingen tussen de eigenaars en derden, eveneens aangaande het bewonen van het gebouw.

Afdeling 1.- De vereniging van medeëigenaars er wordt een punt toegevoegd aangaande de VME

Artikel 15.- Ontstaan van de vereniging

De vereniging van mede-eigenaars verkrijgt rechtspersoonlijkheid wanneer de volgende twee voorwaarden vervuld zijn :

- het ontstaan van de onverdeeldheid door de overdracht of de toekenning van tenminste één kavel;
- de overschrijving van de basisakte en van het reglement van mede-eigendom op het hypotheekkantoor.

Artikel 16.- Benaming van de vereniging

Zij draagt de benaming : "vereniging van mede-eigenaars", gevolgd door de vermeldingen betreffende de ligging van het gebouw of de groep van gebouwen.

Deze benaming kan aangevuld worden met de naam van het onroerend goed, wanneer het om een residentieel gebouw gaat.

Bijgevolg : Vereniging van mede-eigenaars "Rode Kruislaan", Rode Kruislaan 5 – 6 te 2600 Berchem. Zij heeft als ondernemingsnummer 0850.379.501.

Artikel 17.- Zetel van de vereniging

Zij heeft haar zetel in het gebouw. Indien het over een groep van gebouwen gaat, vermeldt de basisakte in welk gebouw de zetel van de vereniging gevestigd is.

Op het paneel, zoals bedoeld in artikel 577-8 §2 Burgerlijk Wetboek, zal zonodig het betreffende huisnummer worden meegedeeld.

Indien de betekening niet kan worden gedaan overeenkomstig artikel 35 van het Gerechtelijk Wetboek, geschiedt zij overeenkomstig artikel 38 van dit Wetboek.

De aangetekende brief bedoeld in artikel 38, §1, derde lid moet dan aan de woonplaats van de syndicus worden gericht.

Alle documenten uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars vermelden het ondernemingsnummer van die vereniging.

Artikel 18.- Doel en vermogen van de vereniging

De vereniging van mede-eigenaars 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 of de groep van gebouwen.

Onverminderd artikel 577-9, §5 van het Burgerlijk Wetboek kan de tenuitvoerlegging van beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden gedaan op het vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

Artikel 19.- Ontbinding en vereffening

De vereniging van medeëigenaars is ontbonden vanaf het ogenblik dat, om welke reden ook, de onverdeeldheid ophoudt te bestaan.

De algemene vergadering van medeëigenaars kan de vereniging alleen ontbinden bij eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars. Deze beslissing wordt bij authentieke akte vastgesteld.

De rechter spreekt de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars uit op verzoek van iedere belanghebbende die een gegronde reden kan aanvoeren.

De vereniging van mede-eigenaars wordt, na haar ontbinding, geacht voort te bestaan voor haar vereffening.

Alle stukken uitgaande van een ontbonden vereniging van mede-eigenaars vermelden dat zij in vereffening is.

Voor zover niet anders is bepaald in de statuten of in een overeenkomst, bepaalt de algemene vergadering van mede-eigenaars de wijze van vereffening en wijst zij één of meer vereffenaars aan.

Indien de algemene vergadering nalaat die personen aan te wijzen, wordt de syndicus belast met de vereffening van de vereniging.

De artikelen 186 tot 188, 190 tot 195, § 1, en 57 van het Wetboek van vennootschappen zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

De afsluiting van de vereffening wordt bij een notariële akte vastgelegd, die overgeschreven wordt op het hypotheekkantoor.

De akte bevat:

- de plaats, door de algemene vergadering aangewezen, waar de boeken en bescheiden van de vereniging van mede-eigenaars gedurende ten minste vijf jaar moeten worden bewaard;
- de maatregelen, genomen voor de consignatie van de gelden en waarden die aan schuldeisers of aan mede-eigenaars toekomen en die hen niet konden worden overhandigd.

Alle rechtsvorderingen tegen de mede-eigenaars, de vereniging van mede-eigenaars, de syndicus en de vereffenaars verjaren door verloop van vijf jaar te rekenen vanaf de voormelde overschrijving.

Afdeling 2.- De algemene vergadering

Artikel 20.- wordt gewijzigd als volgt:

De algemene vergadering bestaat uit al deze die eigenaar zijn in het gebouw voor gelijk wel deel.

In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privatieve kavel of ingeval de eigendom van een privatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun lasthebber zal zijn. Wanneer één van de belanghebbenden en zijn wettelijke of conventionele vertegenwoordiger niet kunnen deelnemen aan de aanwijzing van een lasthebber wijzen de andere belanghebbenden rechtsgeldig een lasthebber aan. Deze laatste wordt opgeroepen voor de algemene vergaderingen, oefent het recht van deelname aan de beraadslagingen ervan uit en ontvangt alle documenten die afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars. De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van hun lasthebber mee.

Artikel 21.- de bepalingen aangaande bijeenroeping en agenda worden vervangen door het volgende:

De bijeenroepingen geschieden, behoudens in spoedeisende gevallen, tenminste vijftien kalenderdagen op voorhand bij aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn.

Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt zijn adresveranderingen of de wijzigingen in het zakelijk statuut van het privaat deel onverwijld ter kennis van de syndicus.

De bijeenroeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede de agenda met opgave van de punten die ter bespreking zullen worden voorgelegd.

De bijeenroeping vermeldt volgens welke nadere regels de documenten over de geagendeerde punten kunnen worden geraadpleegd.

De kost voor de bijeenroeping van de algemene vergadering wordt ten laste gelegd van de vereniging van medeëigenaars.

De agenda wordt samengesteld door diegene die de vergadering bijeenroept. Al de punten der agenda dienen klaar aangeduid te worden in het bericht van oproeping. Bij elk punt van de agenda wordt vermeld welke meerderheid vereist is om hierover geldig te besluiten.

Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom zo er een is, de syndicus de punten meedelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering

worden geplaatst. Die punten worden door de syndicus in aanmerking genomen, wanneer zij hem schriftelijk worden ter kennis gebracht tenminste drie weken voor de eerste dag van de in huidig reglement bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden. Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

Artikel 22.- de bepalingen aangaande gewone en buitengewone algemene vergadering worden gewijzigd als volgt:

De gewone algemene vergadering zal éénmaal per jaar plaats hebben **tijdens de tweede vijftiendaagse van de maand maart.**

Buiten deze jaarlijkse verplichte vergadering zal de Syndicus een vergadering beleggen elke keer wanneer hij het nodig acht of telkens als er dинgend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet komen.

Tevens kan een buitengewone vergadering worden bijeengeroepen wanneer minstens 1/5 van de eigenaars hierom verzoeken. **. Dit verzoek wordt bij een ter post aangetekende brief aan de syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na de ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigenaars. Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dit verzoek, kan één van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen.**

Tenslotte kan ieder mede-eigenaar eveneens aan de rechter vragen, binnen een termijn die deze laatste vaststelt, de bijeenroeping van een algemene vergadering te gelasten teneinde over een door voornoemd mede-eigenaar bepaald voorstel te beraadslagen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.

Artikel 23.- wordt aangevuld als volgt:

De algemene vergaderingen worden voorgezeten door een mede-eigenaar.

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

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

Artikel 24.- Quorum

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

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

Indien geen van beide quorums wordt bereikt, zal een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van ten minste 15 dagen bijeenkomen die zal beraadslagen ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van mede-eigendom waarvan ze houder zijn.

Artikel 25.- Stemmen wordt aangevuld als volgt:

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

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

Een lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars of iemand die door haar in dienst is genomen of voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, mag niet persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd.

Artikel 26.- Vertegenwoordiging wordt vervangen door het volgende:

Iedere mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering. De lastgeving dient schriftelijk te zijn en vermeldt de naam van de lasthebber.

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

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

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

Artikel 27.- Meerderheidsvereisten wordt integraal vervangen door het volgende:

1. Meerderheidsvereisten

De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn, tenzij de wet een gekwalificeerde meerderheid vereist. Voor de berekening van de vereiste meerderheid worden de onthoudingen, de blanco- en de ongeldige stemmen, niet beschouwd als uitgebrachte stemmen.

2. De algemene vergadering beslist bij meerderheid van drie vierden van de stemmen:

a) over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft;

b) over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;

c) in elke mede-eigendom omvattende minder dan twintig kavels, met uitzondering van kelders, garages en parkeerplaatsen, over de oprichting en de samenstelling van een raad van mede-eigendom, die enkel kan bestaan uit mede-eigenaars, en die tot taak heeft erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2 van het burgerlijk wetboek.

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

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

Deze beslissing wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken over de mede-eigenaars.

3. De algemene vergadering beslist bij meerderheid van vier vijfden van de stemmen:

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

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

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

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

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

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

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

4. De algemene vergadering beslist met éénparigheid van de stemmen:

Over elke wijziging van verdeling van de aandelen van de mede-eigendom, alsmede over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed.

Wanneer echter werken of daden van verwerving of beschikking door de algemene vergadering beslist worden bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de verdeling van de aandelen

van de mede-eigendom, ingeval deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.

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

5. De leden van de vereniging van mede-eigenaars kunnen, mits eenparigheid, schriftelijk alle beslissingen nemen die tot de bevoegdheden van de algemene vergadering behoren, met uitzondering van die welke bij authentieke akte moeten worden verleden. De syndicus stelt hiervan notulen op.

Artikel 28.- Notulen en register – vertaling wordt gewijzigd als volgt:

De syndicus stelt de notulen van de beslissingen op die worden genomen door de algemene vergadering met vermelding van de behaalde meerderheden en de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden.

Deze notulen worden aan het einde van de zitting en na lezing ondertekend door de voorzitter van de algemene vergadering, door de bij de opening van de zitting aangewezen secretaris en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

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

Indien de mede-eigenaar de notulen binnen de gestelde termijn niet heeft ontvangen, stelt hij de syndicus schriftelijk hiervan op de hoogte.

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

Een medeëigenaar kan op zijn verzoek, een vertaling verkrijgen van elk document met betrekking tot de mede-eigendom uitgaande van de vereniging van medeëigenaars, indien de bedoelde vertaling dient te gebeuren naar de taal of een van de talen van het taalgebied waarin het gebouw of de groep van gebouwen gelegen zijn.

De syndicus draagt er zorg voor dat deze vertaling binnen een redelijke termijn ter beschikking wordt gesteld.

De kosten van de vertaling zijn ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 29.- Rechtsvordering en verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering er wordt een artikel toegevoegd:

Rechtsvordering:

De vereniging van medeëigenaars is bevoegd om in rechte op te treden, als eiser en als verweerder.

Niettegenstaande artikel 577-5, § 3 burgerlijk wetboek, heeft de vereniging van mede-eigenaars het recht om, al dan niet samen met een of meer mede-eigenaars, op te treden ter vrijwaring van alle rechten tot uitoefening, erkenning of ontkenning van zakelijke of persoonlijke rechten op de gemeenschappelijke delen, of met betrekking tot het beheer ervan. Zij wordt geacht de hoedanigheid en het vereiste belang te hebben om deze rechten te verdedigen.

De syndicus is gemachtigd iedere vordering om dringende redenen of vordering tot bewaring van rechten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen in te stellen, op voorwaarde dat die zo snel mogelijk wordt bekrachtigd door de algemene vergadering.

De syndicus stelt de individuele mede-eigenaars en de anderen die het recht hebben om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering onverwijld in kennis van rechtsvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld.

Iedere mede-eigenaar kan echter alle rechtsvorderingen alleen instellen betreffende zijn kavel, na de syndicus daarover te hebben ingelicht die op zijn beurt de andere mede-eigenaars inlicht.

Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering:

Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen.

Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond. De medeëigenaar die op regelmatige wijze is opgeroepen, wordt geacht kennis te hebben genomen van de beslissing op het tijdstip waarop ze door de algemene vergadering is goedgekeurd.

Iedere mede-eigenaar kan eveneens aan de rechter vragen, binnen een termijn die deze laatste vaststelt, de bijeenroeping van een algemene vergadering te gelasten ten einde over een door voornoemd mede-eigenaar bepaald voorstel te beraadslagen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.

Wanneer in de algemene vergadering de vereiste meerderheid niet wordt gehaald, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter de toestemming vragen om zelfstandig op kosten van de vereniging, dringende en noodzakelijke werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke gedeelten.

Hij kan eveneens de toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke gedeelten, wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde reden daartegen verzet.

Vanaf het instellen van een van deze vorderingen (bijeenroeping van de algemene vergadering tengevolge weigering of verzuim van de syndicus, vordering tot uitvoering van dringende en noodzakelijke werken) en voor zover zijn eis niet afgewezen wordt, is de eiser van iedere aansprakelijkheid bevrijd voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing.

Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen:

1° de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten te wijzigen, indien die verdeling onjuist is berekend of indien zij onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen;

2° de wijze van verdeling van de lasten te wijzigen, indien deze een persoonlijk nadeel veroorzaakt, evenals de berekening ervan te wijzigen, indien deze onjuist is of onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

Wanneer een minderheid van de mede-eigenaars de algemene vergadering op onrechtmatige wijze belet een beslissing te nemen met de door de wet of de statuten vereiste meerderheid, kan iedere benadeelde mede-eigenaar zich eveneens tot de rechter wenden, zodat deze zich in de plaats van de algemene vergadering stelt en in haar plaats de vereiste beslissing neemt.

In afwijking van artikel 577-2, § 7 burgerlijk wetboek, wordt de mede-eigenaar van wie de vordering, na een gerechtelijke procedure tegen de vereniging van mede-eigenaars, door de rechter gegrond wordt verklaard, vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

Als de vordering gedeeltelijk gegrond wordt verklaard, wordt de mede-eigenaar vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten die met toepassing van artikel 1017, vierde lid, van het Gerechtelijk Wetboek ten laste van de vereniging van mede-eigenaars zijn gelegd.

In afwijking van artikel 577-2, § 7 burgerlijk wetboek, wordt de mede-eigenaar, die verweerder is, in een gerechtelijke procedure ingesteld door de vereniging van mede-eigenaars, waarvan de vordering door de rechter volledig ongegrond werd verklaard, vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

Als de vordering gedeeltelijk of volledig gegrond wordt verklaard, draagt de mede-eigenaar, die verweerder is, bij in de erelonen en kosten ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

Afdeling 3.- De syndicus

Artikel 30.- Benoeming wordt gewijzigd als volgt:

De syndicus wordt benoemd door de algemene vergadering of, bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere mede-eigenaar of van iedere belanghebbende derde.

De syndicus wordt aangesteld bij schriftelijk contract voor een termijn van maximum drie jaar. **Dit mandaat kan worden hernieuwd, mits een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering daartoe. Het feit dat het mandaat niet wordt hernieuwd, geeft geen aanleiding tot enige schadevergoeding.** De 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.

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.

Artikel 31.- Bekendmaking er wordt een artikel toegevoegd:

Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen te rekenen van de datum waarop zijn opdracht een aanvang neemt, op onveranderlijke wijze en zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is, aangeplakt aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars gevestigd is.

Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam, haar maatschappelijke zetel, alsmede haar ondernemingsnummer indien de onderneming ingeschreven is bij de Kruispuntbank van Ondernemingen. Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, met name de plaats waar het reglement van orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd.

De aanplakking van het uittreksel moet geschieden door toedoen van de syndicus. De kosten hiervan worden ten laste gelegd van de vereniging van medeëigenaars.

Artikel 32.-

Eenmaal de Syndicus benoemd, is hij voor de duur van zijn functie de mandataris van al de eigenaars, zelfs van deze die bij zijn verkiezing afwezig of tegenstanders waren.

Hij is, benevens zijn wettelijke bevoegdheden, gelast met het algemeen beheer van het gebouw en met het onderhoud ervan. Onder zijn bevoegdheid vallen ook de algemene inkomsten en uitgaven, alsook het houden der boekhouding dezer inkomsten en uitgaven. Hij heeft ook als opdracht te waken over de bewoning van het gebouw derwijze dat het gebouw zijn aard en bestemming behoudt zoals hierboven uiteengezet werd.

De Syndicus moet zorgen voor alle verzekeringen; hij is gelast met het nazicht der liften, van de centrale / verwarming, van alle gemeenschappelijke leidingen en in het algemeen is hij gelast met alle beschikkingen van dit reglement, alsook van alle beslissingen van de algemene vergadering, uit te voeren of te doen uitvoeren.

Het is de Syndicus die toezicht houdt over de conciërge, die de conciërge aanstelt of haar afzet.

Artikel 33.- Opdracht van de syndicus er wordt een artikel toegevoegd:

Ongeacht de bevoegdheid die hem door het reglement van mede-eigendom wordt toegekend, heeft de syndicus tot opdracht:

- 1° de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen, uit te voeren en te laten uitvoeren;
- 2° alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen;
- 3° het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren; voor zover als mogelijk dient dit vermogen in zijn geheel geplaatst te worden op diverse rekeningen, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geplaatst;
- 4° de vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen; Behoudens andersluidende bepalingen in dit hoofdstuk, wordt aangetekende briefwisseling, op straffe van nietigheid, geadresseerd aan de woonplaats, of bij ontstentenis daarvan, aan de verblijfplaats of de maatschappelijke zetel van de syndicus en aan de zetel van de vereniging van mede-eigenaars;
- 5° de lijst van de schulden bedoeld in artikel 577-11, §2 van het Burgerlijk Wetboek over te leggen binnen dertig dagen te rekenen van het verzoek van de notaris;
- 6° aan elke persoon, die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mede te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden medegedeeld; De mededeling wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.
- 7° indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering te overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is;

8° een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van zijn taak dekt, alsook het bewijs van die verzekering te leveren; in geval van een mandaat om niet, wordt die verzekering aangegaan op kosten van de vereniging van mede-eigenaars;

9° het de mede-eigenaars mogelijk 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;

10° desgevallend, het post-interventiedossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;

11° ten behoeve van de in artikel 577-7, § 1, 1°, d) van het Burgerlijk Wetboek, bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;

12° aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;

13° de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichthoudende functies bekleden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;

14° de lijst en de persoonsgegevens bij te werken van wie gerechtigd is deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering, en de medeëigenaars 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;

15° de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningenstelsel. Elke mede-eigendom die met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig kavels omvat, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die ten minste een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal bedoeld in artikel 577-11, § 5, tweede en derde lid van het Burgerlijk Wetboek, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;

16° de begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten; die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars; zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen.

Artikel 34.- De raad van medeëigendom er wordt een bepaling toegevoegd:

In elk gebouw of groep van gebouwen omvattende ten minste twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, wordt door de eerste algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht, bestaande uit maximaal drie leden.

De duurtijd van het mandaat van deze leden wordt gelijkgesteld met de duur van de mandaat van de syndicus.

Deze raad, die enkel bestaat uit mede-eigenaars, wordt ermee belast erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2 van het Burgerlijk Wetboek.

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

Hij kan elke andere opdracht of delegatie krijgen, op voorwaarde dat de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist, behoudens de bij de wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden.

Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar.

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

Er bestaat een onverenigbaarheid tussen het uitoefenen van de taak van syndicus en het lidmaatschap van de raad van mede-eigendom.

Artikel 35.-

De syndicus moet een dossier bijhouden, waarin hij de namen en woonplaats der eigenaars inschrijft, alsook de exploitatie die hem zouden betekend worden, de herstellingen waarvoor hij opdracht geeft, deze die uitgevoerd worden en de opmerkingen die er aanleiding toe geven, de bemerkingen die hij aan de bewoners meent te moeten geven, en in het algemeen alle feiten die van aard zijn enige invloed uit te oefenen op het beheer van het gebouw.

Daarenboven moet hij een boek houden met de algemene inkomsten en uitgaven en een boek met de afzonderlijke rekening van ieder eigenaar.

Artikel 36.- De commissaris van de rekeningen er wordt een artikel toegevoegd:

De algemene vergadering wijst bij volstreekte meerderheid jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, wiens verplichtingen en bevoegdheden bij het reglement van medeëigendom worden bepaald.

Zijn opdracht neemt aanvang op datum van de statutaire algemene vergadering en loopt af op datum van de eerstvolgende statutaire algemene vergadering.

De commissaris van de rekeningen zal instaan voor de verificatie van de rekeningen van de syndicus en kan zich hiertoe alle stukken en inlichtingen die hij nodig acht, laten verschaffen door de syndicus.

De syndicus zal de commissaris van de rekeningen zijn volledige medewerking verlenen.

De commissaris zal de facturen, bankuittreksels en de afrekening, ten kantore van de syndicus controleren, mits de syndicus vijf werkdagen op voorhand van zijn voornemen te verwittigen; deze controle gebeurt maximaal driemaandelijks in mede-eigendommen met meer dan 50 kavels (kelders, garages en parkeerplaatsen niet inbegrepen).

De commissaris van de rekeningen brengt schriftelijk verslag uit van zijn werkzaamheden op de algemene vergadering.

De algemene vergadering verleent, bij volstreekte meerderheid van de aanwezige of vertegenwoordigde stemmen, kwijting en décharge aan de commissaris van de rekeningen. De commissaris van de rekeningen kan zelf niet deelnemen aan deze stemming.

HOOFDSTUK IV.- UITGAVEN EN INKOMSTEN BETREFFENDE DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN VAN HET GEBOUW

Artikel 37.-

De Syndicus zal in zijn hoedanigheid een bankrekening openen op naam van de vereniging van medeëigenaars, dit zowel voor het werkings- als het reservekapitaal.

De Syndicus heeft het beheer van deze rekeningen bestemd om alle lasten te betalen en alle ontvangsten te innen betreffende de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

Op deze rekeningen komen de bijdragen die overgemaakt dienen te worden door de mede-eigenaars ingevolge de beslissing van de algemene vergadering en rekeninghoudend met volgende betalingsvoorwaarden:

De trimesteriële en of maandelijksse voorschotten en alle andere afrekeningen moeten toegekomen zijn op de rekening van de gemeenschap voor het verstrijken van een periode van 30 dagen na verzenddatum ervan. Ook de buiten de door de algemene vergadering bepaalde opvragingsdata opgevraagde bedragen dienen 30 dagen na verzenddatum te worden betaald. Bij ontstentenis zal een eerste niet aangetekende herinnering worden verzonden waarbij administratiekosten zullen aangerekend worden waarvan de hoegrootheid zal bepaald worden door de algemene vergadering. Bij niet betaling binnen de 10 dagen na

ontvangst van de eerste herinnering zal een aangetekende herinnering verzonden worden waarbij naast de administratiekosten de hoofdsom zal vermeerderd worden met een schadebeding en intresten waarvan de hoegrootheid bepaald zal worden door de algemene vergadering

Onafgezien van de jaarlijkse afsluiting der rekeningen zal de Syndicus, zes maand na de gewone algemene vergadering het overzicht der rekeningen mededelen aan ieder mede-eigenaar.

Bij middel van de fondsen die hij op de rekening heeft zal de Syndicus betalen

- a) alle uitgaven veroorzaakt door de centrale verwarming in de gemeenschappelijke delen;
- b) het loon van de conciërge, de verlichting van de plaatsen door de conciërge bewoond, haar verbruik van water, gas en elektriciteit, alsook de huur van de meters die daarvoor bestemd zijn;
- c) de aankoop, het onderhoud en de herstelling van de toestellen bestemd voor het onderhoud en het reinigen van de gemeenschappelijke delen
- d) de verlichting der gemeenschappelijke delen en het water nodig om dit gedeelte te reinigen;
- e) de aankoop en het onderhoud van het gemeenschappelijk mobiliair, traplopers en dergelijke;
- f) het reinigen van het gaanpad en gemeenschappelijke koer en eventueel hof;
- g) de premies betreffende de verzekeringen waarvan sprake in § 5 hierna;
- h) de belastingen die het gebouw in zijn geheel bezwaren en waarvan de bevoegde administratie zelf de verdeling tussen de eigenaars niet zou doen, alsook de belastingen die speciaal betrekking hebben op de gemeenschappelijke delen van het gebouw;
- i) het loon van de Syndicus indien deze er recht op heeft;
- j) in het algemeen alle uitgaven veroorzaakt door één of andere dienst waarvan, alhoewel hij ter beschikking gesteld werd van al de eigenaars, nochtans de een of de andere er meer gebruik kan van maken;
- k) alle herstellingen die volgens hun belang, en zoals voorzien in § 3 hierna, door de Syndicus alleen of door de algemene vergadering der eigenaars zullen bevolen zijn.

Om hem de mogelijkheid te verschaffen in te staan voor de gemeenschappelijke uitgaven, zal ieder der mede-eigenaars aan de Syndicus een voorschot betalen dat ongeveer overeenstemt met de lopende uitgaven van een trimester.

In geval van buitengewone uitgaven, zoals betaling van belastingen, verzekeringspremies, uitvoeren van werken, enz., zal de Syndicus beroep doen op een bijkomende provisie.

Artikel 38.- wordt vervangen door het volgende:

De voorschotten dienen volstort te worden op de rekening van de Vereniging van mede-eigenaars uiterlijk 30 dagen na verzenddatum van de aanvraag tot betaling. Na het verstrijken van deze periode wordt een eerste gewone herinnering tot betaling, binnen een nieuwe periode van 15 dagen, verzonden.

Volgt geen betaling, dan zal de syndicus de betrokken eigenaar een aangetekende rappel sturen tot betaling van het openstaand saldo, binnen een nieuwe periode van 15 kalenderdagen.

Het openstaand bedrag zal vanaf dat ogenblik worden vermeerderd met :

- de wettelijke intrest die ten goede komt aan de Vereniging van mede-eigenaars;
- een forfaitaire vergoeding voor extra administratiekosten ten voordele van de syndicus ten bedrage van € 50,00.

Na het verstrijken van deze periode van 15 kalenderdagen na ingebrekestelling wordt de juridische invordering via gerechtsdeurwaarder en/of advocaat ingesteld. De juridische invordering van het openstaand saldo zal vermeerderd worden met alle aanvullende invorderingskosten, erelonen van advocaten en gerechtsdeurwaarders en alle verdere tussenkomsten die de syndicus in het invorderingsdossier nog dient te stellen, zullen tegen regietarief gebeuren. Deze opsomming is niet limitatief. Al de bovenstaande kosten worden ingeschreven op de individuele rekening van de betrokken eigenaar.

Artikel 39.-

Bij afwijking van hetgeen voorafgaat zal het bijdragend aandeel van ieder eigenaar in de kosten van verlichting van de trapzaal bepaald worden in verhouding van zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Er wordt uitdrukkelijk bepaald dat de privatieve lokalen van het gelijkvloers en van de kelder uitgesloten zijn van gelijk welke tussenkomst in de lasten, onderhoud, vernieuwing amortisatie, enz., voor alles wat betreft de liften en hun rechtstreekse of onrechtstreekse afhankelijkheden.

Artikel 39bis.- Werk- en reservekapitaal er wordt een artikel toegevoegd:

- 1) Werkkapitaal:

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

Het bedrag van deze voorziening of provisie alsook de periodiciteit ervan, worden bepaald door de algemene vergadering.

Een afrekening zal worden opgesteld na verloop van het dienstjaar, op basis van de rekeningen en van het werkelijke verbruik van iedere mede-eigenaar, rekening houdend met de gestorte provisies. Op de periodieke afrekeningen vermeldt de syndicus afzonderlijk het verschuldigde bedrag en de daarop verschuldigde BTW.

Jaarlijks wordt de afrekening door de syndicus aan de algemene vergadering van medeëigenaars voorgelegd, en wordt zonodig het bedrag van de provisie voor het volgende jaar aangepast.

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

2) Reservekapitaal:

De algemene vergadering mag ook besluiten tot de vorming van een reservekapitaal, bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de reparatie of de vernieuwing van een lift 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.

3) Permanente provisie:

De algemene vergadering kan beslissen tot de aanleg van een permanente provisie. Elke mede-eigenaar stort in voorkomend geval eenmalig een permanente provisie in het werkingsfonds. Dit om te fungeren als buffer op de zichtrekening. Dit bedrag wordt samengesteld uit een éénmalige bijdrage van elke eigenaar. Het bedrag van het aandeel van elke mede-eigenaar per privaat, zal vastgelegd worden door de algemene vergadering.

Deze permanente provisie wordt terugbetaald bij de verkoop van het privaat, evenwel na ontvangst van een gelijkaardig bedrag van de nieuwe mede-eigenaar en na afsluiting van de eindafrekening bij het einde van het boekjaar.

Artikel 39ter.- Overdracht van een kavel er wordt een artikel toegevoegd:

1) In het vooruitzicht van de overdracht van het eigendomsrecht van een kavel deelt de optredende notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager aan de verkrijger, vóór de ondertekening van de overeenkomst of, in voorkomend geval, van het aankoopbod of van de aankoopbelofte, de volgende inlichtingen en documenten mee, die de syndicus hem op eenvoudig verzoek bezorgt binnen een termijn van vijftien dagen:

1° het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal, zoals bepaald in punt 5, tweede en derde lid;

2° het bedrag van de eventuele door de overdrager verschuldigde achterstallen;

3° de toestand van de oproepen tot kapitaalbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten;

4° in voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom;

5° de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar;

6° een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd.

Indien de syndicus niet antwoordt binnen vijftien dagen na het verzoek, stelt naar gelang het geval de notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager, de partijen in kennis van diens verzuim.

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

1° het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

2° een staat van de oproepen tot kapitaalinbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

3° een staat van de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

4° een staat van de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.

De documenten vermeld in punt 1 worden door de notaris op dezelfde wijze aan de syndicus gevraagd als de nieuwe mede-eigenaar ze nog niet in zijn bezit heeft. De notaris deelt vervolgens deze documenten mee aan de verkrijger.

Indien de syndicus niet antwoordt binnen dertig dagen na het verzoek, stelt de notaris de partijen in kennis van diens verzuim.

3) Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen inzake de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe mede-eigenaar het bedrag van de in het punt 2), 1°, 2°, 3° en 4°, vermelde schulden. De gewone lasten worden gedragen door de nieuwe mede-eigenaar vanaf de dag waarop hij effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen.

Bij een overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht is de verkrijger evenwel verplicht tot betaling van de buitengewone lasten en de oproepen tot kapitaalinbreng waartoe de algemene vergadering van de mede-eigenaars heeft besloten, indien deze heeft plaatsgehad tussen het sluiten van de overeenkomst en het verlijden van de authentieke akte en indien hij over een volmacht beschikte om aan de algemene vergadering deel te nemen.

4) In geval van overdracht, aanwijzing of splitsing van het eigendomsrecht op een privatieve kavel, deelt de optredende notaris aan de syndicus mee op welke dag de akte wordt verleden, alsook de identificatie van de betrokken privatieve kavel en de identiteit en het huidige en in voorkomend geval ook het nieuwe adres van de betrokken personen.

5) De kosten voor de mededeling van de krachtens punten 1 en 2 te verstrekken informatie worden gedragen door de overdragende mede-eigenaar.

6) In geval van eigendomsoverdracht van een kavel:

1° is de uittredende mede-eigenaar schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen; de afrekening wordt door de syndicus opgesteld;

2° blijft zijn aandeel in het reservekapitaal eigendom van de vereniging.

7) Bij de ondertekening van de authentieke akte moet de optredende notaris de door de overdrager verschuldigde achterstallen op gewone en buitengewone lasten van de prijs van de overdracht afhouden. De optredende notaris betaalt echter eerst de bevoorrechte, de hypothecaire schuldeisers of de schuldeisers die hem kennis hebben gegeven van een derdenbeslag of een overdracht van schuldvordering.

Indien de overdrager deze achterstallen betwist, brengt de optredende notaris binnen drie werkdagen na het verlijden van de authentieke akte ter vaststelling van de overdracht de syndicus daarvan bij een ter post aangetekende brief op de hoogte.

Bij ontstentenis van kennisgeving van een bewarend of van een uitvoerend beslag binnen twintig werkdagen na het verlijden van voormelde akte, kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de overdrager betalen.

Artikel 40.-

Volgens de belangrijkheid en hun dringend karakter worden de herstellingen in twee soorten onderverdeeld

a) dringende herstellingen zoals deze uit te voeren aan de daken, dakgoten, aflopen, gemeenschappelijke leidingen van water, gas, elektriciteit en van de centrale verwarming: deze worden uitgevoerd in opdracht van de Syndicus, zonder verwijl en zonder dat de Syndicus daarvoor iemand moet raadplegen.

b) nodige herstellingen doch evenwel niet dringend; deze worden uitgevoerd onder toezicht en in opdracht van de Syndicus, doch eerst nadat **de algemene vergadering daartoe haar goedkeuring heeft gegeven** en de Syndicus daarvan het bestek aan de algemene vergadering zal voorgelegd hebben en nadat dit bestek bij de noodzakelijke meerderheid zal goedgekeurd zijn.

Artikel 41.-

Ieder maal dat het nodig zal zijn zullen de mede-eigenaars de toegang tot het privaat gedeelte van hun appartementen toelaten teneinde de nodige herstellingen aan de gemeenschappelijke delen uit te voeren.

Artikel 42.-

De schilderwerken aan de gevels, waarbij begrepen de ramen, vensterblinden en rolluiken, zullen uitgevoerd worden door de zorgen van de Syndicus ingevolge de beslissingen van de algemene vergadering.

Geen enkel eigenaar mag zonder uitdrukkelijke toestemming van de algemene vergadering het initiatief nemen om zelf, en op zijne kosten, de ramen, rolluiken en de uitwendige kant van de inkomdeur van zijn appartement te doen schilderen.

Het schilderen, afwassen der muren, houtwerk en plafonds van de gemeenschappelijke delen van het gebouw zullen eveneens uitgevoerd worden door de zorgen van de Syndicus ingevolge de beslissingen van de algemene vergadering.

HOOFDSTUK V.- VERZEKERINGEN

Artikel 43.-

De verzekering van alle gemeenschappelijke en privaat gedeelten van het gebouw tegen brand, blikseminslag, ontploffingen veroorzaakt door gas, de ongevallen veroorzaakt door elektriciteit, het eventueel verhaal van de ene tegen de andere van de bewoners van het gebouw, evenals het eventueel verhaal van geburen en anderen indien het zou voorkomen, dit alles zal door de zorgen van de Syndicus afgesloten worden bij een en dezelfde maatschappij, te weten voor al de eigenaars voor wat betreft de gemeenschappelijke delen en voor ieder van hen voor wat betreft zijn privaat gedeelte, het alles op basis van hetgeen zal vastgesteld worden door de algemene vergadering.

De premies zullen gekweten worden door de Syndicus en verdeeld worden onder de eigenaars in verhouding van hun onverdeelde aandelen.

Het staat ieder eigenaar vrij om door de Syndicus het bedrag der verzekeringen die hem speciaal aanbelangen te verhogen, in dat geval zal deze eigenaar de bijkomende premie die uit deze verhoging voortspuit, ten zijne laste nemen.

In dezelfde voorwaarden zal gezorgd worden voor een verzekering tegen arbeidsongevallen voor de conciërge en eventueel voor de werklieden en andere dienstboden.

Het bedrag van deze verschillende verzekeringen zal eveneens bepaald worden door de algemene vergadering.

Artikel 44.-

Ieder eigenaar is gehouden zelf zijn meubilair en alle voorwerpen die hem toebehoren en zich in het gebouw bevinden te laten verzekeren.

Indien iemand een beroep uitoefent dat speciale risico's bijbrengt, zullen deze ook moeten verzekerd worden.

De eigenaars die hun eigendom verhuren zullen aan hun huurders de verplichting opleggen hun huurrisico's volledig te verzekeren.

Artikel 45.-

In geval van onheil of ramp zal de vergoeding toegekend ingevolge de algemene polis, ontvangen worden op één van de rekeningen van de vereniging van mede-eigenaars, zoals beslist door de (buitengewone) algemene vergadering die tezelfdertijd de aanwending van deze fondsen zal aanduiden.

Artikel 46.-

Zoals hoger voorzien kan ieder eigenaar te zijnen koste een bijkomende verzekering aangaan, indien hij meent dat de algemene verzekering onvoldoende is of ook indien hij in zijn privaatieve eigendom werken heeft doen uitvoeren die er de waarde van verhoogd hebben en hij daarvoor wenst verzekerd te zijn.

In geval van ramp zal de bijkomende vergoeding die uit deze speciale verzekering voortspuit voor haar geheel toekomen aan de verzekerde, en de schade die gedekt is door deze zelfde verzekering komt niet in aanmerking voor de berekening van de verdeling der andere vergoedingen.

HOOFDSTUK VI.- GEBRUIK VAN DE CENTRALE VERWARMING EN DE WATERBEDELING

Artikel 47.-

Alle mede-eigenaars van het gebouw, moeten gebruik maken van de centrale verwarming en van de warmwaterbedeling.

Een vierde der kosten van brandstof voor de centrale verwarming zal ten laste zijn der eigenaars in verhouding tot hun respectieve eigendomskwotiteiten, zelfs indien ze geen gebruik maken der centrale verwarming.

Drie vierden der kosten van brandstof voor de centrale verwarming zullen ten laste van de eigenaars vallen volgens de aanwijzingen der « warmteverdelers » of « warmtemeters » die op de radiatoren geplaatst zijn, doch niet volgens de werkelijke verwarmingsoppervlakte der radiatoren, doch rekening houdend met een aanpassing op schaal van een type-verdiep, dat het 2e verdiep is en zonder inachtnaam van de verhoogde verwarmingsoppervlakte voor de hoogst gelegen appartementen en andere zoals het hoogste verdiep, het gelijkvloers boven niet verwarmde kelders en/of garages, enz...

Deze vermelding is niet beperkend.

De garages komen niet tussen in de kosten der centrale verwarming.

GEBRUIK VAN DE LIFT

Artikel 48.-

Het gebruik van de lift is voorbehouden :

- 1) aan de bewoners van het gebouw;
- 2) aan hun bezoekers;
- 3) aan de dienstboden van vermelde personen, indien zij hun meesters of de kinderen ervan vergezellen.

Artikel 49.-

Alle goederen en colli's, van welke aard ook, mogen alleen vervoerd worden met de bijzondere goederenlift of langs de trap en in geen geval langs de lift die voorbehouden is aan de personen.

Artikel 50.-

Voor het gebruik van de lift- en van de goederenlift zullen de nodige instructies aangeduid worden op toegangsdeur.

Deze instructies zullen onder meer het maximum gewicht aanduiden voorzien voor deze toestellen, de te nemen voorzorgen voor hun goede werking, enz.

CONCIERGE – WERKVROUW (-MAN)

Artikel 51.-

De conciërge en/of werkvrouw (man) wordt aangenomen en/of ontslaan door de syndicus na beslissing op de algemene vergadering.

Van dan of is de conciërge en of werkvrouw (-man) de ondergeschikte van de Syndicus.

De conciërge en/of werkvrouw (-man) moet voor alles wat haar/hem betreft handelen volgens de instructies haar door de Syndicus gegeven; zij/hij staat altijd onder de bevelen van deze laatste voor wat betreft de dienst in het gebouw.

De conciërge en/of werkvrouw (-man) heeft te zorgen voor de goede orde in het gebouw.

Alle overtredingen tegen huidig reglement zal de conciërge en/of werkvrouw (-man) aan de Syndicus meedelen, die daarvan melding zal maken in het register en daarover verslag zal uitbrengen aan de algemene vergadering.

De conciërge en/of werkvrouw (-man) is gelast met het reinigen en opkuisen van alle gemeenschappelijke delen van het gebouw, van het voetpad, van de koer, eventueel de hof, alsook van de centrale verwarming.

Zij/hij kan, indien hij het nodig oordeelt, zich door een ander laten helpen, doch alleen op zijn verantwoordelijkheid en op zijn kosten.

In geval van afwezigheid van een eigenaar zal hij speciaal toezicht houden op zijn appartement en onmiddellijk de nodige maatregelen treffen indien zij/hij iets abnormaals zou vaststellen.

INWENDIGE ORDE VAN HET GEBOUW

Artikel 52.-

In het algemeen moeten alle mede-eigenaars vermijden alles wat van aard zou zijn de andere bewoners van het gebouw te hinderen : rumoer, gerucht, reuken, enz.

Om dit te bereiken zullen volgende richtlijnen zorgvuldig moeten nagestreefd worden :

1) Kolen en hout dat een of ander der mede-eigenaars zou nodig hebben voor zijn persoonlijk gebruik moet geleverd en opgestapeld worden in de kelders. Het overbrengen daarvan van de kelders naar de appartementen mag slechts gebeuren voor 10 uur 's morgens en met de nodige voorzorg om de gangen en andere gemeenschappelijke delen niet te bevuilden.

2) Geen enkel voorwerp mag neergelegd of gehecht worden in of aan één der gemeenschappelijke delen van het gebouw.

3) Geen enkel huishoudelijk werk, zoals uitkloppen van tapijten of kleding mag uitgevoerd worden in de gemeenschappelijke delen.

4) Geen andere dieren dan honden, katten en vogels in kooien, met uitzondering van papegaaien zijn in het gebouw toegelaten.

5) De eigenaars der appartementen zullen ervoor zorgen hun vensters en balkons niet te versieren planten of andere voorwerpen die door het naar beneden vallen schade of andere ongemakken kunnen veroorzaken aan de bewoners der lager gelegen appartementen.

6) Alle appartementen zullen op een waardige en behoorlijke wijze moeten bewoond worden; t'is te zeggen dat zij niet mogen dienen als ontuchthuis of bewoond mogen worden door personen waarvan het slecht gedrag algemeen gekend is.

7) Indien een eigenaar van een appartement zijn eigendom zoekt te verhuren zal hij al de verplichtingen die voortspruiten uit dit reglement aan zijn huurder opleggen.

ONVOORZIENE GEVALLEN - ONENIGHEID

Artikel 53.-

Voor al wat niet werd voorzien in dit reglement zullen de eigenaars zich gedragen naar de wettelijke bepalingen, de plaatselijke gebruiken, zo niet naar de mening der algemene vergadering aan wie de kwestie zal voorgelegd worden.

Eventuele geschillen zullen beslecht worden door de terzake bevoegde rechtbank.

Polis 53025464**BIJZONDERE VOORWAARDEN
Brand ER - woonhuizen**

exemplaar BDM

Verzekeringnemer VME RESIDENTIE RODEKRUISLAAN 5-6 388798
VERT PARTE ANTWERPEN
FRANS BECKERSSTRAAT 21
BE 2600 BERCHEN (ANTWERPEN)

Makelaar SOLVIO BY PARTE 322652
FRANS BECKERSSTRAAT 21
BE 2600 BERCHEN (ANTWERPEN)
Tel : 03 239 04 09 Fax : 03 239 94 09

Beheerder BDM Marie-Line Braems
Tel : 03/205 95 34 Fax : 03/248 28 51
E-mail : mlbrs@bdmantwerp.be

Voorwerp Nieuwe polis

Geldigheid Aanvangsdatum contract : 01.01.2026
Vervaldag : 01.01
Periodiciteit : Jaarlijks

exemplaar B.D.M.

PremieEUR

AFDELINGBrand ER - woonhuizen

Risico 1.	RODE KRUISLAAN 5-6		
	BE 2600BERCHEM (ANTWERPEN)		
	Building (1969) met 134 eenheden		
	Regelmatige bewoning		
	Kapitaal:	Gebouwen	21.944.678,04 EUR
			Index : 1057,00 ABEX
	Waarborgen:	Globale patrimonium woning	
		Premie: premievoet	0,6700°/°°14.702,93
		Vrijstelling : Cfr clause	
		Natuurrampen	
Clausules		Premie: premievoet	0,0500°/°°1.097,23
		Vrijstelling : Cfr clause	
	BPASBEST	ASBEST	
	BPBIJKWAAR	BIJKOMENDE WAARBORGEN	
	BPBUILDING	Mede-eigendom	
	BPEVENREDI	EVENREDIGHEIDSREGEL	
	BPINONDAT	OVERSTROMINGEN	
	BPIPARTE	Onrechtstreekse verliezen Parte	
	BPOMBUDS	CLAUSULE OMBUDSDIENST	
	BPPOLUTIE	SANERING	
Maatschappijen	BPTERROR	TERRORISME	
	F310101591	VRIJSTELLING	
	SOLVIOPART	SOLVIO VERZEKERINGEN - PARTE	
		Aandeel	100,0000 %

AFDELINGBA gebouw

Risico 1.	RODE KRUISLAAN 5-6		
	BE 2600BERCHEM (ANTWERPEN)		
	Building (1969) met 134 eenheden		
	Regelmatige bewoning		
	Kapitaal:	Lichamelijke schade	20.456.811,44 EUR
			Index : 197,46 Consumptie 81
	Waarborgen:	BA Gebouw	
		Premie:	438,89 EUR1057,00 ABEX438,89
	Kapitaal:	Stoffelijke schade	1.022.840,82 EUR
			Index : 197,46 Consumptie 81
Maatschappijen	Waarborgen:	BA Gebouw	
		Premie: inbegrepen	
		Vrijstelling : Zie inlasblad	
		Aandeel	100,0000 %

Premie EUR

AFDELING Machinebreuk

Risico 1. POTTENBRUG 3

BE 2000 ANTWERPEN

Dekking uitsluitend voor:

De dekking van de verzekering wordt uitgebreid met een machinebreukdekking voor de volgende apparatuur die toebehoort aan mede-eigendom:

- liften en goederenliften
- verwarmings- en airconditioningapparaten of delen daarvan
- apparatuur voor waterzuivering, -drainage en -afvoer
- "groene-energie-installaties" voor zover deze deel uitmaken van het gebouw of een deel daarvan.

Voor apparatuur vermeld hieronder
Regelmatige bewoning
Territorialiteit : Op het risicoadres

Kapitaal:	Eerste risico	50.000,00 EUR	
Waarborgen:	art.1. Alg.Vw.1995		
	Premie:	217,98 EUR	217,98
	Vrijstelling : Per schadegeval	250,00 EUR	

Algemene Voorwaarden

Verzekering tegen Machinebreuk 95 ref 8600-91 911AN-1/98

U kunt de algemene voorwaarden van deze verzekeringsovereenkomst online consulteren op <https://www.bdmantwerp.be/nl/downloads/document-type/terms-and-conditions-8>
Tevens kunt u bij uw verzekeringsmakelaar een schriftelijk exemplaar hiervan verkrijgen.

Clausules E911101201 BASIS WAARBORG

E911101601 OUDERDOMSAFSCHRIJVING

Maatschappijen

Aandeel 100,0000 %

AFDELING BA verenigingen & instellingen

Risico 1. RODE KRUISLAAN 5-6

BE 2600 BERCHEM (ANTWERPEN)

BA vereniging van Mede-Eigenaars volgens inlasblad N7C582
Regelmatige bewoning

Kapitaal:	Letsel- en zaakschade vermengd	1.500.000,00 EUR	
Waarborgen:	BA Algemeen		
	Premie:	27,46 EUR	27,46
	Vrijstelling : Zie inlasblad		

Premie EUR

Algemene Voorwaarden

Algemene voorwaarden BA Bedrijven 2014 met referte
CON BA UITBATING-A040452A14

U kunt deze algemene voorwaarden van deze verzekeringsovereenkomst online consulteren op <https://www.bdmantwerp.be/nl/downloads/document-type/terms-and-conditions-8>
Tevens kunt u bij uw verzekeringsmakelaar een schriftelijk exemplaar hiervan verkrijgen.

Maatschappijen	Aandeel	100,0000 %
----------------	---------	------------

AFDELING BA verenigingen & instellingen

**Risico 1. RODE KRUISLAAN 5-6
BE 2600 BERCHEM (ANTWERPEN)**

BA + PA Beheerraad en commissaris van de rekeningen volgens
inlasblad N7C632BA
Regelmatige bewoning

<u>Kapitaal:</u>	Letsel- en zaakschade vermengd	1.250.000,00 EUR	
<u>Waarborgen:</u>	BA Algemeen		
	Premie:	105,26 EUR	105,26
	Vrijstelling :	Zie inlasblad	

<u>Kapitaal:</u>	Per schadegeval en per jaar	1.250.000,00 EUR
<u>Waarborgen:</u>	BA Algemeen	
	Premie: inbegrepen	
	Vrijstelling :	Zie inlasblad

<u>Kapitaal:</u>	Per schadegeval en per jaar	125.000,00 EUR
<u>Waarborgen:</u>	BA BEROEP	
	Premie: inbegrepen	
	Vrijstelling :	Zie inlasblad

Algemene Voorwaarden

Algemene voorwaarden BA Bedrijven 2014 met referte
CON BA UITBATING-A040452A14

U kunt deze algemene voorwaarden van deze verzekeringsovereenkomst online consulteren op <https://www.bdmantwerp.be/nl/downloads/document-type/terms-and-conditions-8>
Tevens kunt u bij uw verzekeringsmakelaar een schriftelijk exemplaar hiervan verkrijgen.

Maatschappijen	Aandeel	100,0000 %
----------------	---------	------------

BIJZONDERE VOORWAARDEN

Premie EUR

AFDELING Rechtsbijst. beroepsactivit.

Risico 1. Rechtsbijstand enkel op basiswaarborg (hfst3)
voor BA vereniging van Mede-Eigenaars
voor beheerraad en commissaris van de rekeningen

Kapitaal: **Rechtsbijstand** 12.500,00 EUR

Waarborgen: **Rechtsbijstand**

Premie: 18,31 EUR

18,31

Vrijstelling : Zie inlasblad

Algemene Voorwaarden

Inlasblad afdeling Rechtsbijstand met referte
CON BA UITBATING-RB-A96 963A05-N

U kunt deze algemene voorwaarden van deze verzekeringsovereenkomst
online consulteren op [https://www.bdmantwerp.be/nl/downloads/
document-type/terms-and-conditions-8](https://www.bdmantwerp.be/nl/downloads/document-type/terms-and-conditions-8)

Tevens kunt u bij uw verzekeringsmakelaar een schriftelijk exemplaar
hiervan verkrijgen.

Clausules BAPROT Rechtsbijstand

Maatschappijen Aandeel 100,0000 %

Premie EUR

Premiesamenstelling		Termijn	
		vanaf	01.01.2026
Premie	Brand ER - woonhuizen		15.800,16
	BA gebouw		438,89
	Machinebreuk		217,98
	BA verenigingen & instellingen		27,46
	BA verenigingen & instellingen		105,26
	Rechtsbijst. beroepsactivit.		18,31
Lasten			2.593,20
Kosten			10,00
Totaal		EUR	19.211,26

Clausules AFDELING Brand ER - woonhuizen

BPASBEST	ASBEST ----- In afwijking van elke andersluidende bepaling in de Algemene en/of Bijzondere Voorwaarden, is de schade ten gevolge van de aanwezigheid of de verspreiding van asbest onder welke vorm ook, niet gedekt, tenzij de wet het anders bepaalt.
BPBIJKWAAR	BIJKOMENDE WAARBORGEN ----- Tegenstrijdig de vermeldingen van artikel 3 van de Algemene Voorwaarden zijn de bijkomende dekkingen verworven ten belope van de verzekerde kapitalen gebouw en inhoud, behoudens de kapitalen voorzien voor de extra contractuele aansprakelijkheid tegenover derden en de aansprakelijkheid tegenover de huurders.
BPBUILDING	Mede-eigendom ----- Wanneer de mede-eigendom van het gebouw door een basisakte wordt geregeld en het contract onderschreven is door de mede-eigenaars of in hun naam of voor hun rekening wordt de dekking van het contract verleend zowel aan hen gezamenlijk als aan elk van hen afzonderlijk. Behoudens in geval van kwaad opzet doet de maatschappij afstand van elk verhaal dat zij kan nemen op de mede-eigenaars die samen door dit contract verzekerd zijn.
BPEVENREDI	EVENREDIGHEIDSREGEL ----- Bij schade ziet de maatschappij af van toepassing van de evenredigheidsregel.

BIJZONDERE VOORWAARDEN**BPINONDAT OVERSTROMINGEN**

Aanvullend op de definitie natuurrampen in de algemene voorwaarden wordt eveneens als overstroming beschouwd:

"het afvloeien van water wegens onvoldoende absorptie door de grond ten gevolge van atmosferische neerslag."

BPIPARTE Onrechtstreekse verliezen Parte

De onrechtstreekse verliezen wordt uitbetaald aan de Vereniging van mede-eigendom.

BPOMBUDS CLAUSULE OMBUDSDIENST

De verzekerde mag zich met zijn klachten in verzekeringsaangelegenheden, naast tot zijn makelaar en tot ons, nog enkel richten tot de unieke klachtenbehandelingsinstantie nl de VZW Ombudsdienst Verzekeringen

De Meeûssquare 35
1000 Brussel

en dit onverminderd zijn recht om een rechtsgeding aan te spannen.

BPPOLUTIE SANERING

Tegenstrijdig met de vermeldingen van artikel 2.11 van de Algemene Voorwaarden zijn de kosten verbonden aan

- het saneren van de door weggelopen minerale olie vervuilde grond
- het afgraven en het transport van de door de weggelopen minerale olie verontreinigde grond

gedekt tot beloop van maximum 10.000,00 EUR , voor zover de weggevoerde minerale olie uit een wettelijk gecontroleerde tank van maximaal 6.000 liter komt.

Tegenstrijdig met artikel 11 van de algemene voorwaarden wordt de vrijstelling voor deze dekking gebracht op 500,00 EUR altijd toepasbaar.

BPTERROR TERRORISME

Tegenstrijdig met de bepalingen van de algemene voorwaarden wordt de dekking van de waarborg terrorisme toegekend op basis van de wet van 1 april 2007.

De maatschappijen die het (de) risico(s) verzekerd onder huidig contract dekken, zijn aangesloten bij de VZW TRIP (Terrorisme Reinsurance and Insurance Pool).

De wet van 1 april 2007 voorziet onder andere dat de uitvoering van de verbintenissen van alle verzekeringsondernemingen die lid zijn van de VZW TRIP beperkt wordt tot 1 miljard euro (geïndexeerd) per kalenderjaar voor de schade veroorzaakt door alle gebeurtenissen erkend als terrorisme voorgevallen tijdens dat kalenderjaar. Evenwel voor de verzekeringsovereenkomsten die betrekking hebben op schade aan onroerende goederen en/of de inhoud ervan en voor de overeenkomsten betrekking hebbend op de gevolgschade van

BIJZONDERE VOORWAARDEN

schade aan onroerende goederen en/of de inhoud ervan wordt de schadevergoeding beperkt tot maximum 75 miljoen euro per verzekeringsnemer, per verzekerde locatie en per jaar, ongeacht het aantal verzekeringsovereenkomsten of het aantal deelnemers lid van de VZW TRIP die een verbintenis dienen uit te voeren ingevolge terrorisme. Deze paragraaf is niet van toepassing op gebouwen bestemd voor bewoning.

Aanvullende informatie is beschikbaar op de site van de VZW TRIP :

- <http://www.tripvzw.be/nl/home/>

F310101591 VRIJSTELLING

In tegenstelling tot de algemene voorwaarden en het inlasblad is er een algemene vrijstelling van 750 EUR niet geïndexeerd.
en een vrijstelling van 1.000,00 EUR (niet - geïndexeerd) voor Natuurrampen.

SOLVIOPART SOLVIO VERZEKERINGEN - PARTE

Het inlegvel " SOLVIO VERZEKERINGEN-PARTE" vernietigt en vervangt alle clausules van de bijzondere voorwaarden en de bepalingen uit de algemene voorwaarden in geval van tegenstrijdigheid.

Clausules AFDELING Machinebreuk

E911101201 BASIS WAARBORG

Volgens artikel 1 van de Algemene voorwaarden Machinebreuk 95.

E911101601 OUDERDOMSAFSCHRIJVING

De afschrijvingen waarvan sprake in artikel 12.A.2), worden als volgt bepaald :

- voor de wikkelingen van elektrische motoren, generatoren en transformatoren en voor de elektrische toestellen met zwakstroomvoeding : 5 % per jaar, met een maximum van 50 % ;
- voor de vergoedbare schade aan de pompen van allerlei aard, hydraulische systemen, aan de overbrengings-, stuur-, ophangings- of werkonderdelen : 10 % per jaar, met een maximum van 50 % ;
- voor de vergoedbare schade aan de niet-elektrische motoren : 10 % per jaar ;
- voor de niet nader bepaalde andere onderdelen van het beschadigd voorwerp, worden de afschrijvingen voor veroudering en technische waardevermindering bepaald volgens expertise.

BIJZONDERE VOORWAARDEN

Deze afschrijvingen worden berekend vanaf het bouwjaar, de laatste vervanging of de laatste nieuwe wikkeling.

Clausules AFDELING Rechtsbijst. beroepsactivit.

BAPROT

Rechtsbijstand

De basiswaarborg formule A is verworven.

Algemene Voorwaarden

Privacy-clausule voor verzekeringsproducten

Bracht, Deckers & Mackelbert NV (hierna: BDM) vindt de bescherming van uw persoonlijke levenssfeer van essentieel belang. In overeenstemming met de Algemene Verordening Gegevensbescherming (afgekort: AVG of -in het Engels- GDPR) treft BDM daarom diverse maatregelen, die gedetailleerd beschreven worden in de publieke privacy-kennisgeving op de BDM-website (www.bdmantwerp.be/privacy). Deze kennisgeving somt, naast het gebruik van uw persoonsgegevens, tevens uw rechten en plichten op met betrekking tot uw persoonsgegevens die door of via BDM verwerkt worden. Op eenvoudig verzoek kunt u van BDM of van uw verzekeringsmakelaar een schriftelijke kopie verkrijgen van deze publieke privacy-kennisgeving.

PATRIMONIUM WONING

De algemene voorwaarden "PATRIMONIUM WONING" met ref.: PWN09.06 zijn van toepassing.

U kunt deze algemene voorwaarden van deze verzekeringsovereenkomst online consulteren op <https://www.bdmantwerp.be/nl/downloads>
Tevens kunt u bij uw verzekeringsmakelaar een schriftelijk exemplaar hiervan verkrijgen.

Opgemaakt in drievoud te Antwerpen, op 25.07.2025

De Verzekeringnemer,

B.D.M.
handelend in naam en voor rekening
van de betrokken maatschappijen.



Reglement van inwendige orde

Aan de eigenaars en bewoners van het gebouw:

“Residentie Diksmuide”

Rodekruislaan nr's 5 en 6 2600 Berchem

Iedere bewoner wenst te kunnen wonen in een zindelijk en rustig gebouw.

Om incidenten te voorkomen, geven wij u onderstaand een overzicht van de belangrijkste reglementen voor ons appartementsgebouw;

De bewoners dienen deze bepalingen strikt na te leven zodat er geen afbreuk gedaan wordt aan ieders wooncomfort. Het V.M.E.-bestuur heeft de plicht er voor te zorgen dat het reglement van inwendige orde niet overtreden wordt.

1. Toegang tot het gebouw

De bewoner(s) worden verzocht de deuren die toegang geven tot het gebouw, alsook de deuren van de garage, steeds te sluiten.

De toegang tot het gebouw is verboden aan leuwers en bedelaars.

De inkomdeur wordt geopend via bediening van een elektronisch deurslot.

Wees zeker wie uw bezoeker is vooraleer de inkomdeur te openen met de deursoets aan de intercom van uw appartement, herkent u de bezoeker niet, open de deur dan ook niet!!!

De inkomhallen, garages en garage-inritten en weg rondom het gebouw zijn geen speelplaats voor kinderen, dus geen rolschaatsen, skateboards enz.

Magneet- kaarten of sleutelhangers:

Eigenaars/verhuurders zijn verplicht het V.M.E.-bestuur onmiddellijk op de hoogte te brengen van elke verandering van huurder teneinde de magneetkaarten te kunnen aanpassen in het computersysteem. Bij leegstand zonder afmelding/verwittiging kunnen alle kaarten van het desbetreffende appartement geblokkeerd worden.

Alle bewoners worden verzocht om de nummers van hun magneetsleutel en wie deze in bezit heeft te noteren, wat bij eventueel verlies of wijziging heel wat zoekwerk bespaart.

Bij verlies van een kaart dient onmiddellijk het V.M.E.-bestuur ingelicht te worden teneinde de code van de verloren magneetsleutel uit te wissen zodat ongewenste personen geen toegang hebben tot het gebouw.

Kostprijs per extra kaart €15,00 (kostprijs op 01/01/2008)

Sleutelhangers kunnen privaat besteld worden.

2. Gebruik van de lift

Grote goederen en colli's, mogen alleen vervoerd worden via een ladderlift en in geen enkel geval via de personenlift.

TV-toestellen, kleine wasapparaten en kleine koelkasten zijn wel toegelaten, zonder evenwel de liften te beschadigen.

Alle verhuizingen dienen te gebeuren via ladderlift of hoogtewerker.

Het gebruik van de liften is **verboden aan kinderen onder de 12 jaar** die niet vergezeld zijn van een volwassene.

Bij eventuele ongevallen en/of schade zullen de ouders aansprakelijk gesteld worden, ook voor schade aan derden.

Het opgegeven gewicht of het aantal toegelaten personen mag in geen geval overschreden worden.

De liftdeuren mogen niet geblokkeerd worden en de liften moeten vlot ontruimd worden.

De bewoners worden verzocht hun leveranciers hierover te informeren.

Roken in de lift is bij wet verboden!!!

Geen sigarettenpeuken, papier enz. tussen de liftcabine en de liftkoker werpen. Dit kan brand en/of andere schade veroorzaken.

“Gebruik de lift nooit bij brand.”

Bij eventuele blokkering lees en volg aandachtig de onderrichtingen aanwezig in de liftkooi.

Elke onregelmatigheid in de werking van de liften moet worden gemeld aan het V.M.E.-bestuur

3. Afval

- **Witte zakken** van de Stad Antwerpen met restafval dienen op de voorziene plaats in de ondergrondse garage gezet te worden.
- **Blauwe zakken** van de Stad Antwerpen met plasticen flessen, drankblikjes enz. worden op dezelfde voorziene plaats in de ondergrondse garage gezet.
- **Groen afval** wordt gedeponeerd in de daarvoor bestemde groene containers in de kelder naast de lift. Geen plastic alleen krantepapier benutten als verpakking voor uw groenafval.
- **Kranten, reclame** weekbladen, zuiver oud papier en karton (gevouwen) behoren in de container aan de ingang van de dagparking (Noordzijde, Geen plastic!!) Geen ongewenste reclame en andere papieren in de inkomhal gooien, dit geeft het gebouw een verloederend beeld.
- **Glas** Voor glas is er aan de zuidkant van het gebouw in de Marsstraat een container geplaatst.
- **Klein gevaarlijk afval** bewaren tot ophaling door de Stad Antwerpen. Raadpleeg de ophaalkalender of breng het naar het afval containerpark. Stadsdienst tel.0800.160.80
- **Grof huisvuil** (is al wat niet in een witte zak past) Voor de ophaling dient de bewoner zelf te bellen naar de reinigingsdienst van de Stad Antwerpen tel.03.820.99.60 en mag het huisvuil enkel op het afgesproken tijdstip buiten zetten. (bij problemen neem contact op met het V.M.E.-bestuur).

4. Geur & lawaaihinder

Het is verboden lawaai te maken na 22.00 uur

Lawaai is een subjectief begrip en staat open voor uiteenlopende interpretatie.

Hinderlijk geluid moet steeds, zowel overdag als 's nachts vermeden worden en iedere bewoner moet er voor zorgen dat de rust in het gebouw niet verstoord wordt. Enkele storende geluiden:

- Dichtslaan van deuren, zowel binnen- als buitendeuren.
- Slaan met liftdeuren of er op kloppen om de lift op te eisen.
- Luidruchtig afstellen van TV of radio en dergelijke apparatuur.
- Luid spreken of roepen in de trapzaal.
- Jankende, blaffende honden alleen gelaten op appartement.
- Luidstromende waterkranen gedurende de nacht.
- Stampen of hard lopen op harde vloeren in appartement.
- Uitvoeren van karweien of verplaatsen van meubels tussen 22:00 uur en 08:00 uur is niet toegelaten.
- Herhaaldelijk langdurig gebruik van appartementsbel.
- Kinderen die luidruchtig spelen, roepen, springen, fietsen enz.
- Indien u kookt deuren gesloten houden naar trapzalen toe, niet iedereen ruikt graag wat u kookt.

5. Algemeen uitzicht van het gebouw

Voor een verzorgd uiterlijk van het gebouw wordt de nadruk gelegd op de volgende punten:

- Het is niet toegestaan kledingstukken, was, lakens, dekens of dergelijke door het open raam op de terrassen te hangen.
- Op de inkombellen, brievenbussen en appartements deuren, mogen enkel plaatjes aangebracht worden waarvan het model goedgekeurd werd door de algemene vergadering, de raad van beheer of de syndicus.
- Naamplaatjes kunnen besteld bij het V.M.E.-bestuur.
- Elke bewoner dient er voor te zorgen dat de ramen regelmatig gereinigd worden.
- Elke bewoner dient er voor te zorgen dat de voorhang verfraaiing (gordijnen, enz.) voor de ramen zodanig is dat het uitzicht en de orde van het gebouw niet wordt verstoord. Geen vlaggen of zilverpapier en dergelijke materialen.
- De bewoners van de gelijkvloers appartementen worden tevens verzocht ook de rolluiken te onderhouden.
- De gemeenschappelijke delen, ingangen, trapzalen enz. moeten steeds vrijblijven, er mag geen enkel voorwerp zoals kinderwagens, vuilzakken, planten enz. geplaatst worden. Eventueel zullen deze worden verwijderd.
- Het is verboden op de terrassen de branddeuren die toegang geven naar de brandladders te versperren door het plaatsen van kasten of andere voorwerpen. Eveneens is het niet toegestaan deze te gebruiken als opslagplaats.

6. Reinheid van het gebouw

- Het is verboden tapijten, beddengoed, tafellinnen enz. over de balustrades of door de ramen uit te kloppen. Etensoorresten, sigarettenpeukjes enz. van de balustrades of door de ramen te werpen.
- Het is verboden om even welk huishoudelijk werk (o.a; reinigen van tapijten enz.) uit te voeren in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.
- Het is verboden meeuwen of duiven te voederen op de terrassen of de tuin. Dit trekt alleen maar meer dieren aan die zich nestelen, zorgen voor vervuiling door middelen van uitwerpselen, schade aanbrengen aan:
het gebouw,
persoonlijke goederen,
plant en tuin,
woonklimaat verpesten.
- Het is ten strengste verboden propaan- of butaangas flessen te gebruiken of op te slaan.
- Het is bij wet verboden te roken in alle gemeenschappelijke delen van het gebouw (hallen, gangen, liften, ondergrondse garage, kelders enz.

7. Fietsen en kinderwagens

Fietsen mogen enkel gestald worden in de private kelder of op de hiervoor bestemde plaatsen buiten het gebouw. Geen fietsen tegen de gevels of beplantingen. Fietsen die niet meer rijvaardig zijn dienen uitsluitend gestald in de privatieve kelders, en niet in de fietsenrekken. Geen kinderwagens in inkomhallen of gangen.

8. Radio en TV- en schotelantennes.

TV-ontvangst mag enkel geschieden via erkende kabeldistributie maatschappijen o.a. Belgacom, Telenet enz. In geen enkel geval middels schotelantennes.

9. Uitvoering privatieve werken.

Herstellingen aan leidingen zoals sanitair, centrale verwarming, afvoerbuizen enz. moeten minimum drie dagen op voorhand gemeld aan het V.M.E.-bestuur. Dit is niet van toepassing voor dringende storingen die zich zouden voordoen. Het gebruiken van luchtkanalen van het gebouw anders dan waar zij voor voorbestemd zijn is verboden. Het aansluiten van afzuigkappen aan dergelijke kanalen is verboden.

10. Groenzone en beplanting

Grasperken dienen niet als hondeweide, zij zijn ook geen wandel-, speelterreinen. Gelieve de beplantingen en bloemperken te eerbiedigen en geen papier of afval en diervoeding in de grasperken te werpen.

11. Verhuizingen of grote leveringen.

Het V.M.E.-bestuur moet minimum drie dagen op voorhand gewaarschuwd worden van een verhuis, opdat de nodige schikkingen voor toegang kunnen getroffen worden. Verhuis- en leveringswagens alleen toegelaten van 08:00 tot 20:00 uur (niet op zondag)

12. Autostaanplaatsen

Stalling van onverzekerde voertuigen in de ondergrondse garage, dagparking en garageboxen is verboden.

(Raadpleeg uw brandverzekering waarom!!!)

Opstapeling van ongebruikte goederen, meubelen, enz. is verboden in de ondergrondse garage en/of dagparking.

Opslag van brandbare producten is verboden.

Voertuigen welke geen vaste staanplaats hebben, zijn verboden op de dagparking of in de ondergrondse garage.

13. Verhuring van appartement.

Elke eigenaar die zijn appartement verhuurt heeft als plicht een reglement van inwendige orde te overhandigen aan zijn huurder, en hem op een verstaanbare wijze uitleg te verschaffen over de rechten en de plichten vermeld in dit document. En middels een ontlastingsdocument te laten ondertekenen voor begrip van dit document, tevens het akkoord zijn en het goedkeuren hiervan. Het ondertekende ontlastingsdocument wordt door de eigenaar bewaard zodat hij ten alle tijden kan aantonen dat zijn huurder dit document heeft ontvangen.

14. Dakappartementen

De bewoners van de dakappartementen mogen geen dieren op het dak laten rondlopen.

Zij mogen alleen het terras betreden dat bij hun appartement behoort

De overige delen zijn strikt privaat, betreden is schending van eigendom.

15. Brandgevaar

Er mogen in het gebouw, zowel in de private lokalen als in de gemeenschappelijke ruimtes, geen gevaarlijke, ontplofbare of aan bederf onderhevige produkten opgeslagen of gebruikt worden.

Koken op gas in cilinders (propaan, butaan enz.) is niet toegestaan, verboden.

In de garages mogen buiten de eigen brandstoftanks van de voertuigen geen andere brandstoffen aanwezig zijn.

In de garages of gemeenschappelijke ruimtes (hallen, gangen enz.) mag niet worden gerookt

Wegwerpen van brandende sigaretten of sigaren is hoogst gevaarlijk voor brand.

Brandblusapparaten alleen gebruiken in geval van brand. Bij gebruik in andere gevallen zijn de kosten ten laste van de overtreder.

“Bij brand waarschuw zo snel mogelijk de brandweer of dienst 101 – GSM 112”

Elke huurder is verplicht een brandverzekering als huurder af te sluiten

Alle vluchtwegen (op de terrassen middels draaibare tussenschotten) moeten gevrijwaard blijven van welke hindernis dan ook.

Geen bloembakken of andere zaken tegen deze tussenschotten.

16. Besluit

Huidig reglement van inwendige orde wordt aan alle belanghebbenden overgemaakt en is bindend voor alle mede-eigenaars, huurders en voor al wie of het gebouw of een deel ervan enig recht, van welke aard ook bezit.

Bijkomende copieën kunnen bekomen worden bij de syndicus algemeen beheer of bij het V.M.E-bestuur, van de residentie Diksmuide.
