

Greg Coprimmo

Van: 03beheer | Luna Franssens <luna@03beheer.be>
Verzonden: donderdag 18 juni 2026 9:30
Aan: 'patrick swolfs'; 'Marianne'
Onderwerp: VME Justitiestraat 4 §1 - pand: 4E - U ref.: Dries
Bijlagen: 486 - 4E - onk22-23.pdf; 486 - 4E - onk24-25.pdf; 486 - 4E - onk26.pdf; 486 - 4E - onk27.pdf; 486 - 4E - onk18.pdf; 486 - 4E - onk19.pdf; 486 - 4E - onk20-21.pdf; Verslag AV 2024.pdf; verslag AV 2023.pdf; Verslag AV 2025 - 2de.pdf; Verslag AV 2025.pdf; reglement van interne orde (aan de wet aangepaste versie).pdf; Aangepaste statuten wet 2 juni 2010.pdf; basisakte.pdf; AG blokpolis - bijzondere voorwaarden.pdf; AG Insurance - blokpolis 1996.pdf; Certificaat-20220204-0002529289-GD-2.pdf; 20260616 Antw art1 - Eigenaar.pdf

Geachte,

In bijlage bezorgen wij u de documenten en inlichtingen aangaande verkoopdossier met als referentie:

§1 - pand: 4E - U ref.: Dries

Inzake de vraag betreffende het dak. Hierover kan u in het EPC van de gemene delen meer informatie terugvinden (10cm PUR/PIR).

Op dit moment zijn er geen grote werkzaamheden meer gepland, wat natuurlijk steeds kan wijzigen.

Wij hopen u hiermee van dienst te zijn geweest.

Met vriendelijke groeten,
Luna Franssens
Administratief medewerker
03beheer NV
Belgiëlei 182
2018 Antwerpen

 **03beheer NV**

Van: 03beheer | Luna Franssens
Verzonden: dinsdag 16 juni 2026 12:00
Aan: 03beheer | Enrique Creus <enrique.creus@03beheer.be>
Onderwerp: VME Justitiestraat 4 §1 - pand: 4E - U ref.: Dries

Dag Enrique,

Kan je even toelichting geven aan de vragen die gesteld worden in bijgevoegde mail en dit §1 even nakijken aub?

Alvast bedankt!

Met vriendelijke groeten,
Luna Franssens
Administratief medewerker
03beheer NV
Belgiëlei 182

AANGETEKEND

DRIES-SWOLFS P/A GERANTIS RENT CONNECT
MECHELSESTEENWEG 180 BUS 5
2018 ANTWERPEN

Antwerpen, 16/06/2026

Geachte,

Betreft: Residentie JUSTITIESTRAT 4 Ond.nr. 0850.373.759 429040 - JUSTITIESTRAT 4 te 2018 ANTWERPEN 1

Verkoop pand **4E**, eigendom van DRIES-SWOLFS P/A GERANTIS RENT CONNECT DRIES-SWOLFS P/A GERANTIS RENT CONNECT

Uw brief dd. 08/06/26 met ref. Dries

Wij ontvingen uw bovenvermelde brief in goede orde.

Langs deze weg kunnen wij u volgende inlichtingen bezorgen:

Het aandeel van de verkoper in vast het werkkapitaal bedraagt heden 674,27 euro en dient door de koper te worden overgenomen. Betreffend bedrag wordt door ons opgevraagd aan de kopers en teruggegeven in de eindafrekening van de verkoper. (Eindafrekening: de afrekening waarin de verrekening van tussenmeters water, elektriciteit of CV wordt opgenomen, dit gebeurt 1x per jaar (indien van toepassing in het gebouw))

Zoals u weet blijft volgens de wet op de mede-eigendom het aandeel in het reservekapitaal (voor pand 4E tot en met 08/2026: 2.401,68 euro) echter eigendom van de vereniging van mede-eigenaars en wordt dit dus niet overgenomen door de koper. Bewust bedrag is een momentopname gezien in volgende onkostenverdelingen nieuwe spaaropvragingen kunnen worden opgenomen of afnamen gerealiseerd. De koper zal in het reservekapitaal bijdragen vanaf de eerste opvraging volgend op de akte.

De huidige eigenaar heeft alle afrekeningen voldaan.

De toestand van de oproepen tot kapitaalinzet met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering voor heden heeft besloten:

De vereniging heeft besloten tot de opbouw van een reservekapitaal waarin pand 4E een bijdrage heeft te doen van 62,50 euro dewelke betaalbaar zijn per kwartaal middels periodieke opvraging op rek. nr. IBAN: BE14320085264383 BIC: BBRUBEBB van de vereniging van mede-eigenaars.

Er zijn een gerechtelijke procedures hangende voor Van Nuffel Hans

Als bijlage maken wij u de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar over, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar.

Een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars werd goedgekeurd, kan u terugvinden in het verslag.

De opzoekings- en administratiekosten specifiek aan deze brief met inlichtingen verbonden bedragen 156,17 euro dewelke ten laste zijn van de verkopende partij. Wij verzoeken de notaris dit bedrag in te houden op de prijs van de overdracht en door te storten naar de VME (rek.nr.: IBAN: BE14320085264383 BIC: BBRUBEBB) met vermelding van de naam en het pandnummer.

Met vriendelijke groeten,

Enrique Creus



enrique.creus@03beheer.be

Luna Franssens



Contactpersoon
luna@03beheer.be

Van Campenhout Lucas

Antwerpen 29/10/2025

NOTULEN VAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN MEDE-EIGENAARS
VME Justitiestraat 4
ONDERNEMINGSNUMMER: 0850.373.759

Datum: 29/10/2025 om 19:00u

Plaats: Vergadercentrum De Stroming - Europazaal - Nationalestraat 111, 2000 Antwerpen

Dagorde:

1. Verwelkoming en noteren aanwezigheden (+ 50% eigenaars en 50% aandelen OF + 75% aandelen)

17 van de 47 mede-eigenaars zijn aanwezig of geldig vertegenwoordigd met een quorum van 4.365/10.000 sten.

De tweede algemene vergadering kan steeds rechtsgeldig plaatsvinden ongeacht het aantal aanwezige (of vertegenwoordigde) eigenaars en ongeacht het behaalde quorum.

2. Verkiezing voorzitter en secretaris algemene vergadering (+ 50%)

De algemene vergadering verkiest met unanimité der stemmen Mevr. Daems. als voorzitter.

Dhr. Lucas Van Campenhout in zijn hoedanigheid van vertegenwoordiger van 03beheer wordt met unanimité der stemmen verkozen als secretaris.

3.-4. Financiële situatie – goedkeuring balans – begrotingsraming lopende en buitengewone te verwachten uitgaven – inbreng/evolutie/reservekapitaal (+ 50%)

De uitgaven over het voorbije boekjaar (06/2024 – 05/2025) bedroegen €161.406,85

Noemenswaardige bijzondere uitgaven (incl. btw):

• ASTREA BV CVBA - ereloon sociaal advies m.b.t. conciërge	€2.957,03
• Bondec bvba – vervangen brander automaat januari 2025	€2.595,51
• Bondec bvba – vervangen circulatiepomp januari 2025	€1.810,38
• Hollants Heatech BV – Vervangen gietijzeren afvoer kelder	€1.381,07
• Hugo De Jongh - aanpassingswerken liften buiten contract	€1.837,48
• Liften van Gansen – aanpassingswerken liften buiten contract	€954,00
Totaal:	€11.535,47

Ter informatie:

Aardgas kosten afgelopen boekjaar: €46.895,45

Begrotingsraming lopende uitgaven:

BEGROTINGSRAMING VASTE KOSTEN

Vaste kosten	Periode
Beheersloon	€13.500
brandpolis	€13.000
Aankoop afvalstickers	€2.250
Onderhoud CV	€2.000
Onvoorziene werken aan CV	€5.000
Aardgas CV	€47.000
Elektriciteit	€5.500
Liften controle	€850
Liften onderhoud	€3.500
Liften onvoorziene kosten	€2.000
Poetsonderhoud gebouw	€24.000
Controle brandveiligheid	€500
Jaarlijks onderhoud plat dak 1ste verdieping	€400
Onderhoud sifons en riolering - ruimen	€2.400
Opname en verrekening watermeters	€2.000
Water	€16.800
Totaal	€140.700
Bijzonder kosten (schatting)	€7.500
Totaal	€148.200
Totaal begrotingsraming vaste kosten vorig boekjaar +3%	€152,646

Begrotingsraming buitengewone te verwachten uitgaven

...

Het werkkapitaal ten bedrage van 27.535,99 euro volstaat en blijft behouden.De kwartaalvoorschotten worden voor het volgende jaar als volgt bepaald:

Kwartaalvoorschotten	Periode	Bedrag
2 ^{de} kwartaal reeds opgevraagd	September – Oktober - November	32.000,00
3 ^{de} kwartaal	December – Januari - Februari	37.500,00
4 ^{de} kwartaal	Maart – April - Mei	37.500,00
1 ^{ste} kwartaal volgend boekjaar	Juni – Juli - Augustus	37.500,00

Besluit: De algemene vergadering is met unanimititeit der stemmen akkoord met de begrotingsramingen en bovenvermelde provisionering.

Mochten er zich in de loop van het jaar situaties voordoen waardoor het werkkapitaal en/of de voorschotten ontoereikend zouden zijn (bv. bij achterstallen en onverwachte grote herstellingen of een onverwachte stijging van de energieprijzen) dient de syndicus, overeenkomstig zijn wettelijke opdracht, de solvabiliteit van het gebouw te bewaken door extra provisies werkkapitaal op te vragen.

Achterstallige betalingen:

Afgezien van het feit dat een aantal eigenaars de laatste afrekening nog dienen te betalen worden geen noemenswaardige achterstallige betalingen genoteerd.

In het belang van de vereniging van mede-eigenaars dienen de onkostenverdelingen binnen de **15 dagen** na ontvangst te worden betaald. De algemene vergadering benadrukt dat, bij gebrek aan tijdige betaling binnen deze termijn, de syndicus namens de VME een betalingsherinnering dient te verzenden. Indien vervolgens niet binnen de 5 dagen wordt betaald dient hij een aangetekende betalingsherinnering te verzenden. Indien ook daaraan geen gevolg wordt gegeven binnen de 5 dagen dient de syndicus een invordering via juridische weg op te starten. De erelonen van de syndicus verbonden aan de verzending van betalingsherinneringen en het debiteurenbeheer in het algemeen, worden verrekend conform de overeenkomst die werd afgesloten tussen de VME en de syndicus en dit via de (jaar)afrekening.

Reservekapitaal:

De syndicus wijst de algemene vergadering op de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot de mede-eigendom (art. 3.68 e.v. BW) die bepalen dat vanaf 01/01/2019 elke VME, na afloop van 5 jaar na datum van de voorlopige oplevering van de gemene delen van het gebouw, een reservekapitaal dient aan te leggen. De jaarlijkse (!) bijdrage mag niet lager zijn dan 5 % van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar. De VME kan evenwel met een 4/5^{de} meerderheid beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen.

Besluit: Na beraadslaging wordt met unanimité der stemmen besloten om €5.000 in te brengen en de bijdrage gesplitst op te vragen in het derde en vierde kwartaal.

De evolutie van het bestaande reservekapitaal tijdens het afgelopen boekjaar is als volgt:

Vorige stand reservekapitaal:	98.073,87 EUR
Bijdrage kwartaal 2 en 3	5.000 EUR
Stand RK 06/2025	103.585,50 EUR

Balans dd 06/2025

De balans zoals goedgekeurd door de commissaris doet zich als volgt voor:

REKENING	ACTIEF	PASSIEF
41 Vorderingen	€16.204,59	
42 Schulden op meer dan één jaar		€131.121,49
44 Handelsschulden		€7.938,84
49 Overlopende rekeningen		€1.961,37
55 Kredietinstellingen	€124.817,11	
BALANSTOTAAL	€141.021,70	€141.021,70

Rapport commissaris

De commissaris heeft controle uitgevoerd op de haar voorgelegde stukken van de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars en heeft geen onregelmatigheden vastgesteld. Zij adviseert de algemene vergadering om de balans en het financieel beheer van het afgelopen jaar goed te keuren alsook décharge te verlenen.

Besluit: De algemene vergadering beslist met unanimité der stemmen om de balans met details, jaarafrekeningen, individuele afrekeningen en het financieel beheer van het afgesloten boekjaar goed te keuren.

5. Verslag raad van mede-eigendom

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

6. Décharge syndicus en commissaris van de rekeningen en raad van mede-eigendom (+ 50%)

De algemene vergadering verleent met unanimité der stemmen décharge aan de syndicus, de raad van mede-eigendom en de commissaris.

7. Verkiezing syndicus en commissaris van de rekeningen en leden raad van mede-eigendom (+ 50%)**Commissaris**

Overeenkomstig de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot de mede-eigendom (art. 3.68 e.v. BW) verkiest de algemene vergadering met unanimité der stemmen *Mw. Storm...* als commissaris van de rekeningen

Syndicus

De algemene vergadering beslist met **unanimité** der stemmen om het huidige mandaat van 03beheer NV vanaf de eerstvolgende vervaldag te hernieuwen voor eenzelfde periode van een jaar en bevestigt daarbij dat de bestaande schriftelijke overeenkomst inhoudelijk van kracht blijft.

8 Raad van mede-eigendom

Voor de raad van mede-eigendom worden de volgende leden met unanimité der stemmen verkozen tot aan de volgende gewone algemene vergadering (evenwel hernieuwbaar):

- Mevr. Storm
- Mevr. Daems
- Mr. Van Nuffel

Overeenkomstig de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot de mede-eigendom (art. 3.68 e.v. BW) heeft de raad van mede-eigendom de taak erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert. Mits een bijzondere meerderheid van twee derde kan de raad voor max. 1 jaar andere opdrachten of bevoegdheidsdelegaties krijgen.

8. Evaluatierapport overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen (+ 50%)

03beheer sluit voor de gemeenschappelijke energiecontracten van alle door haar beheerde VME 's een raamovereenkomst af. Ze vraagt daarvoor +/- 4 offertes. De syndicus stipuleert dat de raamovereenkomst pas aanvang kan nemen na de vervaldag van de huidige overeenkomst en wordt afgesloten voor een termijn van maximum twee jaar.

Alle leveranciers van een geregeld verrichte levering aan de vereniging worden positief geëvalueerd.

Poetsfirma:

Taakomschrijving:

Wekelijks:

Maandag:

Nazicht van karton in blauwe bak, indien vol apart zetten.
Inkomhal + gang reinigen + ramen en spiegels reinigen. + Tapijten stofzuigen

Donderdag:

Vuilcontainers buiten zetten
Inkomhal + gang reinigen + Tapijten stofzuigen

Vrijdag:

Vuilcontainers uitkuisen en binnenzetten

Week 1:

• Blok AB: Trapzaal + overloop uitkuisen, alsook de daarbij horende liftdeuren.

Week 2:

• Blok CD: Trapzaal + overloop uitkuisen, alsook de daarbij horende liftdeuren.

Week 3:

• Blok EF: Trapzaal + overloop uitkuisen, alsook de daarbij horende liftdeuren.

1 keer per maand

Kelder + keldergaten reinigen + trede naar garage

1 keer per 6 weken

Chauffagelokaal + keldergat reinigen.
• Nazicht: Straatstoep indien nodig afborstelen, in de winter sneeuwruimen indien nodig.

PRIJS:

De prijs voor bovenvermelde werkzaamheden wordt vastgesteld op een vaste maandelijkse prijs van:

Wekelijkse frequentie: € 1652.89 excl. Btw – prijs gebaseerd op 52 poetsweken per jaar

Mevrouw Storm heeft gevraagd om de verhoging van de frequentie van de ramenwas te bespreken en voor te leggen op de vergadering. Het voorstel betreft het aanpassen van de huidige frequentie van eens per drie maanden naar eens per twee maanden. - De huidige prijs bedraagt €1.030 per beurt.

Daarnaast werd nog gevraagd de vloer van het gelijkvloers te polieren: kostprijs: €1.150 inclusief BTW

Besluit: De algemene vergadering beslist met unanimité der stemmen aan te sluiten bij de raamovereenkomst en mandateert 03beheer om daaromtrent de nodige keuzes te maken en schikkingen te treffen. Daarnaast ontvangt de RVME het mandaat om de nieuwe poetsfirma te bepalen op basis van 3 offertes die worden opgevraagd op basis van een vast takenpakket.

9. Bekrachtiging reglement van mede-eigendom en reglement van interne orde (+ 50%)

Daar de actualisatie van het reglement van mede-eigendom en het reglement van interne orde conform de wet onderhands werden opgemaakt raadt de syndicus aan om dit elk jaar terug te bekrachtigen op de algemene vergadering.

Bekrachtiging reglement van mede-eigendom

Besluit: De algemene vergadering bekrachtigt met unanimité der stemmen het onderhands gecoördineerde reglement van mede-eigendom.

Bekrachtiging reglement van interne orde

Besluit: De algemene vergadering bekrachtigt met unanimité der stemmen het reglement van interne orde.

10. Aanstelling conciërge (+ 50%)

Zoals besproken tijdens de Algemene Vergadering van 2024 werd met Dirk een dading afgesloten. Deze houdt in dat hij de conciërgewoning mag blijven bewonen tot en met het einde van 2025, op voorwaarde dat hij zijn pensioen zou opnemen en bijgevolg zijn functie als conciërge voor de VME zou neerleggen. Dirk heeft deze dading ondertekend en is effectief met pensioen gegaan op 1 mei 2025.

De VME beschikt over de mogelijkheid om opnieuw een conciërge in dienst te nemen. Indien hiervoor gekozen wordt, moet evenwel aan bijkomende verplichtingen worden voldaan. Zo dient er een brandpreventiedossier te worden opgesteld. Daarnaast is een minimale investering noodzakelijk om de conciërgewoning opnieuw op een degelijke manier verhuurbaar/ beschikbaar te maken.

Met het oog op een gefundeerde beslissing heeft de syndicus aan SD Worx gevraagd om simulaties te maken voor de verschillende mogelijke scenario's. Deze berekeningen zijn gebaseerd op het minimumloon en een voordeel alle aard van €750. Er is hierbij geen rekening gehouden met een eventuele kledingvergoeding. Samengevat kunnen de resultaten van deze simulaties als volgt worden weergegeven:

Deeltijds zonder woonst	net vlg barema	geen woonst	21.926,52
Deeltijds met woonst (750)	net vlg barema	VAA 750	28.127,83
Voltijds zonder woonst bruto 2391,56 EUR	Vlg barema	geen woonst	43.321,09
Voltijds met woonst (750) bruto 2391,56 EUR	Vlg barema	VAA 750	49.910,83

De syndicus stelt voor dat, indien de VME beslist een conciërge aan te werven, hiervoor een wervings- en selectiebureau wordt ingeschakeld. Tevens wordt voorgesteld om de Raad van Mede-Eigendom het mandaat te verlenen om, binnen dit kader, de meest geschikte kandidaat te selecteren.

Besluit: De algemene vergadering beslist met unanimité der stemmen om een vacature uit te schrijven voor het in dienst nemen van een halftijdse inwonende conciërge. De VME zal een extern bureau in dienst nemen voor het wervingsproces te coördineren en uit te voeren.

11. Bespreking renovatie- en verhuurmogelijkheden conciërgerie (2/3^{de})

Aangezien de conciërgerie vanaf januari leegstaat heeft de VME de mogelijkheid om de conciërgewoning te verhuren. Dit brengt echter met zich mee dat er vermoedelijk lichte renovatie-, modernisatie- en herstellingswerken noodzakelijk zullen zijn om de woning op een correcte en aantrekkelijke manier verhuurbaar te maken.

Op dit moment is de effectieve staat van de conciërgewoning nog niet gekend, aangezien Dirk er tot het einde van het jaar blijft wonen volgens de dading. Vanaf januari, zodra de conciërgerie vrij is, kan de syndicus de nodige vaststellingen doen en offertes opvragen voor het opknappen van het appartement. Deze offertes kunnen vervolgens op een volgende Algemene Vergadering aan de mede-eigenaars worden voorgelegd.

Indien de VME beslist om te verhuren via een makelaar, dient rekening te worden gehouden met een kost gelijk aan één maand huur. De huurprijs zelf zou in dat geval moeten worden vastgesteld. De syndicus stelt voor om de Raad van Mede-Eigendom het mandaat te verlenen om, in dat kader, een correcte huurprijs te bepalen.

De VME kan ervoor opteren te wachten tot de volgende Algemene Vergadering om een definitieve beslissing te nemen, waarbij alle nodige informatie en offertes beschikbaar zullen zijn. Anderzijds kan de VME er ook voor kiezen om reeds nu een bepaald budget toe te kennen voor de opknapwerken aan de conciërgewoning, zodat deze zo snel mogelijk na vrijgave kan worden opgeknapt en verhuurd.

Besluit: De algemene vergadering beslist met unanimité der stemmen om de RVME het mandaat te verlenen voor het bepalen van de firma die de renovatie van de conciërgerie zal uitvoeren. Dit op basis van 3 offertes van "totaal aannemers". De gehele renovatie dient binnen een budget van €15.000 te gebeuren en zal worden gefinancierd met het reservekapitaal.

12. verplichte hernummering brievenbussen (2/3^{de})

De Stad Antwerpen verplicht Verenigingen van Mede-Eigenaars om een uniforme busnummering te voorzien. Het systeem van nummering en de locatie binnen het volledige brievenbussengeheel zijn hierbij vastgelegd door de stad. Dit houdt in dat alle brievenbussen in de juiste volgorde moeten worden geplaatst.

*Traphaal **4A** rechts voor:

101 102 201 202 301 302 401 402 501 502 601 602 701 702 801 802 901 902 ..1 rechts ..2 links

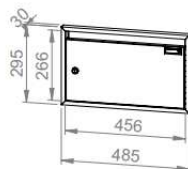
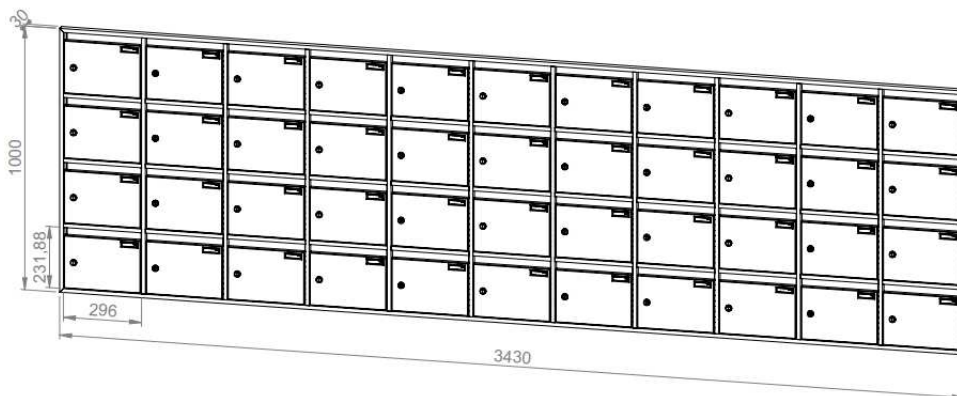
*Traphaal **4C** achteraan: 101 102 201 202 301 302 401 402 ..1 achter ..2 voor

*Traphaal **4D** linksvoor : 101 102 201 202 301 302 401 402 501 502 601 602 701 702 801 802

901 902 ..1achter ..2 voor

Voor de VME zijn er in dit verband twee mogelijke opties:

1. Het volledig vernieuwen van het brievenbussengeheel
Kostprijs: €6.869,75
2. Het vernieuwen van alle deurtjes en naamplaatjes
Kostprijs: €5.224,74



Besluit: De algemene vergadering beslist met unanimité der stemmen om het brievenbusgeheel te vernieuwen en dit te financieren met het reservekapitaal. De kleur van het nieuwe geheel dient overeen te stemmen met de huidige kleur van de brievenbussen.

13. vervangen liftsturing EF (2/3^{de})

De liftsturing van kolom EF is momenteel nog origineel. In juni heeft de lift enkele dagen buiten dienst gestaan. Een onderdeel van de sturing werd toen vervangen, waardoor de lift weer functioneert.

Het is echter zo dat de sturing van de lift aan het einde van haar levensduur is. Liften Van Gansen heeft een vrijblijvende offerte opgesteld voor een preventieve vernieuwing van deze sturing. Door deze preventieve maatregel kunnen mogelijke langdurige uitvalen in de toekomst worden vermeden, mocht de huidige sturing het definitief begeven.

Ter info: de sturingen van de liften AB en CD zijn inmiddels niet meer origineel.

De totale kostprijs voor het vernieuwen van de sturing van lift EF bedraagt €12.455,00 inclusief BTW.

Besluit: (18GD) De algemene vergadering beslist met unanimité der stemmen om de sturing te vernieuwen en dit uit te laten voeren in juni. De werken zullen gefinancierd worden middels een provisie opvraging werkkapitaal bij bestelling van de werken.

14. Asbestsanering (50%)

Er werd een asbestattest opgemaakt voor jullie gebouw. Dergelijk attest is nodig in het kader van de aanwezigheid van een personeelslid. Voor andere gebouwen is het ook verplicht na 2027.

Uit het attest blijkt in grote lijnen het volgende:

Het gebouw is niet asbestveilig:

Er werd asbest gevonden in volgende delen:

- plat dak boven gelijkvloers – op te volgen – zorgvuldig beheren
- Bakelieten meterkasten en schakelaars kelder – te verwijderen voor 2040. (Fluvius)
- Afval koker aan linkse traphal – te verwijderen voor 2040
- Pakkingen in stooklokaal – te verwijderen voor 2040
- gipsisolatie leidingen – dringend te verwijderen (voor 2034)

Er werd aan drie firma's gevraagd een offerte op te maken in functie van het asbestinventarisatie attest.

Aspect / Werken	BAV NV	Asbitech	4Best
Leidingen	40m gipsisolatie – €7.332,5	40m leidingisolatie	40m leidingisolatie
Pakkingen stooklokaal	Stooklokaal (6 stuks) – € 189,52	-	-
Meterkasten/schakelaars	30 stuks – € 306,97	-	-
Plat dak	100 m ² – € 4.533,55 (excl. staalname €35/stuk, afdichting niet inbegrepen)	-	-
Afbraak en reiniging zone	Inbegrepen	Inbegrepen	€ 725,00
Totaal excl. btw	€ 12.362,56	€ 21.220,00	€ 6.015,00
Totaal incl. btw	€13.104,32	€ 22.493,20	€ 6.375,90 + indexatie

Besluit: De algemene vergadering beslist met voldoende meerderheid der stemmen om de gipsisolatie rondom de leidingen te laten verwijderen door 4Best en dit te financieren met het reservekapitaal. De leidingen dienen na afloop van de werken opnieuw te worden geïsoleerd.

15. Preventief éénmalig groot onderhoud cv-installatie voor opstart (50%)

In het huidige onderhoudscontract van de verwarmingsketels bij Bondec zitten de volgende zaken opgenomen:

Onderhoud verwarmingsketels

- Jaarlijks reinigen van 2 condenserende vloerketels Remeha Gas 310 5 261 kW
- Jaarlijks controle en reinigen verbrandingskamers en branders
- Jaarlijks reinigen en spoelen condensatiesifons
- Jaarlijks visuele controle van rookgaskanaal
- Afregelen branders CO2 metingen en opstellen wettelijk verbrandingsrapport
- Jaarlijkse controle warmtewisselaar en buffervat
- Nazicht afsluitkranen stookplaats
- Nazicht regel en veiligheidstechnische apparatuur stookplaats
- Controle voordruk expansievaten en indien nodig bijstellen.

Gezien de diverse problemen met de verwarmingsketels in het voorbije jaar stelt een mede-eigenaar voor om

een eenmalig onderhoud van de cv-installatie te laten uitvoeren, inclusief eventuele kleine herstellingen en aanpassingen. Het doel van deze bijkomende onderhoudsbeurt is de goede werking van de installatie tijdens de winter te waarborgen.

Bondec geeft aan dat de installatie nog niet aan het einde van haar levensduur is. Realistisch gezien kan de VME nog 5 tot 7 jaar verder met de huidige installatie alvorens een totale vernieuwing aan de orde zou zijn.

Bondec heeft aangegeven hiervoor geen vaste prijs te kunnen opmaken. De controle en eventuele werken zullen worden uitgevoerd in regie. Indien zich buitensporige kosten zouden voordoen, wordt hiervoor uiteraard eerst een offerte opgesteld.

Besluit: De algemene vergadering beslist met unanimititeit der stemmen om een extra eenmalig onderhoud in te plannen binnen een maximaal budget van €4.000.

16. Vervangen ramen toegang tot het hoofddak (2/3de)

Op vraag van Mevr. Storm werd een offerte opgevraagd voor het aanpassen van de ramen bovenaan naar een type deur/ raam dat zowel van binnen als van buitenaf kan geopend worden. Met als doel bij eventuele calamiteiten over het dak te kunnen vluchten naar een andere traphal of een buurgebouw.

Omschrijving	Prijs per	Aantal	Excl.	Btw	Incl.
Deur naar buitenopendraaiend, volledig in helder beglazing, 1 puntsluiting, standaardkruk/kruk, aluminium tochtafsluiter 735x1710	€ 0,00	2	€ 0,00	6 %	€ 0,00
Kipraam alu dorpel 120 zichtbaar 1160x1050	€ 0,00	2	€ 0,00	6 %	€ 0,00
Inbegrepen in prijs afbreken en meenemen oude ramen en deuren levering en plaatsing siliconiseren en PU-schuim volledige binnenaafwerking voorzien kleur: wit/wit Pvc Veka Softline 70 AD ladderlift	€ 4.185,35	1	€ 4.185,35	6 %	€ 4.436,47

De syndicus ontving bovenstaande offerte voor aanpassing van beide ramen.

De deur kan van buitenaf worden geopend met een sleutel. Personen die zich via kolom EF naar kolom CD willen begeven over het dak in geval van nood, dienen het raam/deur aan de buitenzijde los te draaien met de sleutel.

Indien de Vereniging van Mede-eigenaars beslist over te gaan tot de plaatsing van deze ramen, kunnen mede-eigenaars een sleutel aanvragen bij de syndicus.

Besluit: De algemene vergadering beslist met unanimititeit der stemmen om niet over te gaan tot vernieuwing van de ramen. Dit punt zal op volgende algemene vergadering opnieuw ter stemming worden gebracht. De vergadering vraagt de syndicus de ramen los te laten.

17. Gebruik of eventuele verwijdering opbergkastjes gemeenschappelijke delen (2/3de)

De syndicus ontving het afgelopen jaar meerdere vragen betreffende het gebruik van de opbergkastjes in de gemeenschappelijke delen tegenover de conciërgerie.

Vele mede-eigenaars zijn niet op de hoogte welk kastje hen toebehoort. Er bestaat echter geen specifiek plan of verdeling van deze kastjes. De VME kan beslissen de kastjes te verwijderen, maar dit impliceert dat ook de achterliggende muur zal moeten worden herschilderd.

Aangezien de kastjes momenteel geen belemmering vormen en door bepaalde eigenaars nuttig worden gebruikt, acht de syndicus het aangewezen de kastjes te hernummeren volgens de appartementsnummers.

Om dit praktisch te organiseren, stelt de syndicus voor dat de kastjes uiterlijk op .../.../..... leeg worden gemaakt (zaken die na voormelde datum bij hernummering nog in de kastjes liggen worden verwijderd), waarna de hernummering op een logische wijze kan plaatsvinden.

Eventuele lokale herstellingen van de deurtjes kunnen tegelijkertijd worden uitgevoerd. Deze werkzaamheden kunnen eveneens worden uitgevoerd door de partij die de brievenbussen zal aanpassen.

Besluit: De algemene vergadering beslist met unanimité der stemmen om geen werken uit te voeren aan de opbergkastjes. Indien men een kastje wenst te gebruiken kan u een vrij kastje in gebruik nemen.

18. Opmaak brandpreventiedossier (+50%)

Ingevolge het Koninklijk besluit van 28 maart 2014 betreffende de brandpreventie op de arbeidsplaatsen dient de werkgever conform afdeling 2 'Risicoanalyse en preventiemaatregelen' van voormeld KB een risicoanalyse uit te voeren betreffende het brandrisico alsook een brandpreventiedossier te laten opmaken.

Een volgende stap is dat aan de hand van deze risicoanalyse een zgn.

Een brandpreventiedossier dient te worden opgesteld. Dit bevat volgende onderdelen:

- Risicoanalyse brandpreventie
- Organisatie brandbestrijdingsdienst
- Intern noodplan
- Interventiedossier
- Lijst beschermingsmiddelen tegen brand

Uit het brandpreventiedossier blijkt welke hiaten er zijn in de brandveiligheid van het gebouw. Uit dit dossier zal blijken welke bijkomende investeringen noodzakelijk zijn om de brandveiligheid in het gebouw tot op een aanvaardbaar niveau te brengen.

Firma Profire heeft een offerte opgesteld voor het opstellen van een brandpreventiedossier.
De prijs bedraagt 4.650,5 euro (vrijgesteld van BTW)

Besluit: De algemene vergadering beslist met unanimité der stemmen om akkoord te gaan met de opstelling van een brandpreventiedossier. Hiervoor dienen nog 2 bijkomende offertes ter vergelijking aan de RVME te worden voorgelegd waarna de RVME zal bepalen welke firma het dossier zal samenstellen.

19. Allerlei

- De mede-eigenaars worden erop attent gemaakt dat eventuele adresveranderingen en elke wijziging in het persoonlijk statuut (bv. verhuur) of het zakelijk statuut (bv. vruchtgebruik) ed. onverwijld schriftelijk dienen te worden overgemaakt aan de syndicus.
- Ze worden eveneens gewezen op hun plicht om de beslissingen van de algemene vergaderingen en eventuele wijzigingen aan het reglement van interne orde over te maken aan de andere houders van een zakelijk of persoonlijk recht op hun kavel.
- De eigenaar van kelderberging 4A – AJO BV (gelijkvloers links) vraagt de gebruiker van deze berging zich te melden.
- De VME vraagt de syndicus een sticker met niet roken symbool aan te brengen in de inkomhal.
- De volgende algemene vergadering zal op hybride wijze doorgaan op het kantoor van 03beheer met dien verstande dat er slechts 20 mede-eigenaars fysiek kunnen volgen. Mede-eigenaars zullen de vergadering via Teams kunnen volgen.

Einde Notulen, na lezing ondertekend door:

Van Campenhout Lucas
Secretaris

Mevr. Daems
Voorzitter

PENNEO

De handtekeningen in dit document zijn wettelijk bindend. Het document werd ondertekend met de Penneo veilige digitale handtekening. De identiteit van de ondertekenaars is vastgelegd en wordt hieronder vermeld.

"Door dit document te ondertekenen, bevestig ik alle data en inhoud die beschreven worden in dit document."

Van Campenhout Lucas

Ondertekenaar

Namens: Secretaris AV

Serienummer: 67:D9:9D:2B:A9[...]6:A3:B9:9B:E1

IP: 213.181.xxx.xxx

2025-10-29 20:06:54 UTC



QES



Daems Stefanie

Ondertekenaar

Namens: Voorzitter AV

Serienummer: 61:B2:02:66:04[...]4:8D:BD:81:B9

IP: 104.28.xxx.xxx

2025-10-29 20:07:39 UTC



QES



Dit document is digitaal ondertekend via [Penneo.com](https://penneo.com). De ondertekende gegevens worden gevalideerd door de berekende hashwaarde van het originele document. Alle cryptografische bewijzen zijn in deze PDF ingebed voor toekomstige validatie.

Dit document is verzegeld met een gekwalificeerde elektronische zegel. Voor meer informatie over Penneo's gekwalificeerde vertrouwensdiensten, bezoek <https://eutl.penneo.com>.

Hoe de integriteit van dit document te verifiëren Wanneer u het document opent in Adobe Reader, ziet u dat het is gecertificeerd door **Penneo A/S**. Dit bewijst dat de inhoud van het document niet is gewijzigd sinds het moment van ondertekening. Bewijs van de digitale handtekeningen van de individuele ondertekenaars is aan het document toegevoegd.

U kunt de cryptografische bewijzen verifiëren met behulp van de Penneo-validator, <https://penneo.com/validator>, of andere validatietools voor handtekeningen.

Van Campenhout Lucas

Antwerpen 25/09/2025

NOTULEN VAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN MEDE-EIGENAARS
VME Justitiestraat 4
ONDERNEMINGSNUMMER: 0850.373.759Datum: 25/09/2025 om 19:00uPlaats: Vergadercentrum De Stroming - Europazaal - Nationalestraat 111, 2000 AntwerpenDagorde:**1. Verwelkoming en noteren aanwezigheden (+ 50% eigenaars en 50% aandelen OF + 75% aandelen)**

20 van de 47 mede-eigenaars zijn aanwezig of geldig vertegenwoordigd met een quorum van 4.665/10.000sten.

De algemene vergadering kan niet rechtsgeldig plaatsvinden vermits het wettelijk vereiste quorum niet wordt bereikt. De syndicus zal een tweede algemene vergadering bijeenroepen die minstens 15 dagen na de huidige vergadering zal plaatsvinden. De tweede algemene vergadering kan steeds rechtsgeldig plaatsvinden ongeacht het aantal aanwezige (of vertegenwoordigde) eigenaars en ongeacht het behaalde quorum. De eigenaars ontvangen hiervoor nog een nieuwe uitnodiging. Een volmacht verleend voor de algemene vergadering geldt ook voor deze tweede algemene vergadering.

Einde Notulen, na lezing ondertekend door

Lucas Van Campenhout
Beheerder - 03beheer NV

Luk Dekeyser

Antwerpen, 17/9/2024

**NOTULEN VAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN MEDE-EIGENAARS
VME JUSTITIESTRAAT 4 TE 2018 Ondernemingsnummer 0850.373.759**Datum: dinsdag 17 september 2024 om 19u00Plaats: Europa Zaal centrum de Stroming, Nationalestraat 111 te 2000 AntwerpenDagorde:**1. Verwelkoming en noteren aanwezigheden (+ 50% eigenaars en 50% aandelen OF + 75% aandelen)**

24 van de 46 mede-eigenaars zijn aanwezig of geldig vertegenwoordigd met een quorum van 6.365/10.000sten.

De algemene vergadering (=AV) kan bijgevolg rechtsgeldig plaatsvinden en beslissingen treffen die bindend zijn voor alle mede-eigenaars.

2. Verkiezing voorzitter en secretaris algemene vergadering (+ 50%)

De algemene vergadering verkiest met unanimité der stemmen Mr. Van Nuffel als voorzitter.

Dhr Luk Dekeyser in zijn/haar hoedanigheid van vertegenwoordiger van 03beheer wordt met unanimité der stemmen verkozen als secretaris.

3. Financiële situatie – goedkeuring balans – begrotingsraming lopende en buitengewone te verwachten uitgaven – inbreng/evolutie reservekapitaal (+ 50%)

De uitgaven over het voorbije boekjaar (06/2023- 05/2024) bedroegen € 163.405,49

Noemenswaardige bijzondere uitgaven (incl. btw):

BONDEC BVBA - herstellen lek buffervat + vervangen dichting hydrofoor 03/05/2024 – 3.220,7 euro.

HUGO DE JONGH - leveren en plaatsen beschermhuis rond TL- lampen, schakeling, paniekslot en spankabels 23/10/2023 – 2.841,38 euro.

HUGO DE JONGH - leveren en plaatsen beschermhuis rond TL- lampen, schakeling, paniekslot en spankabels 23/10/2023 – 2.985,15 euro.

HUGO DE JONGH - leveren en plaatsen beschermhuis rond TL-lampen machinekamer 23/10/2023 -501,04 euro.

JAMAL BVBA - vervangen raam conciërgewoning (saldo 50%) 30/06/2024 – 1.564,16 euro.

LUCKA BRANDVEILIGHEID NV - leveren en plaatsen brandblusapparaten en rookmelder 26/12/2023 - 1.945,1 euro.

WEBER SECURITY BVBA - openen deuren liftmachinekamers + plaatsen knopcilinders 11/08/2023 - 851,07 euro.

Begrotingsraming buitengewone te verwachten uitgaven

	2023	2024
AG insurance	€ 11.145,26	€ 12.137,98
syndicus vaste kost	€ 11.138,02	€ 13.204,74
Engie gas:	€ 52.168,47	€ 26.114,16
Engie elektriciteit:	€ 10.492,68	€ 4.663,90
onderhoud CV	€ 680,00	€ 1.326,55
Liftfirma HDJ contract:	€ 4.789,04	€ 5.239,42
Konhef keuring liften:	€ 763,21	€ 786,12
Ruimdienst Jansegers White	€ 887,06	€ 4.285,59
Nettoloon conciërge:	€ 17.789,88	€ 17.266,50
Sociale lasten:	€ 13.513,82	€ 16.037,45
Verwarming conciërge:	€ 2.721,08	€ 1.551,78
Afvalstickers:	€ 2.053,35	€ 2.053,35
Somatifie blussers:	€ 472,52	€ 512,79
Waterlink:	€ 16.102,93	€ 13.518,93
TOTAAL	€ 145.892,32	€ 118.699,26
totaal +5%		€ 124.634,22
overige	€ 7.500,00	€ 10.000,00
TOTAAL	€ 153.392,32	€ 134.634,22

De begrotingsraming van de buitengewone uitgaven:

1. Asbestsanering: 55.000 euro
2. Plaatsing led-verlichting 9.000 euro
3. Vervangen ramen hoofddak: 4.500 euro.
4. Vervangen sloten + sleutels: 2000 euro
5. Keuring elektriciteit + aanpassingwerken +/- 2.500 euro
6. Opmaak brandpreventiedossier: 4.350 euro.

Het werkkapitaal ten bedrage van 27.535,99 euro volstaat en blijft behouden.

De kwartaalvoorschotten worden voor het volgende jaar als volgt bepaald:

<u>Kwartaalvoorschotten</u>	<u>Periode</u>	<u>Bedrag</u>
2 ^{de} kwartaal	9-11/24	47.000,00
3 ^{de} kwartaal	12/24-2/25	32.000,00
4 ^{de} kwartaal	3-5/25	32.000,00
1 ^{ste} kwartaal volgend boekjaar	6-8/25	32.000,00

Besluit: De algemene vergadering is met unanimité der stemmen akkoord met de begrotingsramingen en bovenvermelde provisionering.

Mochten er zich in de loop van het jaar situaties voordoen waardoor het werkkapitaal en/of de voorschotten ontoereikend zouden zijn (bv. bij achterstallen en onverwachte grote herstellingen of een onverwachte stijging van de energieprijzen) dient de syndicus, overeenkomstig zijn wettelijke opdracht, de solvabiliteit van het gebouw te bewaken door extra provisies werkkapitaal op te vragen.

Achterstallige betalingen:

Afgezien van het feit dat een aantal eigenaars de laatste voorschotten nog dienen te betalen worden geen achterstallige betalingen genoteerd.

In het belang van de vereniging van mede-eigenaars dienen de onkostenverdelingen binnen de **15 dagen** na ontvangst te worden betaald. Bij gebrek aan tijdige betaling binnen deze termijn zal de syndicus namens de VME een betalingsherinnering verzenden. Indien vervolgens niet binnen de 5 dagen wordt betaald zal een aangetekende betalingsherinnering worden verzonden. Indien ook daaraan geen gevolg wordt gegeven binnen de 5 dagen zal de syndicus een invordering via juridische weg opstarten. Inzake de daaraan verbonden kosten wordt integraal verwezen naar de overeenkomst tussen de VME en de syndicus.

Reservekapitaal:

De syndicus wijst de algemene vergadering op de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot de mede-eigendom (art. 3.68 e.v. BW) die bepalen dat vanaf 01/01/2019 elke VME, na afloop van 5 jaar na datum van de voorlopige oplevering van de gemene delen van het gebouw, een reservekapitaal dient aan te leggen. De jaarlijkse (!) bijdrage mag niet lager zijn dan 5 % van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar. De VME kan evenwel met een 4/5^{de} meerderheid beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen.

Besluit: Na beraadslaging wordt met unanimité der stemmen besloten om 5.000 euro in te brengen en de bijdragen als volgt te bepalen: op te vragen in tweede en derde kwartaal.

De evolutie van het bestaande reservekapitaal tijdens het afgelopen boekjaar is als volgt:

Evolutie RF :

stand einde boekjaar 2022	92.876,90 euro
bijdrage 12/2023-02/2024	2.500,00 euro
bijdrage 03-05/2024	2.500,00 euro
intresten	196,97 euro
afnames	0,00
stand einde boekjaar 2023 (06/2023-05/2024)	98.073,87 euro

Balans dd 01/06/2024

De balans zoals goedgekeurd door de commissaris doet zich als volgt voor:

REKENING	ACTIEF	PASSIEF
41 Vorderingen	€ 47,50	€ 11.016,54
42 Schulden op meer dan één jaar		€ 125.609,86
44 Handelsschulden		€ 7.819,90
45 schulden belasting & bezoldiging		
49 Overlopende rekeningen		€ 1.961,38
55 Kredietinstellingen	€ 146.360,18	
BALANSTOTAAL	€ 146.407,68	€ 146.407,68

Rapport commissaris

De commissaris heeft controle uitgevoerd op de hen voorgelegde stukken van de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars en heeft geen onregelmatigheden vastgesteld. Zij adviseren de algemene vergadering om de balans en het financieel beheer van het afgelopen jaar goed te keuren alsook décharge te verlenen.

Besluit: De algemene vergadering beslist met unanimité der stemmen om de balans met details, afrekeningen en het financieel beheer van het afgesloten boekjaar goed te keuren.

4. Décharge syndicus, raad van mede-eigendom en commissaris van de rekeningen (+ 50%)

De algemene vergadering verleent met unanimité der stemmen décharge aan de syndicus, de raad van mede-eigendom en de commissaris.

5. Verkiezing syndicus, leden van de raad van mede-eigendom en commissaris van de rekeningen (+ 50%).**Commissaris**

Overeenkomstig de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot de mede-eigendom (art. 3.68 e.v. BW) verkiest de algemene vergadering met unanimité der stemmen Mw. Storm en mevr. Daems als commissarissen van de rekeningen

Raad van mede-eigendom

Voor de raad van mede-eigendom worden de volgende leden met unanimité der stemmen verkozen tot aan de volgende gewone algemene vergadering (evenwel hernieuwbaar):

- Mevr. Daems
- Mr. Van Nuffel
- Mevr. Storm

Overeenkomstig de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot de mede-eigendom (art. 3.68 e.v. BW) heeft de raad van mede-eigendom de taak erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert. Mits een bijzondere meerderheid van twee derde kan de raad voor max. 1 jaar andere opdrachten of bevoegdheidsdelegaties krijgen.

Syndicus

De algemene vergadering beslist met **unanimiteit** der stemmen om het huidige mandaat van 03beheer NV vanaf de eerstvolgende vervaldag te hernieuwen voor eenzelfde periode van een jaar en bevestigt daarbij dat de bestaande schriftelijke overeenkomst inhoudelijk van kracht blijft mits voormelde aanpassingen.

6. Evaluatierapport overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen (+ 50%)

Alle leveranciers van een geregeld verrichte levering aan de vereniging worden positief geëvalueerd met uitzondering van:

- Liftfirma Hugo De Jongh:

De prijs voor 4 onderhoudsbeurten per jaar bedraagt heden 4.517,96 euro voor 10 beuren per jaar bij Hugo De Jongh. De prijs bij Qualivate bedraagt 3.325 euro voor 4 beurten per jaar. De prijs van firma De Lift bedraagt 3.175 + 21% BTW. Er zal nog een bijkomende offerte opgevraagd worden bij Van Gansen. De raad van mede-eigendom krijgt volmacht om een nieuwe liftfirma aan te stellen.

Het bestaande contract werd afgesloten in september 1981. Mits vooropzeg van 3 maanden kunnen wij contract met De Jongh opzeggen.

- Jansegers White: er zijn heel hoge ruimingskosten. Volgens de ruimdienst is het nodig om zoveel te ruimen wegens overmatig gebruik van natte doekjes. Syndicus stelt voor om ruiming terug te brengen tot 2 maal per jaar en om een T-stuk op de overloop te plaatsen waardoor die minder snel verstopt.
- Er wordt gemeld dat de statistieken van verbruik van Caloribel vreemde standen geeft. Er zal informatie over de individuele standen van de voorbije 2 jaar opgezocht en nagekeken worden. Deze info wordt doorgegeven aan de commissaris.

03beheer sluit voor de gemeenschappelijke energiecontracten van alle door haar beheerde VME 's een raamovereenkomst af. Ze vraagt daarvoor +/- 4 offertes. De syndicus stipuleert dat de raamovereenkomst pas aanvang kan nemen na de vervaldag van de huidige overeenkomst en wordt afgesloten voor een termijn van maximum twee jaar.

Besluit: De algemene vergadering beslist met unanimiteit der stemmen hierbij aan te sluiten en mandateert 03beheer om daaromtrent de nodige keuzes te maken en schikkingen te treffen.

7. Bekrachtiging reglement van mede-eigendom en reglement van interne orde (+ 50%)

Daar de actualisatie van het reglement van mede-eigendom en het reglement van interne orde conform de wet onderhands werden opgemaakt raadt de syndicus aan om dit elk jaar terug te bekrachtigen op de algemene vergadering.

Bekrachtiging reglement van mede-eigendom

Besluit: De algemene vergadering bekrachtigt met unanimiteit der stemmen het onderhands gecoördineerde reglement van mede-eigendom.

Bekrachtiging reglement van interne orde

Besluit: De algemene vergadering bekrachtigt met unanimité der stemmen het reglement van interne orde.

8. Asbestsanering (2/3)

Er werd een asbestattest opgemaakt voor jullie gebouw. Dergelijk attest is nodig in het kader van de aanwezigheid van een personeelslid. Voor andere gebouwen is het ook verplicht na 2027.

Uit het attest blijkt in grote lijnen het volgende:

Het gebouw is niet asbestveilig:

Er werd asbest gevonden in volgende delen:

- plat dak boven gelijkvloers – op te volgen – zorgvuldig beheren
- Bakelieten meterkasten en schakelaars kelder – te verwijderen voor 2040. (Fluvius)
- Afval koker aan linkse traphal – te verwijderen voor 2040
- Pakkingen in stooklokaal – te verwijderen voor 2040
- gipsisolatie leidingen – dringend te verwijderen (voor 2034)

Er werd een offerte opgevraagd bij firma Bilfinger voor verwijderen van de gipsisolatie. De kostprijs voor uitvoering van de werken bedraagt 45.483,42 euro. Er werd enkel controle gedaan van de kelders 2F, 3F, 8C, 8D, 3E, 9D, 5E, 3D, 1C, 1A, 6C, 5D, 7C, 9F. Indien er nog substantiële hoeveelheden asbest in de andere kelder wordt vastgesteld, kan de prijs nog verhoogd worden.

De vergadering beslist hierover het volgende: er dienen nog 2 bijkomende offertes opgevraagd te worden. De werken worden opnieuw voorgelegd in 2025.

9. Noodverlichting plaatsen – vervangen bestaande armaturen door combi-toestellen (+50%)

In het gebouw zijn de verlichtingsarmaturen bediend met drukknoppen en staat er geen noodverlichting.

De syndicus heeft prijs gevraagd voor het plaatsen van nieuwe armaturen met ingebouwde noodverlichting waar nodig.

Deze toestellen werken op sensor en springen enkel aan op de plaatsen waar beweging is. De drukknoppen en de minuterieën zijn hiervoor niet meer nodig. Door dit nieuw concept wordt er veel minder elektriciteit verbruikt.

Voor de gangen CD en EF betreft het 10 verdiepingen (9+ laatste te voet) en de andere gang AB slechts 4.

Voor de kelder worden zowel toestellen met als zonder noodverlichting voorgesteld; noodverlichting enkel waar nodig + eventueel permanent branden.

De offerte hiervoor van AAA Rombaut bedraagt:

Offerte AAB Rombaut:

Traphal AB van GV t/m 4^e verdiep :

- 5 led armaturen CLX+ met HFsensor en noodunit 3h	à 195	975 EUR
- plaatsing		125 EUR

Traphal CD van -1 t/m 10^e verdiep :

- 12 led armaturen CLX+ met HFSensor en noodunit 3h	à 195	2340 EUR
- plaatsing		300 EUR
Trophal EF van -1 t/m 10 ^e verdiep :		
- 12 led armaturen CLX+ met HFSensor en noodunit 3h	à 195	2340EUR
- plaatsing		300 EUR
Keldergangen verlichting :		
- 11 led kelderarmaturen 9w	à 40	440 EUR
- plaatsing		275 EUR
Keldergangen noodverlichting :		
- 6 led noodarmaturen Linergy 3h 4w	à 90	540 EUR
- Kleinlateriaal : XVB kabel e.d.		50 EUR
- plaatsing		300 EUR
Technische ruimte -1 electra meters :		
- 3 HWD TL armaturen met TL ledlampen + sensor 1500mm	à 95	285 EUR
- 1 led noodarmatuur Linergy 3h 4w + leiding		110 EUR
- plaatsing		150 EUR
Totaal prijs :	Geleverd en geplaatst voor de som van <u>8.530 EUR</u> excl.6% BTW	

Besluit: De algemene vergadering beslist met unanimiteit der stemmen om de werken dit jaar te laten uitvoeren. Er zullen nog 2 bijkomende offertes gevraagd worden. De raad van Mede-eigendom krijgt mandaat om de werken toe wijzen. De werken worden gefinancierd met reservekapitaal.

10. Aanpassing verlichting in de kelder en vuilnislokaal naar sensoren en/of permanent minimum verlichting (2/3)

In de loop van het jaar werd de vraag gesteld of er in de kelder op enkel plaatsen permanent brandende verlichting kan worden voorzien. Indien de vergadering agendapunt 9 goedkeurde is dat geen enkel probleem en kan het gevraagde zondermeer uitgevoerd worden.

11. Veiligheid gebouw: vervanging sloten toegang gebouw (2/3)

Er werd voorgesteld om nieuwe sloten te plaatsen op de inkomdeuren van het gebouw. De sleutels zijn vrij dupliceerbaar en er wordt gevreesd dat er heel veel sleutels in omloop zijn.

Een veiligheidscilinder kost rond de 125 euro + BTW. Een veiligheidssleutel kost rond de 15 euro of rond 25 euro + BTW als die later in kleine hoeveelheid wordt bijgesteld.

De vergadering beslist hierover het volgende:
Het voorstel wordt afgewezen.

12. Vervanging ramen toegang tot het hoofddak (2/3)

De huidige ramen naar het hoofddak gaan moeilijk open en kunnen enkel bediend worden met een klein sleuteltje dat vaak dient weigert.

Er wordt daarom voorgesteld om een gewone deur met slot en kruk te installeren om het dak makkelijker te kunnen bereiken.

Enige voorzichtigheid dient wel in acht genomen te worden want het is niet de bedoeling dat men bij defect van de lift het dak gebruikt om naar een andere lift te gaan.

De kostprijs bedraagt € 4.185,35 + 6% BTW => € 4.436,47

De vergadering beslist hierover het volgende:

Besluit: De algemene vergadering beslist met unanimiteit der stemmen om eerst de vluchtroutes te laten vastleggen. Indien de vluchtroute via dak gaat, gaat dit voorstel opnieuw voorgelegd worden.

13. Conciërge: aanpassing arbeidsschema , ontslag + andere conciërge, geen conciërge, alternatieven (+50%)

Over conciërge Dirk zijn er heel wat klachten en er is weinig tevredenheid. Zeker over zijn aantal gewerkte uren zijn er ernstige twijfels.

Volgend jaar vanaf juni bereikt Dirk de pensioengerechtigde leeftijd. Als hij echter in dienst wil blijven, kan de VME dat niet beletten tenzij er tot ontslag overgaan wordt.

Wij bekeken de loonstructuur van conciërge Dirk en stelden vast dat hier problemen zijn.
Concierges werken onder het [Paritair Comité 323](#).

Binnen de sector gelden minimumlonen. Wij stelden vast dat Dirk onder het minimumloon betaald wordt. Bijkomend is de conciërgewoning en andere voordelen alle aard ook ondergewaardeerd. Zijn woning inclusief verwarming en andere nutsvoorzieningen zijn gewaardeerd op 450 euro. Voor de werkgever is dit voordelig omdat er dan minder RSZ, vakantiegeld en 13^{de} maand moet betaald worden, voor de werknemer is dit nadelig i.v.m. pensioenopbouw, vakantiegeld e.d. Ruw geschat denk ik dat het voordeel in natura minstens op 750 euro moet geschat worden.

Wij stelden ook vast dat Dirk geen vergoeding krijgt voor werkkleding, ook verplicht in de sector.

Wij hebben SD Worx gevraagd om simulaties te maken op alle mogelijke situaties, gebaseerd op minimumloon en op een voordeel alle aard van 750 euro. Er werd nog geen rekening gehouden met kledingvergoeding.

Kort gesteld komt het erop neer dat we nu in de rode situatie zitten en dat als we alles regulariseren, we in de groene situatie terechtkomen. Als we Dirk deeltijds willen laten werken, dan komen we in de oranje situatie terecht.

Deeltijds met woonst -	volgens barema	VAA 420	25.420,19
Deeltijds zonder woonst	volgens barema	geen woonst	21.926,52
Deeltijds met woonst (750)	volgens barema	VAA 750	28.127,83
Voltijds met woonst	nt vlg barema	VAA 420	36.327,22
Voltijds zonder woonst	nt vlg barema	geen woonst	31.503,54
Voltijds met woonst (750)	nt vlg barema	VAA 750	39.226,72
Voltijds met woonst bruto 2391,56 EUR	Vlg barema	VAA 420	47.011,33
Voltijds zonder woonst bruto 2391,56 EUR	Vlg barema	geen woonst	43.321,09
Voltijds met woonst (750) bruto 2391,56 EUR	Vlg barema	VAA 750	49.910,83

We moeten m.i. vermijden dat we in een situatie terechtkomen waarbij Dirk retroactief een correctie eist op zijn loon.

Er werd alvast ook een offerte gevraagd bij een poetsfirma (SC-Networkcleaning) om te weten wat het kost om het gebouw op regelmatige basis te laten onderhouden. De kostprijs van zulke reiniging bedraagt € 1.820,00 excl. % btw => 2.202,2 euro.

Maandag	Woensdag	Donderdag	Vrijdag
- Nazicht kelder - Inkomhal - Inkomdeuren + glaswerk - Brievenbussen - Plinten - Lifkooien - Vloer gelijkvloers - Mat stofzuigen - Stofnetten verwijderen - Zwerfvuil verwijderen voordeur	- Nazicht kelder - Inkomhal - Inkomdeuren + glaswerk - Brievenbussen - Plinten - Lifkooien - Vloer gelijkvloers - Mat stofzuigen - Stofnetten verwijderen - Zwerfvuil verwijderen voordeur	- Buitenzetten afvalcontainers - Reiniging kelder - Containerlokaal schuren - Overlopen - 2 Trapzalen: -1 tenn +9	- Nazicht kelder - Containers reinigen en binnenzetten - Inkomhal - Inkomdeuren + glaswerk - Brievenbussen - Plinten - Lifkooien - Vloer gelijkvloers - Mat stofzuigen - Stofnetten verwijderen - Zwerfvuil verwijderen voordeur
Maandelljks:			
- Eerste deel garage - CV-Kelder - Vensters dak			

De vergadering meldt hierover het volgende:

Dirk zou parttime willen blijven werken na zijn pensioen. De mede-eigenaars zien een halftijds contract met Dirk niet zitten en zouden liefst afscheid van hem nemen na zijn pensionering. Er zal getracht worden

om een dading af te sluiten waarbij de conciërgewoning kan gebruikt worden om hem te overtuigen om op een bepaald moment de arbeidsovereenkomst te beëindigen.

De vergadering beslist voorlopig om geen aanpassingen uit te voeren aan de loonstructuur.

Als Dirk weg is zal beroep worden gedaan op een onderhoudsfirma. Leveranciers kunnen via handelspand of via sleutelkluis aan sleutel raken om gebouw te betreden.

Er wordt gevraagd om ten laatste volgende week een gesprek te hebben met Dirk.
De kwestie wordt opnieuw besproken op de volgende algemene vergadering.

14. Keuring elektriciteit gemeenschappelijke delen (+50%)

Gezien het gebouw personeel in dienst heeft zou het gebouw elke 5 jaar moeten gekeurd worden. Bij keuring zullen er ééndraadschema's moeten opgemaakt worden en zullen er her en der kleine werken moeten gebeuren in de gemeenschappelijke delen en in de conciërgewoning. De kosten worden geraamd op +/- 2.500 euro.

De verlichtingsarmaturen in de kelder hebben geen kappen meer en dienen sowieso vervangen te worden.

De vergadering gaat unaniem akkoord.

15. Opmaak brandpreventiedossier (+50%)

Ingevolge het Koninklijk besluit van 28 maart 2014 betreffende de brandpreventie op de arbeidsplaatsen dient de werkgever conform afdeling 2 'Risicoanalyse en preventiemaatregelen' van voormeld KB een risicoanalyse uit te voeren betreffende het brandrisico alsook een brandpreventiedossier te laten opmaken.

Een volgende stap is dat aan de hand van deze risicoanalyse een zgn.

Een brandpreventiedossier dient te worden opgesteld. Dit bevat volgende onderdelen:

- Risicoanalyse brandpreventie
- Organisatie brandbestrijdingsdienst
- Intern noodplan
- Evacuatieplannen
- Interventiedossier
- Lijst beschermingsmiddelen tegen brand

Uit het brandpreventiedossier blijkt welke hiaten er zijn in de brandveiligheid van het gebouw. Uit dit dossier zal blijken welke bijkomende investeringen noodzakelijk zijn om de brandveiligheid in het gebouw tot op een aanvaardbaar niveau te brengen.

Firma Profire heeft een offerte opgesteld voor het opstellen van een brandpreventiedossier.

De prijs bedraagt 4.350,5 euro (vrijgesteld van BTW)

Indien men beslist om enkel evacuatieplannen te laten opstellen dan bedraagt de kostprijs **1.325,00** euro.

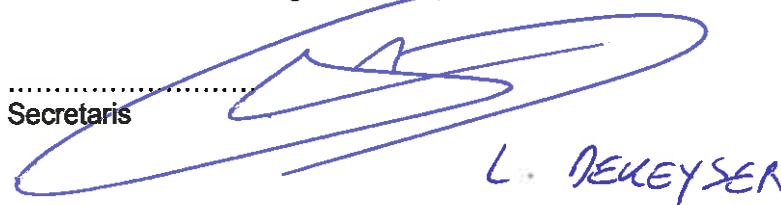
Besluit: De algemene vergadering beslist met unanimité der stemmen om akkoord te gaan met de opstelling van de evacuatieplannen. Ingeval volgend jaar beslist wordt om nog met personeel te werken zal het brandpreventiedossier opnieuw ter sprake gebracht worden.

17. Allerlei

- De mede-eigenaars worden erop attent gemaakt dat eventuele adresveranderingen en elke wijziging in het persoonlijk statuut (bv. verhuur) of het zakelijk statuut (bv. vruchtgebruik) ed. onverwijld schriftelijk dienen te worden overgemaakt aan de syndicus.
- Ze worden eveneens gewezen op hun plicht om de beslissingen van de algemene vergaderingen en eventuele wijzigingen aan het reglement van interne orde over te maken aan de andere houders van een zakelijk of persoonlijk recht op hun kavel.

Einde Notulen, na lezing ondertekend door:

.....
Secretaris



.....
Voorzitter

Hans Van Nuffel
(Signature)

Digitally signed by Hans Van Nuffel (Signature)
DN: cn=Hans Van Nuffel
(Signature), c=BE
Date: 2024.09.23 17:47:17
+02'00'

486-33-0A

Luk Dekeyser

Antwerpen, 06 december 2023

**NOTULEN VAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN MEDE-EIGENAARS
VME JUSTITIESTRAAT 4 TE 2018 ONDERNEMINGSNUMMER 0850.373.759**Datum: woensdag 6 december 2023 om 19H00Plaats: Antwerpse Zaal centrum de Stroming, Nationalestraat 111 te 2000 AntwerpenDagorde:**1. Verwelkoming en noteren aanwezigheden (+ 50% eigenaars en 50% aandelen OF + 75% aandelen)**24 van de 46 mede-eigenaars zijn aanwezig of geldig vertegenwoordigd met een quorum van 6.395/5.665 stemmen. *10.000 stemmen*De algemene vergadering (=AV) kan bijgevolg rechtsgeldig plaatsvinden en beslissingen treffen die bindend zijn voor alle mede-eigenaars. *[Handwritten signature]***2. Verkiezing voorzitter en secretaris algemene vergadering (+ 50%)**

De algemene vergadering verkiest met unanimité der stemmen Dhr. Bourdeau als voorzitter.

Dhr. Luk Dekeyser in zijn/haar hoedanigheid van vertegenwoordiger van 03beheer wordt met unanimité der stemmen verkozen als secretaris.

3. Financiële situatie – goedkeuring balans – begrotingsraming lopende en buitengewone te verwachten uitgaven – inbreng/evolutie reservekapitaal (+ 50%)De uitgaven over het voorbije boekjaar (06/2022- 05/2023) bedroegen € 166.398,83Noemenswaardige bijzondere uitgaven (incl. btw):

BEHEER BV - opzegvergoeding 31/05/2023	2.567,70
Plantenbakken aankoop	1.412,95
BELLOCK BVBA - vervangen elektrische borden gemene delen	2.749,64
HUGO DE JONGH - herstelling lift CD (50% bij bestelling)	2.841,61
HUGO DE JONGH - herstelling lift EF (50% bij bestelling)	2.985,16
HUGO DE JONGH - herwikkelen CAM 23/09/2022	1.087,33
JOHAN LIEVENS - opmaak asbestinventaris 17/10/2022	1.050,00

Begrotingsraming lopende uitgaven: De courante uitgaven afgelopen jaar bedroegen

ag insurance	€ 11.145,26
Beheer bv:	€ 11.138,02
Bellock:	€ 1.175,00
Engie gas:	€ 52.168,47
Engie elektriciteit:	€ 10.492,68
Hollants:	€ 680,00
Liftfirma HDJ contract:	€ 4.789,04
Konhef keuring liften:	€ 763,21
Jansegers white ruimen:	€ 887,06
Nettoloon conciërge:	€ 17.789,88
Sociale lasten:	€ 13.513,82
Verwarming conciërge:	€ 2.721,08
Afvalstickers:	€ 2.053,35
Somatifie blussers:	€ 472,52
Waterlink:	€ 16.102,93
TOTAAL	€145.892,32
overige	€ 7.500,00
TOTAAL	€153.392,32

De geraamde courante uitgaven voor het nieuwe boekjaar worden geraamd op € 165.000

Begrotingsraming buitengewone te verwachten uitgaven de polis AG bedraagt € 12.137,98 (1/7/23-30/6/24)

Het werkkapitaal ten bedrage van 27.535,99 euro volstaat en blijft behouden.

De kwartaalvoorschotten worden voor het volgende jaar als volgt bepaald:

<u>Kwartaalvoorschotten</u>	<u>Periode</u>	<u>Bedrag</u>
2 ^{de} kwartaal	9-11/23	47.000,00
3 ^{de} kwartaal	12/23-2/24	40.000,00 + 2500 euro RK
4 ^{de} kwartaal	3-5/24	40.000,00 + 2500 euro RK
1 ^{ste} kwartaal volgend boekjaar	6-8/24	40.000,00 + 2500 euro RK

Besluit: De algemene vergadering is met unanimité der stemmen akkoord met de begrotingsramingen en bovenvermelde provisionering.

Mochten er zich in de loop van het jaar situaties voordoen waardoor het werkkapitaal en/of de voorschotten ontoereikend zouden zijn (bv. bij achterstallen en onverwachte grote herstellingen of een onverwachte stijging van de energieprijzen) dient de syndicus, overeenkomstig zijn wettelijke opdracht, de solvabiliteit van het gebouw te bewaken door extra provisies werkkapitaal op te vragen.

Achterstallige betalingen:

Afgezien van het feit dat een aantal eigenaars de laatste 2 voorschotten (06-08/23 en 09-11/23) nog dienen te

betalen worden geen achterstallige betalingen genoteerd.

In het belang van de vereniging van mede-eigenaars dienen de onkostenverdelingen binnen de **15 dagen** na ontvangst te worden betaald. Bij gebrek aan tijdige betaling binnen deze termijn zal de syndicus namens de VME een betalingsherinnering verzenden. Indien vervolgens niet binnen de 5 dagen wordt betaald zal een aangetekende betalingsherinnering worden verzonden. Indien ook daaraan geen gevolg wordt gegeven binnen de 5 dagen zal de syndicus een invordering via juridische weg opstarten. Inzake de daaraan verbonden kosten wordt integraal verwezen naar de overeenkomst tussen de VME en de syndicus.

Reservekapitaal:

De syndicus wijst de algemene vergadering op de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot de mede-eigendom (art. 3.68 e.v. BW) die bepalen dat vanaf 01/01/2019 elke VME, na afloop van 5 jaar na datum van de voorlopige oplevering van de gemene delen van het gebouw, een reservekapitaal dient aan te leggen. De jaarlijkse (!) bijdrage mag niet lager zijn dan 5 % van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar. De VME kan evenwel met een 4/5^{de} meerderheid beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen.

Besluit: Na beraadslaging wordt met unanimité der stemmen besloten om de bijdragen als volgt te bepalen: 2.500 euro voor de drie volgende kwartalen. Per jaar 7.500 euro.

De evolutie van het bestaande reservekapitaal tijdens het afgelopen boekjaar is als volgt:

Vorige stand reservekapitaal:	80.358,63 EUR
Toevoegingen afrekeningnr 's 06-08/2022	6.249,96 EUR
Toevoegingen afrekeningnr 's 09-11/2022	6.249,96 EUR
Interesten	18,35 EUR
Afname(s):	NIHIL
Stand RK 31/5/2023:	92.876,90 EUR

Balans dd 24/11/2023

De balans zoals goedgekeurd door de commissaris doet zich als volgt voor:

REKENING	ACTIEF	PASSIEF
41 Vorderingen	€ 24.920,79	
42 Schulden op meer dan één jaar		€ 120.412,89
44 Handelsschulden		€ 7.015,99
45 schulden belasting & bezoldiging		
49 Overlopende rekeningen		€ 1.418,28
55 Kredietinstellingen	€ 103.926,37	
BALANSTOTAAL	€ 128.847,16	€ 128.847,16

Rapport commissaris

De commissaris heeft controle uitgevoerd op de hen voorgelegde stukken van de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars en heeft geen onregelmatigheden vastgesteld. Zij adviseren de algemene vergadering om de balans en het financieel beheer van het afgelopen jaar goed te keuren alsook décharge te verlenen.

Besluit: De algemene vergadering beslist met unanimité der stemmen om de balans met details, afrekeningen en het financieel beheer van het afgesloten boekjaar goed te keuren.

4. Décharge syndicus, raad van mede-eigendom en commissaris van de rekeningen (+ 50%)

De algemene vergadering verleent met unanimité der stemmen décharge aan de syndicus, de raad van mede-eigendom en de commissaris.

5. Verkiezing syndicus, leden van de raad van mede-eigendom en commissaris van de rekeningen (+ 50%).

Commissaris

Overeenkomstig de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot de mede-eigendom (art. 3.68 e.v. BW) verkiest de algemene vergadering met unanimité der stemmen Dhr. Van Nuffel als commissaris van de rekeningen

Raad van mede-eigendom

Voor de raad van mede-eigendom worden de volgende leden met unanimité der stemmen verkozen tot aan de volgende gewone algemene vergadering (evenwel hernieuwbaar):

- Mevr. Daems
- Mr. Van Nuffel
- Mevr. Storm

Overeenkomstig de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot de mede-eigendom (art. 3.68 e.v. BW) heeft de raad van mede-eigendom de taak erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert. Mits een bijzondere meerderheid van twee derde kan de raad voor max. 1 jaar andere opdrachten of bevoegdheidsdelegaties krijgen.

Syndicus

Ingevolge een nieuw tariefbeleid zal vanaf heden een kleine aanpassing worden doorgevoerd inzake het beheersloon:

- De portkosten verbonden aan de verzending van de uitnodigingen van de statutaire algemene vergaderingen zijn niet langer inbegrepen in de forfaitaire vergoeding van de administratiekosten en worden apart doorgerekend aan de VME.

Deze wijzigingen worden opgenomen in een addendum aan de bestaande beheersovereenkomst.

De algemene vergadering is unaniem akkoord met de aanpassing van de tarieven en verleent de voorzitter van de algemene vergadering mandaat om het addendum aan de overeenkomst tussen de VME en 03beheer NV te ondertekenen.

Er zal een extra e-mail gestuurd worden met vraag om uitnodiging per e-mail te versturen (want dan worden kosten vermeden)

De algemene vergadering beslist met **unanimité** der stemmen om het huidige mandaat van 03beheer NV vanaf de eerstvolgende vervaldag te hernieuwen voor eenzelfde periode van een jaar en bevestigt daarbij dat

de bestaande schriftelijke overeenkomst inhoudelijk van kracht blijft mits voormelde aanpassingen.

6. Evaluatierapport overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen (+ 50%)

Alle leveranciers van een geregeld verrichte levering aan de vereniging worden positief geëvalueerd.

03beheer sluit voor de gemeenschappelijke energiecontracten van alle door haar beheerde VME 's een raamovereenkomst af. Ze vraagt daarvoor +/- 4 offertes. De syndicus stipuleert dat de raamovereenkomst pas aanvang kan nemen na de vervaldag van de huidige overeenkomst en wordt afgesloten voor een termijn van maximum twee jaar.

Besluit: De algemene vergadering beslist met unanimitéit der stemmen hierbij aan te sluiten en mandateert 03beheer om daaromtrent de nodige keuzes te maken en schikkingen te treffen.

7. Bekrachtiging reglement van mede-eigendom en reglement van interne orde (+ 50%)

Daar de actualisatie van het reglement van mede-eigendom en het reglement van interne orde conform de wet onderhands werden opgemaakt raadt de syndicus aan om dit elk jaar terug te bekrachtigen op de algemene vergadering.

Bekrachtiging reglement van mede-eigendom

Besluit: De algemene vergadering bekrachtigt met unanimitéit der stemmen het onderhands gecoördineerde reglement van mede-eigendom.

Bekrachtiging reglement van interne orde

Besluit: De algemene vergadering bekrachtigt met unanimitéit der stemmen het reglement van interne orde.

8. Raam conciërgerie toewijzen offerte (+50%)

Het raam van de keuken in de conciërgewoning is stuk. Bij de vorige syndicus was offerte bij Kwadro goedgekeurd, doch deze offerte zat niet in het dossier en kon ook niet via Kwadro bekomen worden.

De syndicus heeft hierop prijs gevraagd bij Firma Kusters ramenfabriek en bij firma Witt bv.

Enkel deze laatste heeft offerte bezorgd aan € 1.872,27 incl. BTW. Bovenop komt de prijs voor de parkeervergunning. De syndicus probeert de korting van 10% die geldig was bij bestelling tot 31/10/23 nog te bekomen.

Besluit: De algemene vergadering beslist met **unanimitéit** der stemmen het raam te vervangen. Er zullen bijkomend offertes gevraagd worden. De raad van mede-eigendom krijgt volmacht om de werken uit te besteden. (Beveko, Jamal...)

9. Aanstellen gemeenschappelijke ruitenwasser (2/3^{de})

Volgend op de beslissing van de laatste algemene vergadering werd beslist om de samenwerking met Aqua Vitalis stop te zetten.

Er worden 2 offertes voorgelegd voor het reinigen van de ramen van **gans** het gebouw vanaf verdieping 1 tot boven verd 9 (dus zonder de gelijkvloersen die vanaf de straat kunnen gepoetst worden)

Bij Aqua Vitalis kost dit €725 + 21%BTW voor het ganse gebouw + € 58 voor het plaatsen van parkeerverbod.

Bij de firma Peter Verbueken die met touwen werkt komt dit op €800 + 21% BTW voor het ganse gebouw

Besluit: De algemene vergadering beslist met unanimité der stemmen om de ramen elk kwartaal te poetsen door Peter Verbueken. De gelijkvloerse kavels zijn niet begrepen in de prijs maar dienen mee gepoetst te worden.

10. Conciërge aanpassen deeltijds vanaf medio 2024 (+50%)

De conciërge de heer Dirk Van Damme heeft de syndicus gevraagd naar de mogelijkheid om vanaf mei 2024 deeltijds enkel te blijven werken.

Zijn loon werd op de algemene vergadering van 29/09/2022 vastgesteld op (bedragen van toen)

Brutoloon: 1.656,68 euro per maand (nettoloon per maand: 1.352,75 euro)

Voordeel alle aard: 420,00 euro (300,00 euro woning + 120,00 euro gas, water, elektriciteit) Totaal: 2.076,68 euro

Totale loonkost op jaarbasis: 32.445,73 euro Netto op jaarbasis: 14.956,18 euro

Bij een deeltijdse betrekking zal de jaarlijkse loonlast bij benadering € 20.000 zijn.

Zijn huidige werkschema is

Maandag	van 08u00 tot 12u00, van 12u30 tot 15u00 en van 17u30 tot 20u00
Dinsdag	van 08u00 tot 12u00 en van 12u30 tot 15u00
Woensdag	van 08u00 tot 12u00 en van 12u30 tot 15u30
Donderdag	van 08u00 tot 12u00, van 12u30 tot 15u00 en van 17u30 tot 20u00
Vrijdag	van 07u00 tot 12u00 en van 12u30 tot 14u00

Er zal een evaluatie van Dirk gebeuren waarbij aan bod moet komen dat de kwaliteit van het onderhoud en het aantal gepresteerde uren ondermaats is. De mede-eigenaars stellen dat hij minstens hetzelfde werk moet uitvoeren als met een voltijds regime.

De syndicus zal een rondzendmail sturen om bij de eigenaars te informeren over klachten. De opmerkingen zullen de basis vormen voor een evaluatiegesprek met een schriftelijke neerslag.

Besluit: De algemene vergadering beslist met unanimité der stemmen om de conciërge voorlopig in dienst te houden, maar deeltijds vanaf mei 2024.

11. Noodverlichting plaatsen – vervangen bestaande armaturen door combi toestellen (+50%)

In het gebouw zijn de verlichtingsarmaturen bediend met drukknoppen en staat er geen noodverlichting.

De syndicus heeft prijs gevraagd voor het plaatsen van nieuwe armaturen met ingebouwde noodverlichting waar nodig.

Deze toestellen werken op sensor en springen enkel aan op de plaatsen waar beweging is. De drukknoppen en de minuterieën zijn hiervoor niet meer nodig.

Voor de gangen CD en EF betreft het 10 verdiepingen (9+laatste te voet) en de andere gang AB slechts 4

Voor de kelder worden zowel toestellen met als zonder noodverlichting voorgesteld; noodverlichting enkel waar nodig.

De offerte hiervoor van AAA Rombaut bedraagt:

METING

Trophal AB van GV t/m 4é verdiep :			
- 5 led armaturen CLX+ met HFsensor en noodunit 3h	à 195		975 EUR
- plaatsing			125 EUR
Trophal CD van -1 t/m 10é verdiep :			
- 12 led armaturen CLX+ met HFsensor en noodunit 3h	à 195		2340 EUR
- plaatsing			300 EUR
Trophal EF van -1 t/m 10é verdiep :			
- 12 led armaturen CLX+ met HFsensor en noodunit 3h	à 195		2340EUR
- plaatsing			300 EUR
Keldergangen verlichting :			
- 11 led kelderarmaturen 9w	à 40		440 EUR
- plaatsing			275 EUR
Keldergangen noodverlichting :			
- 6 led noodarmaturen Linergy 3h 4w	à 90		540 EUR
- Kleinlateriaal : XVB kabel e.d.			50 EUR
- plaatsing			300 EUR
Technische ruimte -1 electra meters :			
- 3 HWD TL armaturen met TL ledlampen + sensor 1500mm	à 95		285 EUR
- 1 led noodarmatuur Linergy 3h 4w + leiding			110 EUR
- plaatsing			150 EUR

Totaal prijs : Geleverd en geplaatst voor de som van 8.530 EUR excl.6% BTW

Besluit: De algemene vergadering beslist met unanimité der stemmen om dit punt volgend jaar terg te agenderen. Syndicus zal risicoanalyse van lift opvragen en nakijken of er een wettelijke verplichting bestaat om onze verlichting te veranderen. Syndicus zal bekijken in oude verslagen of er reeds beslissingen genomen werden m.b.t. verlichting.

12. Verwarmingsinstallatie onderhoud (+50%)

De verwarming wordt uitgeschakeld van 1 mei tot 15 september. Bij een minimumdagtemperatuur van 8°C kan de verwarming eerder dan 15 september opgestart worden. Nachtinstellingen zullen van toepassing zijn tussen 01u00 en 05u00.

Het onderhoud wordt gedaan door Hollants.

Onlangs heeft Hollants de depannagedienst van Remeha erbij ter plaatse geroepen voor een herstelling die zij niet konden.

Besluit: De algemene vergadering beslist met unanimité der stemmen om een gespecialiseerde aannemer te toestand te laten evalueren en om een offerte te laten maken voor regulier onderhoud (incl. 24u/24).

13. Evaluatie werken liftfirma HDJ en eventuele opzeg onderhoudsovereenkomst (+50%)

HDJ heeft bij de werken voor aanpassingen voor de risico-analyse iets langer dan voorzien moeten werken. De prijs was op voorhand afgesproken.

Het attest van regularisatie moet nog bekomen worden.

Er is een probleem geweest met sleutels die zoek waren waardoor de lift niet kon hersteld worden. Er dient met Dirk bekeken te worden of het sleutelbeheer op punt staat.

19. Allerlei

- Er zal een klein handvat geplaatst worden aan de dakdeur zodat leveranciers makkelijker de hoge trede veilig op en af kunnen.
- Er zijn diverse brievenbusslotjes stuk waardoor heel wat deurtjes blijven openstaan. Dit is een erg slordig gezicht. De vergadering stelt dat alle kapotte en ontbrekende slotjes moeten vervangen worden door de eigenaar. Indien er tegen 1 februari nog slotjes ontbreken zal de syndicus op kosten van de eigenaar van de brievenbus laten vervangen.
- Er zullen nieuwe (kunst)planten van een goede kwaliteit in de bakken geplaatst worden. Er wordt een budget van rond de 1000 euro voorzien. Dhr. Bourdeau zal hiervoor zorgen.
- De mede-eigenaars worden erop attent gemaakt dat eventuele adresveranderingen en elke wijziging in het persoonlijk statuut (bv. verhuur) of het zakelijk statuut (bv. vruchtgebruik) ed. onverwijld schriftelijk dienen te worden overgemaakt aan de syndicus.

- Ze worden eveneens gewezen op hun plicht om de beslissingen van de algemene vergaderingen en eventuele wijzigingen aan het reglement van interne orde over te maken aan de andere houders van een zakelijk of persoonlijk recht op hun kavel.

Einde Notulen, na lezing ondertekend door:

.....
Secretaris

.....
Voorzitter

PROVISIE-OPVRAGING NR.18.025 (03/2025-05/2025)

Pand nr : 4E

Eigenaar nr : 25

OGM : +++002500001814+++

Ondernemingsnr: 0850.373.759

Gebouw : JUSTITIESTRAAT 4

Rek.nr.gebouw : IBAN: BE14320085264383

**DRIES-SWOLFS P/A GERANTIS RENT CONNECT
MECHELSESTEENWEG 180 BUS 5**

2018 ANTWERPEN 1

Belgie

BIC: BBRUBEBB

Antwerpen, 04/03/2025

Omschrijving	Bedrag factuur	Omslagsleutel	Aandeel eigenaar
CODE 016 : KWARTAALPROVISIE			
Opvraging kwartaalprovisie 03-05/2025	<u>32000,00</u>		
TOTAAL	32000,00	250/ 10000	800,00

PROVISIE-OPVRAGING NR.19.025 (06/2025-08/2025)

Pand nr : 4E

Eigenaar nr : 25

OGM : +++002500001915+++

Ondernemingsnr: 0850.373.759

Gebouw : JUSTITIESTRAAT 4

Rek.nr.gebouw : IBAN: BE14320085264383

**DRIES-SWOLFS P/A GERANTIS RENT CONNECT
MECHELSESTEENWEG 180 BUS 5**

2018 ANTWERPEN 1

Belgie

BIC: BBRUBEBB

Antwerpen, 05/06/2025

Omschrijving	Bedrag factuur	Omslagsleutel	Aandeel eigenaar
CODE 016 : KWARTAALPROVISIE			
opvraging kwartaalprovisie 06-08/2025	<u>32000,00</u>		
TOTAAL	32000,00	250/ 10000	800,00

PROVISIE-OPVRAGING NR.20.025 (09/2025-11/2025)

Pand nr : 4E

Eigenaar nr : 25

OGM : +++002500002016+++

Ondernemingsnr: 0850.373.759

Gebouw : JUSTITIESTRAAT 4

Rek.nr.gebouw : IBAN: BE14320085264383

**DRIES-SWOLFS P/A GERANTIS RENT CONNECT
MECHELSESTEENWEG 180 BUS 5**

2018 ANTWERPEN 1

Belgie

BIC: BBRUBEBB

Antwerpen, 05/09/2025

Omschrijving	Bedrag factuur	Omslagsleutel	Aandeel eigenaar
CODE 016 : KWARTAALPROVISIE			
opvraging kwartaalprovisie 09/2025-11/2025	<u>32000,00</u>		
TOTAAL	32000,00	250/ 10000	800,00

PROVISIE-OPVRAGING NR.21.025 (09/2025-11/2025)

Pand nr : 4E

Eigenaar nr : 25

OGM : +++002500002117+++

Ondernemingsnr: 0850.373.759

Gebouw : JUSTITIESTRAAT 4

Rek.nr.gebouw : IBAN: BE14320085264383

**DRIES-SWOLFS P/A GERANTIS RENT CONNECT
MECHELSESTEENWEG 180 BUS 5**

2018 ANTWERPEN 1

Belgie

BIC: BBRUBEBB

Antwerpen, 05/09/2025

Omschrijving	Bedrag factuur	Omslagsleutel	Aandeel eigenaar
CODE 014 : RESERVEFONDS			
opvraging reservefonds	<u>2500,00</u>		
TOTAAL	2500,00	250/ 10000	62,50

ONKOSTENVERDELING NR.22.025 (06/2024-05/2025)**Pand nr : 4E****Eigenaar nr : 25****OGM : +++002500002218+++****Ondernemingsnr: 0850.373.759****Gebouw : JUSTITIESTRAAT 4****Rek.nr.gebouw : IBAN: BE14320085264383****DRIES-SWOLFS P/A GERANTIS RENT CONNECT
MECHELSESTEENWEG 180 BUS 5****2018 ANTWERPEN 1****Belgie****BIC: BBRUBEBB****Antwerpen, 16/09/2025**

Omschrijving	Bedrag factuur	Omslagsleutel	Aandeel eigenaar
--------------	-------------------	---------------	---------------------

CODE 001 : TOTAAL

03BEHEER NV - beheersvergoeding 1ste kwartaal 2025	2940,59
03BEHEER NV - beheersvergoeding 2de kwartaal 2025	2940,59
03BEHEER NV - beheersvergoeding 3de kwartaal 2024	2850,64
03BEHEER NV - beheersvergoeding 4de kwartaal 2024	2850,64
03BEHEER NV - kosten 03syndic.web, nooddienst en administratie 2025	1731,42
03BEHEER NV - portkosten algemene vergadering 17/09/2024	120,09
AANNEMINGEN HENDRIK JACOBS - uitvoeren vochtmetingen 25/04/2024	193,98
AG INSURANCE - blokpolis 01/07/2024-30/06/2025	12792,92
BELLOCK BVBA - aanpassen slotplaat en vastzetten slotkast inkomdeur (zij-ingang) 15/04/2025	111,30
BELLOCK BVBA - herbevestigen kruk beslag inkomdeur d.m.v. draadbussen 26/06/2024	111,30
BELLOCK BVBA - nazicht motorslot inkomdeur + herstellen onderbreking in de bedrading 21/10/2024	111,30
COVENA CVBA - huur vergaderzaal algemene vergadering 17/09/2024	209,00
ING - bankkosten zichtrekening 01/01/2025	9,68
ING - bankkosten zichtrekening 01/02/2025	17,20
ING - bankkosten zichtrekening 01/03/2025	17,20
ING - bankkosten zichtrekening 01/04/2025	17,20
ING - bankkosten zichtrekening 01/05/2025	17,20
ING - bankkosten zichtrekening 01/06/2024	17,20
ING - bankkosten zichtrekening 01/07/2024	17,20
ING - bankkosten zichtrekening 01/08/2024	17,20
ING - bankkosten zichtrekening 01/09/2024	17,20
ING - bankkosten zichtrekening 01/10/2024	17,20
ING - bankkosten zichtrekening 01/11/2024	17,20
ING - bankkosten zichtrekening 01/12/2024	17,20
ING - bankkosten zichtrekening 2024	310,17
PRO FIRE - ontwerpen en plaatsen evacuatieplannen 28/10/2024	1325,00
WATERLINK - waterverbruik 4500 - 09/10/2023-08/10/2024 - afrekening	4524,15
WATERLINK - waterverbruik 4500 - 08/02/2025-07/05/2025	4204,00

ONKOSTENVERDELING NR.22.025 (06/2024-05/2025)

Pand nr : 4E

Eigenaar nr : 25

OGM : +++002500002218+++

Ondernemingsnr: 0850.373.759

Gebouw : JUSTITIESTRAAT 4

Rek.nr.gebouw : IBAN: BE14320085264383

**DRIES-SWOLFS P/A GERANTIS RENT CONNECT
MECHELSESTEENWEG 180 BUS 5**

2018 ANTWERPEN 1

Belgie

BIC: BBRUBEBB

Antwerpen, 16/09/2025

Omschrijving	Bedrag factuur	Omslagsleutel	Aandeel eigenaar
WATERLINK - waterverbruik 4500 - 08/05/2024-07/08/2024	3847,00		
WATERLINK - waterverbruik 4500 - 09/10/2024-07/02/2025	4204,00		
TOTAAL	45576,97	240/ 10000	1093,82

CODE 002 : APP+STUD+GVL

03BEHEER NV - administratiekosten beschikbaarheid sociaal-tariefpremie 14/11/2024	76,02
03BEHEER NV - ereloon personeelsdossier 2025	209,11
aankoop vuilzakken, poetsmateriaal en sleutel CV 25/06/2024	41,29
AANNEMINGEN HENDRIK JACOBS - nazicht afvoerbuizen en beerput m.b.t. eventuele aanpassingen 24/11/2024	114,48
ASTREA BV CVBA - ereloon sociaal advies m.b.t. conciërge 23/09/2024-15/11/2024	1135,22
ASTREA BV CVBA - ereloon sociaal advies m.b.t. conciërge 10-12/12/2024	1821,81
BALOISE - A.O.-polis 2025	84,02
BELLOCK BVBA - herstellen brievenbussen 20/10/2024	56,62
BELLOCK BVBA - leveren en plaatsen dictator op zij-inkomdeur 24/06/2024	212,00
BELLOCK BVBA - vastzetten deuropener 21/10/2024	58,30
BONDEC BVBA - depannage CV-installatie 26/11/2024	195,62
BONDEC BVBA - nazicht CV-installatie 06/09/2024	379,63
BONDEC BVBA - nazicht hydrofoorpomp + herstellen lekje aan kraan 06/06/2024	139,73
BONDEC BVBA - nazicht timer CV-installatie 27/12/2024	372,43
BONDEC BVBA - onderhoud gasketel 30/07/2024	223,66
BONDEC BVBA - vervangen branderautomaat - voorschot 17/01/25	778,65
BONDEC BVBA - vervangen branderautomaat 31/03/2025-slotfact.	1816,86
BONDEC BVBA - vervangen circulatiepomp 28/01/2025	1810,38
CV volgens meteropname 2024-2025 - conciërgewoning	1247,51
ELECTRABEL - elektriciteit 5388 - 01/03/2024-28/02/2025 - afrekening	27,22
ELECTRABEL - elektriciteit 5388 - 01/2025	60,00
ELECTRABEL - elektriciteit 5388 - 02/2025	60,00
ELECTRABEL - elektriciteit 5388 - 03/2025	79,00
ELECTRABEL - elektriciteit 5388 - 04/2025	79,00

ONKOSTENVERDELING NR.22.025 (06/2024-05/2025)**Pand nr : 4E****Eigenaar nr : 25****OGM : +++002500002218+++****Ondernemingsnr: 0850.373.759****Gebouw : JUSTITIESTRAAT 4****Rek.nr.gebouw : IBAN: BE14320085264383****DRIES-SWOLFS P/A GERANTIS RENT CONNECT
MECHELSESTEENWEG 180 BUS 5****2018 ANTWERPEN 1****Belgie****BIC: BBRUBEBB****Antwerpen, 16/09/2025**

Omschrijving	Bedrag factuur	Omslagsleutel	Aandeel eigenaar
ELECTRABEL - elektriciteit 5388 - 05/2025	79,00		
ELECTRABEL - elektriciteit 5388 - 06/2024	60,00		
ELECTRABEL - elektriciteit 5388 - 07/2024	60,00		
ELECTRABEL - elektriciteit 5388 - 08/2024	60,00		
ELECTRABEL - elektriciteit 5388 - 09/2024	60,00		
ELECTRABEL - elektriciteit 5388 - 10/2024	60,00		
ELECTRABEL - elektriciteit 5388 - 11/2024	60,00		
ELECTRABEL - elektriciteit 5388 - 12/2024	60,00		
HOLLANTS-HEATECH BV - aanpassen instelling warm water CV- installatie 03/06/2024	120,84		
HOLLANTS-HEATECH BV - vervangen gietijzeren afvoer kelder 10/12/2024	1381,07		
intresten reservekapitaal 2024-2025	-511,63		
JANSEGGERS WHITE BVBA - ruimen en reinigen onder hoge druk septische put 15/11/2024	790,25		
JANSEGGERS WHITE BVBA - ruimen septische put + reinigen met hoge druk 27/03/2025	729,75		
JANSEGGERS WHITE BVBA - ruimen septische put + reinigen onder hoge druk 05/09/2024	790,25		
LOODGIETER WIM BVBA - factuur loodgieter nadat geen toegang werd verleend door conciërge 30/12/2024	176,11		
MENSURA - geneeskundige dienst conciërge: bijdrage 2025	236,52		
NV LUCKA BRANDVEILIGHEID - controle blusapparaten en rook- melders 26/11/2024	254,40		
NV LUCKA BRANDVEILIGHEID - controle rookmelders 08/03/2025	185,50		
SD WORX - nettoloon conciërge 01/2025	1628,38		
SD WORX - nettoloon conciërge 02/2025	1648,11		
SD WORX - nettoloon conciërge 03/2025	1648,11		
SD WORX - nettoloon conciërge 04/2025	-421,93		
SD WORX - nettoloon conciërge 04/2025	421,93		
SD WORX - nettoloon conciërge 06/2024	1285,16		
SD WORX - nettoloon conciërge 07/2024	1542,75		
SD WORX - nettoloon conciërge 08/2024	1597,75		
SD WORX - nettoloon conciërge 09/2024	1597,75		
SD WORX - nettoloon conciërge 10/2024	1597,75		
SD WORX - nettoloon conciërge 11/2024	1597,75		

ONKOSTENVERDELING NR.22.025 (06/2024-05/2025)**Pand nr : 4E****Eigenaar nr : 25****OGM : +++002500002218+++****Ondernemingsnr: 0850.373.759****Gebouw : JUSTITIESTRAAT 4****Rek.nr.gebouw : IBAN: BE14320085264383****DRIES-SWOLFS P/A GERANTIS RENT CONNECT
MECHELSESTEENWEG 180 BUS 5****2018 ANTWERPEN 1****Belgie****BIC: BBRUBEBB****Antwerpen, 16/09/2025**

Omschrijving	Bedrag factuur	Omslagsleutel	Aandeel eigenaar
SD WORX - nettoloon conciërge 12/2024	1597,75		
SD WORX - sociale lasten conciërge 01/2025	1090,97		
SD WORX - sociale lasten conciërge 02/2025	1071,24		
SD WORX - sociale lasten conciërge 03/2025	1071,22		
SD WORX - sociale lasten conciërge 04/2025	5729,68		
SD WORX - sociale lasten conciërge 06/2024	731,88		
SD WORX - sociale lasten conciërge 07/2024	979,42		
SD WORX - sociale lasten conciërge 08/2024	1030,78		
SD WORX - sociale lasten conciërge 09/2024	1303,03		
SD WORX - sociale lasten conciërge 10/2024	1030,89		
SD WORX - sociale lasten conciërge 11/2024	1030,87		
SD WORX - sociale lasten conciërge 12/2024	1030,89		
SD WORX - sociale lasten vakantiegeld conciërge	2960,86		
SOMATI FIE NV - huur blusapparaten 01/10/2024-30/09/2025	531,43		
STAD ANTWERPEN - afvalstickers 2025	2053,35		
VAN DAMME DIRK - aankoop PMD zakken en deurmat 06/03/2025	24,99		
TOTAAL	53143,38	250/ 10000	1328,56

CODE 006 : LIFT EF

ELECTRABEL - elektriciteit 4808 - 01/03/2024-28/02/2025 - afrekening	27,12
ELECTRABEL - elektriciteit 4808 - 01/2025	26,22
ELECTRABEL - elektriciteit 4808 - 02/2025	26,22
ELECTRABEL - elektriciteit 4808 - 03/2025	33,81
ELECTRABEL - elektriciteit 4808 - 04/2025	33,81
ELECTRABEL - elektriciteit 4808 - 05/2025	33,81
ELECTRABEL - elektriciteit 4808 - 06/2024	21,05
ELECTRABEL - elektriciteit 4808 - 07/2024	21,05
ELECTRABEL - elektriciteit 4808 - 08/2024	26,22
ELECTRABEL - elektriciteit 4808 - 09/2024	26,22
ELECTRABEL - elektriciteit 4808 - 10/2024	26,22
ELECTRABEL - elektriciteit 4808 - 11/2024	26,22
ELECTRABEL - elektriciteit 4808 - 12/2024	26,22
HUGO DE JONGH - aanpassingen 22/07/2024 n.a.v. opmerking Konhef	232,56
HUGO DE JONGH - herstellen schachtverlichting 27/12/2024	322,63

ONKOSTENVERDELING NR.22.025 (06/2024-05/2025)

Pand nr : 4E

Eigenaar nr : 25

OGM : +++002500002218+++

Ondernemingsnr: 0850.373.759

Gebouw : JUSTITIESTRAAT 4

Rek.nr.gebouw : IBAN: BE14320085264383

**DRIES-SWOLFS P/A GERANTIS RENT CONNECT
MECHELSESTEENWEG 180 BUS 5**

2018 ANTWERPEN 1

Belgie

BIC: BBRUBEBB

Antwerpen, 16/09/2025

Omschrijving	Bedrag factuur	Omslagsleutel	Aandeel eigenaar
HUGO DE JONGH - onderhoudscontract liften 01/10/2024-30/09/2025	1876,41		
KONHEF VZW - attest van regularisatie 04/09/2024	134,50		
KONHEF VZW - wettelijke controles liften 2025	271,21		
LIFTEN VAN GANSEN - onderhoudscontract lift EF 2025	1118,30		
LIFTEN VAN GANSEN - werken lift EF ingevolge keuringsverslag 19/05/2025	588,30		
TOTAAL	4898,10	1/	18
			272,12

CODE 007 : WARM WATER 30%

CV reeds betaald 2024-2025	-9742,07
ELECTRABEL - aardgas 5218 - 17/12/2024-27/01/2025	2134,97
ELECTRABEL - aardgas 5218 - 20/06/2024-28/07/2024	260,65
ELECTRABEL - aardgas 5218 - 23/04/2025-21/05/2025	474,30
ELECTRABEL - aardgas 5218 - 23/09/2024-22/10/2024	636,82
ELECTRABEL - aardgas 5218 - 23/10/2024-24/11/2024	1109,90
ELECTRABEL - aardgas 5218 - 25/02/2025-26/03/2025	986,60
ELECTRABEL - aardgas 5218 - 25/11/2024-16/12/2024	1008,61
ELECTRABEL - aardgas 5218 - 26/08/2024-22/09/2024	317,92
ELECTRABEL - aardgas 5218 - 27/03/2025-22/04/2025	529,67
ELECTRABEL - aardgas 5218 - 27/05/2024-19/06/2024	296,49
ELECTRABEL - aardgas 5218 - 28/01/2025-24/02/2025	1542,53
ELECTRABEL - aardgas 5218 - 29/07/2024-25/08/2024	443,64
ELECTRABEL - elektriciteit 6301 - 01/03/2024-28/02/2025 - afrekening	108,86
ELECTRABEL - elektriciteit 6301 - 01/2025	58,80
ELECTRABEL - elektriciteit 6301 - 02/2025	58,80
ELECTRABEL - elektriciteit 6301 - 03/2025	85,80
ELECTRABEL - elektriciteit 6301 - 04/2025	85,80
ELECTRABEL - elektriciteit 6301 - 05/2025	85,80
ELECTRABEL - elektriciteit 6301 - 06/2024	58,80
ELECTRABEL - elektriciteit 6301 - 07/2024	58,80
ELECTRABEL - elektriciteit 6301 - 08/2024	58,80
ELECTRABEL - elektriciteit 6301 - 09/2024	58,80
ELECTRABEL - elektriciteit 6301 - 10/2024	58,80
ELECTRABEL - elektriciteit 6301 - 11/2024	58,80

ONKOSTENVERDELING NR.22.025 (06/2024-05/2025)

Pand nr : 4E

Eigenaar nr : 25

OGM : +++002500002218+++

Ondernemingsnr: 0850.373.759

Gebouw : JUSTITIESTRAAT 4

Rek.nr.gebouw : IBAN: BE14320085264383

DRIES-SWOLFS P/A GERANTIS RENT CONNECT
MECHELSESTEENWEG 180 BUS 5

2018 ANTWERPEN 1

Belgie

BIC: BBRUBEBB

Antwerpen, 16/09/2025

Omschrijving	Bedrag factuur	Omslagsleutel	Aandeel eigenaar
ELECTRABEL - elektriciteit 6301 - 12/2024	58,80		
TOTAAL	895,49	275/ 10000	24,65

CODE 008 : CV 70%

CV reeds betaald 2024-2025

	-22731,50			
ELECTRABEL - aardgas 5218 - 17/12/2024-27/01/2025	4981,61			
ELECTRABEL - aardgas 5218 - 20/06/2024-28/07/2024	608,18			
ELECTRABEL - aardgas 5218 - 23/04/2025-21/05/2025	1106,70			
ELECTRABEL - aardgas 5218 - 23/09/2024-22/10/2024	1485,90			
ELECTRABEL - aardgas 5218 - 23/10/2024-24/11/2024	2589,77			
ELECTRABEL - aardgas 5218 - 25/02/2025-26/03/2025	2302,07			
ELECTRABEL - aardgas 5218 - 25/11/2024-16/12/2024	2353,43			
ELECTRABEL - aardgas 5218 - 26/08/2024-22/09/2024	741,80			
ELECTRABEL - aardgas 5218 - 27/03/2025-22/04/2025	1235,89			
ELECTRABEL - aardgas 5218 - 27/05/2024-19/06/2024	691,81			
ELECTRABEL - aardgas 5218 - 28/01/2025-24/02/2025	3599,23			
ELECTRABEL - aardgas 5218 - 29/07/2024-25/08/2024	1035,16			
ELECTRABEL - elektriciteit 6301 - 01/03/2024-28/02/2025 - afrekening	254,02			
ELECTRABEL - elektriciteit 6301 - 01/2025	137,20			
ELECTRABEL - elektriciteit 6301 - 02/2025	137,20			
ELECTRABEL - elektriciteit 6301 - 03/2025	200,20			
ELECTRABEL - elektriciteit 6301 - 04/2025	200,20			
ELECTRABEL - elektriciteit 6301 - 05/2025	200,20			
ELECTRABEL - elektriciteit 6301 - 06/2024	137,20			
ELECTRABEL - elektriciteit 6301 - 07/2024	137,20			
ELECTRABEL - elektriciteit 6301 - 08/2024	137,20			
ELECTRABEL - elektriciteit 6301 - 09/2024	137,20			
ELECTRABEL - elektriciteit 6301 - 10/2024	137,20			
ELECTRABEL - elektriciteit 6301 - 11/2024	137,20			
ELECTRABEL - elektriciteit 6301 - 12/2024	137,20			
TOTAAL	2089,47	250/ 10000		52,25

CODE 013 : CV VOLGENS METERS

CV volgens meteropname 2024-2025

	33374,20	476,86/	33374,20	476,86
--	----------	---------	----------	--------

ONKOSTENVERDELING NR.22.025 (06/2024-05/2025)

Pand nr : 4E

Eigenaar nr : 25

OGM : +++002500002218+++

Ondernemingsnr: 0850.373.759

Gebouw : JUSTITIESTRAAT 4

Rek.nr.gebouw : IBAN: BE14320085264383

DRIES-SWOLFS P/A GERANTIS RENT CONNECT
MECHELSESTEENWEG 180 BUS 5

2018 ANTWERPEN 1

Belgie

BIC: BBRUBEBB

Antwerpen, 16/09/2025

Omschrijving	Bedrag factuur	Omslagsleutel	Aandeel eigenaar
CODE 015 : BASISPROVISIE			
basisprovisie - opvraging	27535,99		
basisprovisie - teruggave	-27535,99		
TOTAAL	0,00	674,27/ 27535,99	0,00
CODE 016 : KWARTAALPROVISIE			
teruggave kwartaalprovisie 03/2025-05/2025 (opvr. 18)	-32000,00		
teruggave kwartaalprovisie 06/2024-08/2024 (opvr. 12-13)	-40000,00		
teruggave kwartaalprovisie 09/2024-11/2024 (opvr. 14-15)	-40000,00		
teruggave kwartaalprovisie 12/2024-02/2025 (opvr. 17)	-32000,00		
TOTAAL	-144000,00	250/ 10000	-3600,00
CODE 017 : RUITENWASSER			
P&P GLAZENWASSERIJ - ruitenwasser 15/01/2025	1029,78		
P&P Glazenwasserij - ruitenwasser 17/04/2025	1029,78		
P&P GLAZENWASSERIJ - ruitenwasser 19/10/2024	998,25		
P&P GLAZENWASSERIJ - ruitenwasser 20/07/2024	998,25		
TOTAAL	4056,06	1/ 45	90,14

ONKOSTENVERDELING NR.23.025 (06/2024-05/2025)

Pand nr : 4E

Eigenaar nr : 25

OGM : +++002500002319+++

Ondernemingsnr: 0850.373.759

Gebouw : JUSTITIESTRAAT 4

Rek.nr.gebouw : IBAN: BE14320085264383

DRIES-SWOLFS P/A GERANTIS RENT CONNECT
MECHELSESTEENWEG 180 BUS 5

2018 ANTWERPEN 1

Belgie

BIC: BBRUBEBB

Antwerpen, 16/09/2025

Omschrijving	Bedrag factuur	Omslagsleutel	Aandeel eigenaar
CODE 014 : RESERVEFONDS			
intresten reservekapitaal 2024-2025	<u>511,63</u>		
TOTAAL	511,63	250/ 10000	12,79

PROVISIE-OPVRAGING NR.24.025 (12/2025-02/2026)

Pand nr : 4E

Eigenaar nr : 25

OGM : +++002500002420+++

Ondernemingsnr: 0850.373.759

Gebouw : JUSTITIESTRAAT 4

Rek.nr.gebouw : IBAN: BE14320085264383

DRIES-SWOLFS P/A GERANTIS RENT CONNECT
MECHELSESTEENWEG 180 BUS 5

2018 ANTWERPEN 1

Belgie

BIC: BBRUBEBB

Antwerpen, 19/12/2025

Omschrijving	Bedrag factuur	Omslagsleutel	Aandeel eigenaar
LIFT EF			
HUGO DE JONGH - creditering onderhoudscontract liften 01/01/2025-30/09/2025, wegens opzegging contract	-1407,31		
TOTAAL VAN CODE 006	-1407,31	1/ 18	-78,19
KWARTAALPROVISIE			
opvraging kwartaalprovisie 12/2025-02/2026	37500,00		
TOTAAL VAN CODE 016	37500,00	250/ 10000	937,50
OPENSTAANDE SALDI			
Saldo Onkostenverdeling 22-23 (4E)	-248,81		
TOTAAL VAN CODE 999	-248,81		-248,81

PROVISIE-OPVRAGING NR.25.025 (12/2025-02/2026)

Pand nr : 4E

Eigenaar nr : 25

OGM : +++002500002521+++

Ondernemingsnr: 0850.373.759

Gebouw : JUSTITIESTRAAT 4

Rek.nr.gebouw : IBAN: BE14320085264383

**DRIES-SWOLFS P/A GERANTIS RENT CONNECT
MECHELSESTEENWEG 180 BUS 5**

2018 ANTWERPEN 1

Belgie

BIC: BBRUBEBB

Antwerpen, 19/12/2025

Omschrijving	Bedrag factuur	Omslagsleutel	Aandeel eigenaar
CODE 014 : RESERVEFONDS			
opvraging reservefonds	<u>2500,00</u>		
TOTAAL	2500,00	250/ 10000	62,50

PROVISIE-OPVRAGING NR.26.025 (03/2026-05/2026)

Pand nr : 4E

Eigenaar nr : 25

OGM : +++002500002622+++

Ondernemingsnr: 0850.373.759

Gebouw : JUSTITIESTRAAT 4

Rek.nr.gebouw : IBAN: BE14320085264383

**DRIES-SWOLFS P/A GERANTIS RENT CONNECT
MECHELSESTEENWEG 180 BUS 5**

2018 ANTWERPEN 1

Belgie

BIC: BBRUBEBB

Antwerpen, 03/04/2026

Omschrijving	Bedrag factuur	Omslagsleutel	Aandeel eigenaar
CODE 016 : KWARTAALPROVISIE			
opvraging kwartaalprovisie 03/2026-05/2026	<u>37500,00</u>		
TOTAAL	37500,00	250/	10000
			937,50

PROVISIE-OPVRAGING NR.27.025 (06/2026-08/2026)

Pand nr : 4E

Eigenaar nr : 25

OGM : +++002500002723+++

Ondernemingsnr: 0850.373.759

Gebouw : JUSTITIESTRAAT 4

Rek.nr.gebouw : IBAN: BE14320085264383

**DRIES-SWOLFS P/A GERANTIS RENT CONNECT
MECHELSESTEENWEG 180 BUS 5**

2018 ANTWERPEN 1

Belgie

BIC: BBRUBEBB

Antwerpen, 02/06/2026

Omschrijving	Bedrag factuur	Omslagsleutel	Aandeel eigenaar
CODE 016 : KWARTAALPROVISIE			
opvraging kwartaalprovisie 06-08/2026	<u>37500,00</u>		
TOTAAL	37500,00	250/ 10000	937,50

Energieprestatiecertificaat

Gemeenschappelijke delen



Justitiestraat 4, 2018 Antwerpen

certificaatnummer: 20220204-0002529289-GD-2

Daken

$U = 0,31 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$

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

Muren

$U = 1,89 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$

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

Vensters (beglazing en profiel)

$U = 4,40 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$

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

Beglazing

$U = 4,20 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$

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

Vloeren

$U = 1,48 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$

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



Verwarming



Collectieve centrale installatie met condenserende ketel



Sanitair warm water

Collectieve installatie aanwezig



Ventilatie

Natuurlijke toe- en afvoer



Koeling en zomercomfort

Geen collectieve installatie voor koeling aanwezig.



Verlichting



Gloeilampen



Zonne-energie



Geen zonneboiler of zonnepanelen aanwezig

Verklaring van de energiedeskundige

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

Datum: 04-02-2022

Handtekening:

Katrien Albert Mathilde Vanaudenrode

Vanaudenrode, Katrien

EP18842

Dit certificaat is geldig tot en met 24 januari 2032.

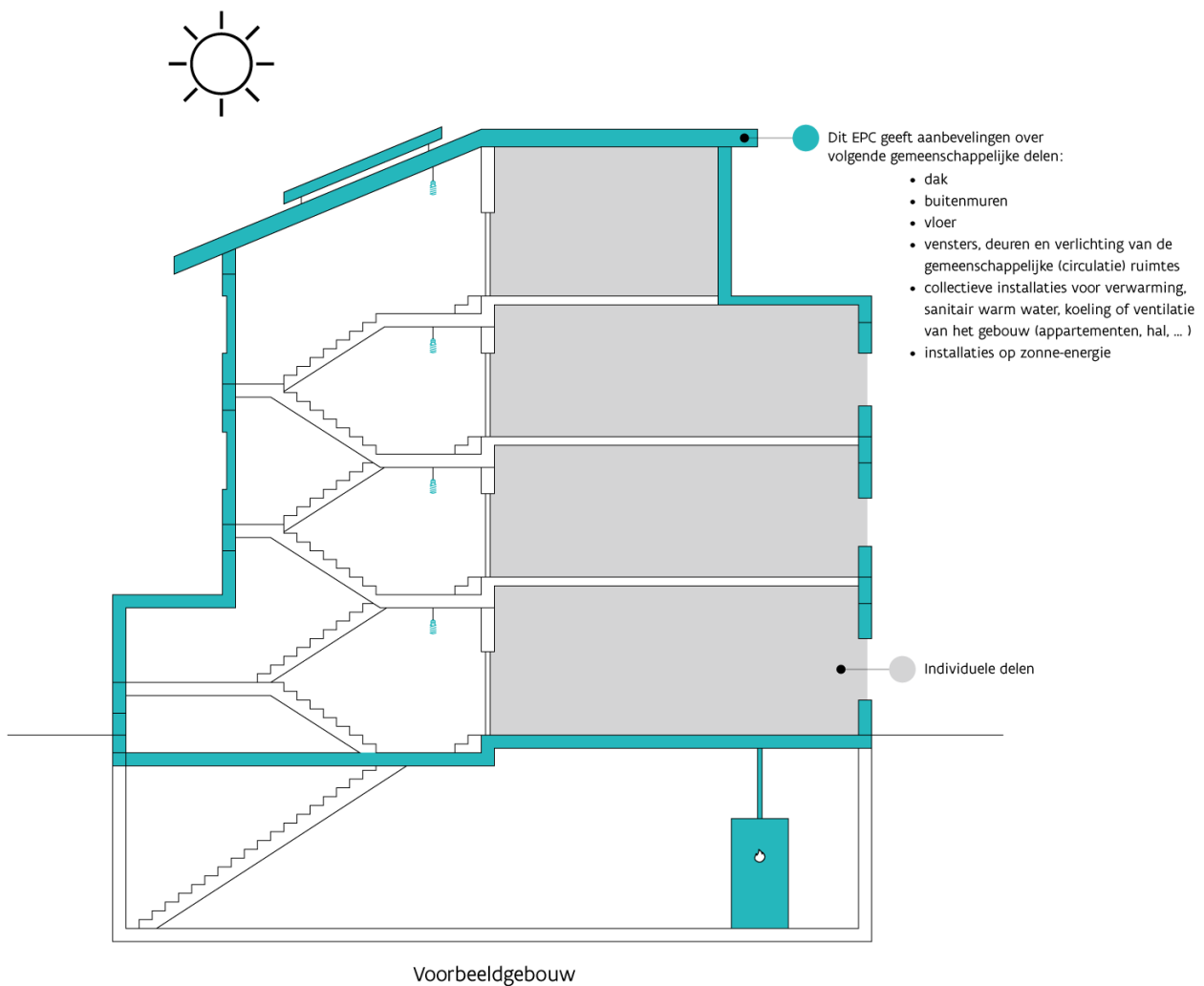
Wat bevat dit EPC?

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	GEMIDDELDE PRIJSINDICATIE ★
	Vensters 6,5 m ² van de vensters in de gemeenschappelijke ruimtes heeft enkele beglazing. Dat is niet energiezuinig. Ook de raamprofielen zijn thermisch weinig performant.	Vervang de vensters door nieuwe vensters met hoogrendementsbeglazing en energieperformante raamprofielen.	
	Muur 1226 m ² van de muren is vermoedelijk niet geïsoleerd.	Plaats isolatie.	
	Vloer boven kelder of buiten 422 m ² van de vloer is vermoedelijk niet geïsoleerd.	Plaats isolatie.	
	Verlichting De gemeenschappelijke ruimtes worden verlicht met gloeilampen. Deze verlichting is niet energiezuinig.	Vervang waar nodig de inefficiënte verlichting. Kies hierbij steeds voor efficiënte verlichtingstoestellen en voorzie in een energiebesparende regeling.	
	Zonneboiler Er is geen zonneboiler aanwezig.	Onderzoek de mogelijkheid om een zonneboiler te plaatsen. Raadpleeg hiervoor de zonnekaart of vraag raad aan een vakman.	
	Zonnepanelen Er zijn geen zonnepanelen aanwezig.	Onderzoek de mogelijkheid om zonnepanelen te plaatsen. Raadpleeg hiervoor de zonnekaart of vraag raad aan een vakman.	

	Plat dak 431 m ² van het platte dak is redelijk goed geïsoleerd, maar voldoet nog niet aan de energiedoelstelling.	Overweeg bij een grondige renovatie het platte dak bijkomend te isoleren.
	Muur 362 m ² van de muren is redelijk goed geïsoleerd, maar voldoet nog niet aan de energiedoelstelling.	Overweeg bij een grondige renovatie om bijkomende isolatie te plaatsen.
	Proficiat! 3,2 m ² van de gemeenschappelijke vensters voldoet al aan de energiedoelstelling.	
	Proficiat! De collectieve verwarmingsinstallatie met condenserende ketel voldoet aan de energiedoelstelling.	

Energetisch helemaal niet in orde

Energetisch niet in orde

Zonne-energie

Energetisch redelijk in orde

Energetisch helemaal in orde



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



Aandachtspunten

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



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

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



Ventilatie: Het gebouw beschikt over een collectief systeem met natuurlijke aan- en afvoer. Bekijk of vraagsturing mogelijk is. Bij vraagsturing wordt er lucht toe- en afgevoerd als dat nodig is. Zo wordt energie gespaard.



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:

Katrien Albert Mathilde Vanaudenrode
Vanaudenrode, Katrien
8300 Knokke-Heist
EP18842

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	10
Vloeren	12
Ruimteverwarming (collectief)	13
Verlichting	14
Installaties voor zonne-energie	15
Overige installaties (collectief)	16
Bewijsstukken gebruikt in dit EPC	17

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, binnenafwerking 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 17.

Algemene gegevens

Gebouw id / Gebouweenheid id	15879715 / 15881110
Datum plaatsbezoek	19/01/2022
Referentiejaar bouw	1966
Beschermd volume (m ³)	11.152
Ruimten niet opgenomen in het beschermd volume	Kelders werden niet mee opgenomen in het beschermd volume
Infiltratiedebiet (m ³ /(m ² h))	Onbekend
Gemiddelde U-waarde gebouwschil (W/(m ² K))	1,55

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

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

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

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

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

Technische fiche daken

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

Beschrijving	Oriëntatie	Netto-oppervlakte (m ²)	U-waarde bekend (W/(m ² K))	R-waarde bekend (m ² K/W)	Isolatie	Ref. jaar renovatie	R-waarde isolatie bekend (m ² K/W)	Luchtdaag	Daktype	Berekende U-waarde (W/(m ² K))
Plat dak										
• plat dak hoofddak	-	359	-	-	100mm PUR/PIR (R= 4,50 m ² K/W) onder dakafdichting	-	4,50	onbekend	a	0,31
• plat dak 5+	-	73	-	-	100mm PUR/PIR (R= 4,50 m ² K/W) onder dakafdichting	-	4,50	onbekend	a	0,31
Plafond onder verwarmde ruimte										
plafondplaat	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	-	onbekend	a	2,86

Legende

a dak niet in riet of cellenbeton

Vensters en deuren



Vensters

6,5 m² van de vensters in de gemeenschappelijke ruimtes heeft enkele beglazing. Dat is niet energiezuinig. Ook de raamprofielen zijn thermisch weinig performant.

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



Proficiat! 3,2 m² van de gemeenschappelijke vensters voldoet al aan de energiedoelstelling.

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

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								
• gemeenschappelijke beglazing	ZO	verticaal	2,2	-	enkel glas	-	metaal niet therm	5,83
• voordeur	ZO	verticaal	2,2	-	enkel glas	-	metaal niet therm	5,83
beglazing	ZO	verticaal	280	-		-	-	-
In achtergevel								
• gemeenschappelijke beglazing PVC	NW	verticaal	3,2	-	HR-glas b U=1,00 W/(m ² K)	-	kunst>2000	1,54
• gemeenschappelijke beglazing ALU	NW	verticaal	1,9	-	enkel glas	-	metaal niet therm	5,83
beglazing	NW	verticaal	124	-		-	-	-
In linkergevel								
beglazing	ZW	verticaal	128	-		-	-	-

Legende glastypes

HR-glas b Hoogrendementsglas bouwjaar >= 2000

enkel glas

Enkelvoudige beglazing

Legende profieltypes

metaal niet therm Metalen profiel, niet thermisch onderbroken

kunst>2000

Kunststof profiel, 2 of meer kamers ≥2000

Muren

**Muur**

1226 m² van de muren is vermoedelijk niet geïsoleerd. Plaats isolatie.

**Muur**

362 m² van de muren is redelijk goed geïsoleerd, maar voldoet nog niet aan de energiedoelstelling. Overweeg bij een grondige renovatie om bijkomende isolatie te plaatsen.

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

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

Technische fiche van de muren

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

Beschrijving	Oriëntatie	Netto-oppervlakte (m ²)	Diepte onder maaiveld (m)	U-waarde bekend (W/(m ² K))	R-waarde bekend (m ² K/W)	Isolatie	Ref.jaar renovatie	Luchtdaag	Muurtype	Berekende U-waarde (W/(m ² K))
Buitenmuur										
Voorgevel										
• voorgevel	ZO	322	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	2,33
Achtergevel										
• achtergevel	NW	362	-	-	-	100mm PUR/PIR aan buitenzijde	-	onbekend	a	0,41
• doorrit garages	NW	21	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	2,33
Rechtergevel										
• uitsprong: voorzijde rechts	NO	66	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	2,33
• uitsprong: achterzijde links	NO	213	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	2,33
Linkergevel										
• linkergevel	ZW	520	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	2,33
• uitsprong: voorzijde links	ZW	52	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	2,33
• uitsprong: achterzijde rechts	ZW	32	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	2,33
Muur in contact met verwarmde ruimte										
Voorgevel										
Scheimuren	ZO	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	1,92
Achtergevel										
AVR achtergevel doorrit garages	NW	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	1,92
Scheimuren	NW	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	1,92
Rechtergevel										
rechtergevel	NO	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	1,92
Scheimuren	NO	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	1,92
Linkergevel										
Scheimuren	ZW	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	1,92

Legende

a muur niet in isolerende snelbouwsteen of cellenbeton

Vloeren



Vloer boven kelder of buiten

422 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 onverwarmde ruimte											
• vloerplaat 1+ door rit garages	26	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	-	onbekend	a	2,04
• overkraging 1+ ter rassen	47	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	-	onbekend	a	2,04
Vloer boven (kruip)kelder											
• vloerplaat gelijkvloers	348	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	-	onbekend	a	1,36

Legende

a vloer niet in cellenbeton

Ruimteverwarming (collectief)



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

Technische fiche van de ruimteverwarming

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

Installaties met meerdere opwekkers

	RV1		
	✓		
Omschrijving	centrale stookruimte		
Type verwarming	centraal		
Aandeel in volume (%)	-		
Aantal opwekkers	2		
Opwekking (enkel de 2 belangrijkste opwekkers worden getoond)			
	✓	✓	
Type opwekker	collectief	collectief	
Energiedrager	gas	gas	
Soort opwekker(s)	condenserende ketel	condenserende ketel	
Bron/afgiftemedium	-	-	
Vermogen (kW)	280	280	
Elektrisch vermogen WKK (kW)	-	-	
Aantal (woon)eenheden	22	23	
Rendement	-	-	
Referentiejaar fabricage	2006	2006	
Labels	HR-top	HR-top	
Locatie	buiten beschermd volume	buiten beschermd volume	
Distributie			
Externe stookplaats	nee		-
Ongeïsoleerde leidingen (m)	6m < lengte ≤ 50m		
Ongeïsoleerde combilus (m)	-		
Aantal (woon)eenheden op combilus	-		
Afgifte & regeling			
Type afgifte	-		
Regeling	pompregeling buitenvoeler		

Verlichting



Verlichting

De gemeenschappelijke ruimtes worden verlicht met gloeilampen. Deze verlichting is niet energiezuinig.

Vervang waar nodig de inefficiënte verlichting. Kies hierbij steeds voor efficiënte verlichtingstoestellen en voorzie in een energiebesparende regeling.

Bij de vervanging van uw verlichtingsinstallatie streeft u best naar een zo energiezuinig mogelijke installatie. Als type lichtbron kiest u best voor LED-verlichting of hogedruk gasontladingslampen. Om de installatie nog zuiniger te maken, kunt u ook een regeling in functie van daglicht, aan- of afwezigheid voorzien. De verschillende regelingen kunnen gecombineerd worden.

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	Gloeilampen	
Aan- of afwezigheidsregeling	Manuele regeling	
Daglichtregeling	Geen of onbekend type	

Installaties voor zonne-energie

**Zonneboiler**

Er is geen zonneboiler aanwezig.

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

Zonnepanelen

Er zijn geen zonnepanelen aanwezig.

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

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

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

Voor meer informatie over de berekening van het zonnepotentieel kunt u terecht op de zonnekaart via www.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	doorstromer		
Referentiejaar fabricage	-		
Energielabel	-		
Opslag			
Aantal voorraadvaten	1		
Aantal (woon)eenheden	45		
Volume (l)	290l		
Omtrek (m)	-		
Hoogte (m)	-		
Isolatie	aanwezig		
Label	-		
Opwekker en voorraadvat één geheel	neen		
Distributie			
Type leidingen	gewone leidingen		
Lengte leidingen (m)	-		
Isolatie leidingen	-		
Aantal (woon)eenheden op leidingen	-		

Ventilatie



Het gebouw beschikt over een collectief systeem met natuurlijke aan- en afvoer. Bekijk of vraagsturing mogelijk is. Bij vraagsturing wordt er lucht toe- en afgevoerd als dat nodig is. Zo wordt energie gespaard.

Type ventilatie	natuurlijke toevoer en natuurlijke afvoer
Rendement warmteterugwinning (%)	-
Referentiejaar fabricage	-
M-factor	-
Reductiefactor regeling	-
Type regeling	-
Bypass	-

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 BETREKKELIJK HET APPARTEMENTSGEBOUW GELEGEN TE
ANTWERPEN, JUSTITIESTRAAT N°4, HOEK JAN FRANS WILLEMSSTRAAT.

Het jaar negentien honderd zes en zestig, op 30 augustus

Voor Ons, Meester Pieter DE CLEENE-VAN DER AVOORT, notaris in verblijf te Antwerpen,

IS VERSCHENEN

De personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid "HIEL & SUYS", gevestigd te Antwerpen, Kipdorpvest n°27/A, ingeschreven in het handelsregister van Antwerpen onder n°152278, gesticht blijkens akte verleden voor notaris Charles Van der Avoort te Antwerpen op twaalf januari negentien honderd een en zestig, waarvan een uittreksel afgekondigd werd in de aanhangsels van het Belgisch Staatsblad van dertig januari volgende onder n°2083.

"Alhier vertegenwoordigd door twee zaakvoerders, de "heer Jan Hendrik HIEL, wonende te Berchem bij Antwerpen, "Passendalestraat n°14 en de heer Pierre Adolphe Germain Marie SUYS, wonende te Antwerpen, Frankrijk lei n°96/A, tot gezegde hoedanigheid van zaakvoerders aange-steld, zonder beperking van termijn, in voormelde stichtingsakte."

Welke komparante, voorafgaandelijk het onroerend statuut voorwerp van tegenwoordige akte, ons vertoond heeft hetgene volgt :

VOORAFGAANDE OPHELDERINGEN

I.-De Maatschappij "Hiel & Suys" is eigenaar van volgende goederen :

a) Een perceel bouwgrond gelegen te ANTWERPEN, Justitiestraat n°4, hoek Jan Frans Willemsstraat, hebbende volgens titel een oppervlakte van vijf honderd zeven en twintig vierkante meter, thans gekadaastreerd wijk K n°2751/L voor een oppervlakte van vijf honderd zestien vierkante meter.

b) De gemeenheid van de muur welke voorschreven perceel grond scheidt van het aanpalend gebouw Justitiestraat n°2. Dertigjarige eigendomsaanhaling. -Voorschreven grond hoorde destijds toe aan de naamloze vennootschap "C.I.A.B. (Construction d'Immeubles et Administration de Biens)", gevestigd te Antwerpen, welke er eigenares van geworden was hoofdens de inbreng welke haar ervan gedaan werd door Mevrouw Marie Henriette Virginie Clementine Elisabeth Havenith, zonder beroep te Antwerpen, echtgenote van de heer Louis Marie Augustin Jacobs, blijkens akte verleden voor notaris Gheysens te Antwerpen op achttien augustus negentien honderd zes en dertig, overgeschreven ten eerste Hypotheekkantoor te Antwerpen op achttien september volgende, boek 1854 n°18.

Blijkens akte verleden voor notaris Cols te Antwerpen op vier en twintig april negentien honderd drie en zestig, overgeschreven ten eerste Hypotheekkantoor te Antwerpen

Basisakte

30 augustus 1966

n° 3215

op acht mei volgende, boek 3780 n°9, heeft voornoemde vennootschap "C.I.A.B." inbreng gedaan, aan de naamloze vennootschap "Extensa" te Antwerpen, van voorschreven grond en van de gemeenheid van voormelde scheidingsmuur.

En blijkens akte verleden voor ondergetekende notaris De Cleene-Van der Avoort op dertien december negentien honderd vijf en zestig, overgeschreven ten eerste Hypotheekkantoor te Antwerpen op twee februari negentien honderd zes en zestig, boek 4060 n°8, heeft genoemde vennootschap "Extensa" voorschreven goederen verkocht aan de maatschappij "Hiel & Suys".

II.-De maatschappij "Hiel & Suys" heeft besloten op voorschreven grond een nieuw appartementsgebouw op te richten waarvan verder een korte beschrijving zal gedaan worden.

De nieuwe gebouwen, na hun verdeling in afzonderlijke percelen zoals hierna zal gedaan worden, zijn bestemd om geheel of gedeeltelijk, afzonderlijk en per perceel, verkocht te worden, 't zij tijdens het oprichten der gebouwen, 't zij nog na afwerking der gebouwen.

De plans der op te richten gebouwen werden opgemaakt door de heren Paul Heymans en Frans Derre, architecten te Antwerpen.

III.-Met het oog op de horizontale verdeling der gebouwen heeft de maatschappij "Hiel & Suys" besloten het eigendom (grond en nieuwe gebouwen) te onderwerpen aan het Regime van de Mede-eigendom.

IV.-Ten einde, het geval voorkomende, te kunnen genieten van de vermindering der overdrachtstaks (zes per duizend in plaats van zes per honderd) voorzien bij artikel 61/2 van het Codex der met het zegel gelijkgestelde taksen (artikel 5 der wet van 22 juni 1960), heeft de maatschappij "Hiel & Suys" ten tweede kantore van de Kontrole der Overdrachtstaksen te Antwerpen de verklaring afgelegd voorzien bij artikel 129/4 van het Algemeen Reglement der met het zegel gelijkgestelde taksen (Artikel 3 van het Koninklijk Besluit van 5 juli 1960).

Deze verklaring werd ten gemelde Kantore ingeschreven op datum van zeven februari negentien honderd zes en zestig onder n°2/21.

BASISAKTE

Dit vertoond zijnde heeft de maatschappij "Hiel & Suys" ons aanzocht haar authentieke akte te verlenen van haar besluit voormelde goederen te stellen onder het Regime van de Mede-eigendom, overeenkomstig de wet van acht juli negentien honderd vier en twintig, waarvan de tekst het huidig artikel 577/Bis van het Burgerlijk Wetboek uitmaakt.

Te dien einde verklaart de maatschappij "Hiel & Suys" de basisakte, welke de juridische kern der ontworpen beweringen zal daarstellen, op te maken en vast te stellen als volgt :

KAPITTEL I BESCHRIJVING DER GEBOUWEN

De nieuwe gebouwen zullen begripen de kelderingen onderaards, het gelijkvloers, negen verdiepingen op de volle breedte aan de Justitiestraat en op een gedeelte van de Jan Frans Willensstraat en vier verdiepingen op de overig breedte aan de Jan Frans Willensstraat.

Volgens de hieraangehechte plans zal het gebouw volgende privative lokalen begripen :

-onderaards : zeven autostaanplaatsen respectievelijk genummerd "O.1" tot en met "O.7" en vier en veertig provisiekelders. De bestemming en de nummering van deze vier en veertig provisiekelders zullen aangeduid en gedaan worden onder n° 3 van Kapittel II hierna.

-op het gelijkvloers : twee bureel-of winkelappartementen respectievelijk genummerd "G.V.L.-L" en "G.V.L.-R" en vijf autostaanplaatsen respectievelijk genummerd "G.1" tot en met "G.5."

-op ieder der vier eerste verdiepingen : vijf appartementen en een studio; de vijf appartementen zijn respectievelijk aangeduid door de letters "A", "C", "D", "E" en "F" en de studio door de letter "B", voorafgegaan van het cijfer dat de verdieping aanduidt.

-op ieder der vijfde tot en met negende verdieping : vier appartementen respectievelijk aangeduid door de letters "C", "D", "E" en "F", voorafgegaan van het cijfer dat de verdieping aanduidt.

In het geheel zijn er dus als privative lokalen :

- twaalf autostaanplaatsen;
- vier en veertig provisiekelders;
- twee bureel-of winkelappartementen;
- veertig appartementen;
- vier studio's.

Hier volgt thans een korte beschrijving der gebouwen welke gedaan wordt op zicht van de hieraangehechte plans :

Onderaards

1° Gemene delen :

-twee liften met koker, een vuilniskelder voor het bureel-of winkelappartement "G.V.L.-L" en voor de appartementen "1 C" tot en met "9 C" en "1 D" tot en met "9 D", een vuilniskelder voor het bureel-of winkelappartement "G.V.L.-R" en voor de appartementen "1 E" tot en met "9 E" en "1 F" tot en met "9 F", grote stookkelder met twee stookketels en een drukketel, boiler voor warmwater, twee kelders voor elektriek- en gasmeters, beerput met onrechtstreeks speelstelsel, trappen, doorgangen, aflopen, leidingen, lichtschepingen, luchtschepingen en, in 't algemeen, alle lokalen, instellingen, delen en elementen welke bestend zijn voor algemeen

gebruik of dienstig zijn tot gemeenschappelijk nut van al de mede-eigenaars van het gebouw of sommige van hen.

2°Privatieve delen :

-zeven autostaanplaatsen respectievelijk genummerd "0.1" tot en met "0.7".

-vier en veertig provisiekelders waarvan de bestemming en de nummering zullen aangeduid en gedaan worden onder nummer 3 van Kapittel II hierna.

Gelijkvloers

1°Gemene delen :

-algemene inkomgang langs de Justitiestraat en traphall toegang gevende tot de twee bureel-of winkelappartementen gelijkvloers, de vier en veertig appartementen en studio's van de verdiepingen en de conciërgewoning;

-drie liften met koker, drie trapkasten, trappen;

-dienstinkomgang langs de Jan Frans Willemsstraat;

-inrit en uitrit langs de Jan Frans Willemsstraat voor de vijf autostaanplaatsen van het gelijkvloers en manoeuvreerruimte voor de wagens van deze vijf autostaanplaatsen;

-conciërgewoning begrijpende : hall, living, slaapkamer, keuken en badkamer;

-lokaal voor kinderwagens;

-vuilnislokaal voor de appartementen en studio's "1 A" tot en met "4 A" en "1 B" tot en met "4 B";

-in 't algemeen, alle lokalen, instellingen, delen en elementen welke bestemd zijn voor algemeen gebruik of dienstig zijn tot gemeenschappelijk nut van al de mede-eigenaars van het gebouw of sommige van hen.

2°Privatieve delen :

a) een bureel-of winkelappartement langs de rechterkant wanneer men het eigendom bezielt van uit de Justitiestraat.

Dit appartement begrijpt : bureel-of winkelruimte en lavatory met W.C.

Dit appartement wordt aangeduid door de letters "G.V.L.-R"

b) een bureel-of winkelappartement, linkerkant, hoek Jan Frans Willemsstraat.

Dit appartement begrijpt : bureel of winkelruimte en lavatory met W.C.

Dit appartement wordt aangeduid door de letter "G.V.L.-L"

c) autobergplaats met vijf staanplaatsen respectievelijk genummerd "G 1" tot en met "G 5".

Eerste verdieping

1°Gemene delen : drie liften met koker, drie trapkasten, trappen en, in 't algemeen, alle delen en elementen bestemd voor algemeen gebruik of dienstig tot gemeenschappelijk nut van al de mede-eigenaars van het gebouw of van sommige van hen.

2°Privatieve delen : vijf appartementen en een studio, te weten :

-een appartement met voorgevel Jan Frans Willemsstraat (linkerkant van het gebouw wanneer men het bezielt van uit de Jan Frans Willemsstraat) begrijpende : living, keuken, badkamer en een slaapkamer.

Dit appartement wordt genummerd "1 A"

-een studio met voorgevel Jan Frans Willemsstraat (recht van voorgaand appartement "1 A" wanneer men het eigendom bezielt van uit de Jan Frans Willemsstraat) begrijpende : kamer genaamd "studio", keuken en badkamer.

Deze studio wordt genummerd "1 B".

-een appartement met voorgevel Jan Frans Willemsstraat (rechts van voorgaande studio "1 B" wanneer men het eigendom bezielt van uit de Jan Frans Willemsstraat) begrijpende : hall met W.C., living, keuken, badkamer en een slaapkamer.

Dit appartement wordt genummerd "1 C"

-een appartement op de hoek van de Jan Frans Willemsstraat en van de Justitiestraat, begrijpende : hall met W.C., living, keuken, badkamer en twee slaapkamers.

Dit appartement wordt genummerd "1 D"

-een appartement met voorgevel Justitiestraat (tussen voorgaand appartement "1 D" en navenmeld appartement "1 F") begrijpende : hall met W.C., living, keuken, badkamer en twee slaapkamers.

Dit appartement wordt genummerd "1 E"

-een appartement met voorgevel Justitiestraat (rechterkant van het gebouw wanneer men het bezielt van uit de Justitiestraat en rechts van voorgaand appartement "1 E") begrijpende : hall met W.C., living, keuken, badkamer en twee slaapkamers.

Dit appartement wordt genummerd "1 F".

Tweede verdieping

1° Gemene delen : zoals op de eerste verdieping.

2° Privatieve delen : vijf appartementen en een studio, zelfde ligging en zelfde indeling als de vijf appartementen en de studio van de eerste verdieping.

Deze appartementen en studio worden respectievelijk genummerd "2 A" tot en met "2 F".

Derde verdieping

1° Gemene delen : zoals op de eerste verdieping.

2° Privatieve delen : vijf appartementen en een studio; zelfde ligging en zelfde indeling als de vijf appartementen en de studio van de eerste verdieping.

Deze appartementen en studio worden respectievelijk genummerd "3 A" tot en met "3 F".

Vierde verdieping

1° Gemene delen : zoals op de eerste verdieping.

2° Privatieve delen : vijf appartementen en een studio, zelfde ligging en zelfde indeling als de vijf appartementen en de studio van de eerste verdieping.

Deze appartementen en studio worden respectievelijk genummerd "4 A" tot en met "4 F".

Vijfde verdieping

1° Gemene delen : twee liften met koker, twee trapkasten, trappen en 't algemeen, alle delen en elementen bestemd voor algemeen gebruik of dienstig tot gemeenschappelijk nut van al de mede-eigenaars van het gebouw of van sommige van hen.

2° Privatieve delen : vier appartementen, te weten :

- een appartement met voorgevel Jan Frans Willemsstraat (linkerkant van het gebouw wanneer men het beziet van uit de Jan Frans Willemsstraat) begrijpende : hall met W.C., living, keuken, badkamer en een slaapkamer.

Dit appartement wordt genummerd "5 C".

- een appartement op de hoek van de Jan Frans Willemsstraat en van de Justitiestraat, begrijpende : hall met W.C., living, keuken, badkamer en twee slaapkamers.

Dit appartement wordt genummerd "5 D".

- een appartement met voorgevel Justitiestraat (tussen voorgaand appartement "5 D" en navermeld appartement "5 F") begrijpende : hall met W.C., living, keuken, badkamer en twee slaapkamers.

Dit appartement wordt genummerd "5 E".

- een appartement met voorgevel Justitiestraat (rechterkant van het gebouw wanneer men het beziet van uit de Justitiestraat en rechts van voorgaand appartement "5 E") begrijpende : hall met W.C., living, keuken, badkamer en twee slaapkamers.

Dit appartement wordt genummerd "5 F".

Zesde verdieping

1° Gemene delen : zoals op de vijfde verdieping.

2° Privatieve delen : vier appartementen, zelfde ligging en zelfde indeling als de vier appartementen van de vijfde verdieping.

Deze vier appartementen worden respectievelijk genummerd "6 C" tot en met "6 F".

Zevende verdieping

1° Gemene delen : zoals op de vijfde verdieping.

2° Privatieve delen : vier appartementen, zelfde ligging en zelfde indeling als de vier appartementen van de vijfde verdieping.

Deze vier appartementen worden respectievelijk genummerd "7 C" tot en met "7 F".

Achtste verdieping

1° Gemene delen : zoals op de vijfde verdieping.

2° Privatieve delen : vier appartementen, zelfde ligging en zelfde indeling als de vier appartementen van de vijfde verdieping.

Deze vier appartementen worden respectievelijk genummerd "8 C" tot en met "8 F".

Negende verdieping

1° Gemene delen : zoals op de vijfde verdieping.

2° Privatieve delen : vier appartementen, zelfde ligging en zelfde indeling als de vier appartementen van de vijfde

verdieping.

Deze vier appartementen worden respectievelijk genummerd "9 C" tot en met "9 F".

Op de daken

1° Gemene delen : de daken zelf, de machines van de drie liften, de lichtscheppingen, de luchtscheppingen, de schouwen en, in 't algemeen, alle delen en elementen bestemd voor algemeen gebruik of dienstig tot gemeenschappelijk nut van al de mede-eigenaars van het gebouw of van sommige van hen.

2° Privatieve delen : Geen.

KAPITTEL II

JURIDISCHE VERDELING VAN HET EIGENDOM

1° Gemene delen en privatieve delen. - Voorschreven eigendom bestaat enerzijds uit gemene delen welke in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid toehoren aan al de mede-eigenaars van het gebouw en, anderzijds, uit privatieve delen welke de uitsluitende eigendom zijn van één eigenaar.

Een korte beschrijving der gemene delen en der privatieve delen werd hierboven onder Kapittel I gedaan. De samenstelling der gemene delen en der privatieve delen wordt nader bepaald en omschreven in het hieraangehecht "Algemeen Reglement van Mede-eigendom".

De goederen worden verdeeld in appartementen, (bureel- of winkelappartementen, woonappartementen en studio's) en in autostaanplaatsen, zoals deze voorkomen op de hieraangehechte plans en waarvan reeds een korte beschrijving gedaan werd onder voorgaand Kapittel I.

De gemene delen worden verdeeld in tienduizend/tienduizendsten welke verbonden worden aan de privatieve lokalen in de hierna onder Kapittel IV vastgestelde verhouding.

Tengevolge dezer verdeling bekomt vanaf heden ieder appartement en iedere autostaanplaats, met inbegrip van de eraan verbonden kwotiteiten in de gemene delen, een afzonderlijk juridisch bestaan derwijze dat vanaf heden over ieder van hen afzonderlijk kan beschikt worden, 't zij ten bezwarende titel, 't zij ten kosteloze titel en dat ook vanaf heden ieder van hen afzonderlijk kan bezwaard worden met zakelijke rechten.

2° Samenstelling van ieder appartement en van iedere autostaanplaats. - Ieder appartement bestaat uit : a) privatieve delen welke de uitsluitende eigendom zijn van de eigenaar van het appartement; b) een bepaald aantal kwotiteiten in de gemene delen van gans het eigendom, welke gemene delen in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid toehoren aan al de mede-eigenaars van het gebouw.

Hetzelfde geldt voor iedere autostaanplaats.

~~3° Provisiekelders. - a) De vier en veertig provisierekelders onderaards worden verbonden aan de vier en veertig appartementen en studio's der verdiepingen, 't zij dus een kelder voor ieder appartement en voor iedere studio.~~

~~Ieder dezer kelders draagt hetzelfde nummer als het ap-~~

3° Provisiekelders.-

a) De vier en veertig provisiekelders onderaards worden genummerd van "1 A" tot en met "4 A", van "1 B" tot en met "4 B", van "1 C" tot en met "9 C", van "1 D" tot en met "9 D", van "1 E" tot en met "9 E" en van "1 F" tot en met "9 F".

Deze vier en veertig kelders worden verbonden, te weten
-de kelder nummer "4 A" aan het bureel-of winkelappartement "G.V.L.-R" (gelijkvloers rechterkant);

-de drie en veertig andere kelders aan de woonappartementen en studio's van de verdiepingen, ter uitzondering van het appartement "4 A" aan hetwelk geen kelder wordt verbonden.

Ieder dezer drie en veertig laatste kelders draagt het zelfde nummer als het appartement of de studio waaraan hij verbonden is.

Aan het bureel-of winkelappartement " G.V.L.-L" (gelijkvloers linkerkant) wordt ook geen kelder verbonden.

b) Buiten het aandeel aan ieder privaat lokaal verbonden, hebben de kelders geen afzonderlijk aandeel in de gemeene delen. Zij zijn en blijven afhankelijk van de lokalen waaraan zij verbonden zijn en hebben dus geen afzonderlijk juridisch bestaan.

Nochtans is de verkoop, ruiling of andere vervreemding van provisiekelders toegelaten tussen de eigenaars van bureel-of winkellokalen, appartementen en studio's.

~~partement of de studio waaraan hij verbonden is.
aan de bureel of winkel lokalen van het gelijkvloers wor-
geen provisiekelder verbonden.~~

~~b) Buiten het aandeel aan ieder appartement en aan ieder
studio verbonden, hebben de provisiekelders geen afzonder-
lijk aandeel in de gemene delen. Zij zijn en blijven afhan-
kelijk van de appartementen en studio's waaraan zij verber-
den zijn en hebben dus geen afzonderlijk juridisch bestaan.
Nochtans is de verkoop, ruiling of vervreemding van kel-
ders toegelaten tussen eigenaars van appartementen of stu-
dio's der verdiepingen.~~

4° Autostaanplaatsen. - Zoals reeds gezegd onder voorgaand
n°1 van tegenwoordig Kapittel II, zullen de autostaanplaat-
sen, welke ieder een afzonderlijk juridisch bestaan hebben,
mogen toehoren aan personen al dan niet eigenaar van ander
privatieve lokalen in het eigendom.

5° Inwendige verdeling en vereniging of in verbindingste-
ling van privatieve lokalen - Eventuele onderverdeling van
het bureel of winkelappartement "G.V.L.-R". -

a) De inwendige verdeling van de appartementen (bureel-
of winkelappartementen, woonappartementen en studio's) is, in
principe, zoals afgebeeld op de hieraangehechte plans.

Nochtans mag ieder eigenaar de binnenverdeling zijner
lokalen wijzigen zoals hij het goedvindt.

b) Mogen verenigd worden om slechts één appartement uit
te maken, twee of meer appartementen van een zelfde verdie-
ping, voor zoveel zij toehoren aan één en zelfde eigenaar.

De alzo verenigde appartementen mogen vervolgens terug
herverdeeld worden in appartementen van het type voorzien
door tegenwoordige basisakte.

c) Mogen bij middel van een binnentrap in verbinding ge-
steld worden, voor zoveel zij toehoren aan één en zelfde
eigenaar :

- het bureelappartement "G.V.L.-L" (gelijkvloers linker-
kant, hock Justitiestraat en Jan Frans Willemsstraat) met
het daaraan palende appartement "1 D" van de eerste verdie-
ping.

- het bureelappartement "G.V.L.-R" (gelijkvloers rechter-
kant met voorgevel Justitiestraat) met de daaraan palende
appartementen "1 E" en "1 F" van de eerste verdieping.

- ieder appartement met het daaraan palende appartement
van de hogere of lagere verdieping.

d) Mogen in verbinding gesteld worden, bij middel van een
deuropening, voor zoveel zij toehoren aan één en zelfde ei-
genaar, het bureelappartement "G.V.L.-R" (gelijkvloers Jus-
titiestraat rechterkant) met een of meer der daaraan palen-
de autostaanplaatsen "G 2 tot en met "G 5" in de autoberg-
plaats gelijkvloers.

e) De toekomstige eigenaars van het bureelappartement
"G.V.L.-R" (gelijkvloers Justitiestraat rechterkant) hebben
ten allen tijde het recht dit bureelappartement te onder-

verdelen in twee percelen met ieder een afzonderlijk juridisch bestaan en welke afzonderlijk zullen mogen in huur gegeven of vervreemd worden.

Wordt van dit vermogen gebruik gemaakt :

-zal ieder dezer twee percelen aangesloten worden aan de gemene diensten van het gebouw, zoals centrale verwarming, warmwaterbedeling, elektriek, gas, water, enzovoorts;

-zal aan het nieuwe perceel dat de rechterkant van het onderverdeeld perceel zal uitmaken, toegang verleend worden rechtstreeks van uit de Justitiestraat, bij middel van een deuropening waarvan de maten en het model der deur zullen moeten goedgekeurd worden door de "Algemene Vergadering der Mede-eigenaars".

-zal, ingeval van voortverkoop van een of ander dezer twee percelen, de verkoper het aantal kwotiteiten vaststellen dat aan ieder der twee percelen verbonden zal zijn in de grond en de andere gemene delen van het eigendom, en zal het alsoo vastgesteld aantal kwotiteiten vermeld worden in de notariële akten van verkoop.

Het is wel verstaan dat het totaal kwotiteiten te verbinden aan deze twee afzonderlijke percelen, zal moeten overeenstemmen met het aantal kwotiteiten dat hierna zal verbonden worden aan het geheel van gemeld bureelappartement "G.V.L.-R".

f) Twee of meer aaneenpalende kelders, toehorende aan één en zelfde eigenaar, mogen verenigd worden om slechts één kelder uit te maken, zij kunnen vervolgens terug herverdeeld worden.

g) Hetzelfde geldt voor twee of meer aaneenpalende auto-staanplaatsen toehorende aan één en zelfde eigenaar.

h) De uitvoering der werken tot verwezenlijking der eventuele wijzigingen voorzien onder tegenwoordig n°5, zal geschieden onder het toezicht van de bouwmeester die daartoe op aanvraag van de belanghebbende eigenaar, zal aangeduid worden door de "Algemene Vergadering der Mede-eigenaars", doch op uitsluitende kosten en onder de uitsluitende verantwoordelijkheid der eigenaars wie het aangaat, zulks ten opzichte van de afzakkingen, beschadigingen en andere ongevallen en hindernissen welke er zouden kunnen uit voort-spruiten voor de gemene delen van het eigendom en de privative lokalen der andere eigenaars.

Het creloon van de bouwmeester alsoo aangeduid door de "Algemene Vergadering der Mede-eigenaars" zal betaald worden door de eigenaar die de werken deed uitvoeren.

6° Algemene inkomgang met hall en trapkast - Dienstinkomgang.-

a) Het uitsluitend genot en gebruik van de algemene inkomgang Justitiestraat, met hall en trapkasten, wordt toegekend aan de bureel- of winkelappartementen van het gelijkvloers en aan de appartementen en studio's van de verdiepingen.

De eigenaars of huurders der autostaanplaatsen hebben dus geen recht van toegang tot deze algemene inkongang, hall en trapkasten, tenzij zij tevens eigenaar of huurder zouden zijn van andere lokalen in het eigendom.

b) Het uitsluitend genot en gebruik van de dienstinkomgang Jan Frans Willemsstraat, wordt toegekend aan de appartementen en studio's der verdiepingen.

De eigenaars of huurders der bureel-of winkelappartementen gelijkvloers en der autostaanplaatsen hebben dus geen recht van toegang tot deze dienstinkomgang tenzij zij tevens ook eigenaar of huurder zouden zijn van andere lokalen in het eigendom.

7° Inrit en uitrit Jan Frans Willemsstraat.-Autobergplaats gelijkvloers met manoeuvreerruimte.-Het uitsluitend genot en gebruik van deze inrit en uitrit en van de autobergplaats gelijkvloers met zijn manoeuvreerruimte, wordt uitsluitend toegekend aan de eigenaars of huurders van de staanplaatsen in deze autobergplaats gelijkvloers.

De eigenaars of huurders van andere lokalen in het eigendom, hebben dus geen recht van toegang tot deze in- en uitrit en autobergplaats, tenzij zij tevens ook eigenaar of huurder zouden zijn van een staanplaats in deze autobergplaats.

8° Toegang tot de autostaanplaatsen onderaards.-Tot de autostaanplaatsen onderaards, genummerd "0.1" tot en met "0.7" wordt toegang verleend langs het aanpalend garagegebouw Jan Frans Willemsstraat n°1, zoals zulks verder, onder Kapittel III, zal vastgesteld worden.

Deze autostaanplaatsen kunnen ook bereikt worden, door zekere bepaalde eigenaars of huurders (doch zonder hun wagen) langs de keldering van het eigendom voorwerp van tegenwoordige basisakte, waar zich in de muur welke de provisiekelders scheidt van gemelde autostaanplaatsen, een deuropening bevindt tussen de provisiekelders genummerd "1 D" en "4 A".

Van deze deuropening mag slechts gebruik gemaakt worden door de eigenaars en huurders der gemelde staanplaatsen "0.1" tot en met "0.7" voor zoveel zij tevens ook eigenaar of huurder zijn van andere privatieve lokalen in het gebouw.

Van deze deuropening mag ook gebruik gemaakt worden door diegene der eigenaars of huurders van autostaanplaatsen in de keldering van het aanpalend garagegebouw Jan Frans Willemsstraat n°1 welke tevens ook eigenaar of huurder zouden zijn van andere privatieve lokalen in het gebouw voorwerp van tegenwoordige basisakte, dit alles zoals verder onder Kapittel III nader zal bepaald worden.

9° Liftten.-Het eigendom wordt voorzien van drie liftten respectievelijk genaamd "Lift A-B", "Lift C-D" en "Lift E-F".

De lift A-B is ten uitsluitende dienst van de vier appartementen genummerd "1 A" tot en met "4 A" en van de vier

studio's genummerd "1 B" tot en met "4 B". Deze lift daalt niet tot in de keldering. Het is de eigenaars van deze appartementen "1 A" tot en met "4 A" en van deze studio's "1 B" tot en met "4 B" verboden de andere liften te gebruiken om van het gelijkvloers tot in de keldering te dalen.

De lift C-D, welke tot in de keldering daalt, is ten uitsluitende dienst van de appartementen "1 C" tot en met "9 C" en "1 D" tot en met "9 D".

De lift E-F, welke insgelijks tot in de keldering daalt, is ten uitsluitende dienst van de appartementen "1 E" tot en met "9 E" en "1 F" tot en met "9 F".

10° Wijzigingen. - De schikkingen van tegenwoordig Kapittel II kunnen enkel gewijzigd worden met toestemming van al de mede-eigenaars van het gebouw zonder onderscheid.

KAPITTEL III

A. - ERFDIENSTBAARHEDEN

De maatschappij "Hiel & Suys" doet opmerken :

1° Dat, zoals hoger reeds bestatigd, de grond van het eigendom voorwerp van tegenwoordige basisakte, door haar aangekocht werd jegens de naamloze vennootschap "Extensa" blijkens akte verleden voor ondergetekende notaris De Cleene-Van der Avoort op dertien december negentien honderd vijf en zestig n°2672, overgeschreven ten eerste Hypotheekkantoor te Antwerpen op twee februari negentien honderd zes en zestig, boek 4060 n°8.

Dat op zelfde datum (dertien december negentien honderd vijf en zestig) de genoemde maatschappij "Extensa" en de naamloze vennootschap "Examin" in onverdeelde eigenaar waren van het aanpalend garagegebouw met een verdieping gelegen te Antwerpen, Jan Frans Willemsstraat n°1, de grond gekadaastreerd zijnde wijk K n°2750 x/2 of deel van dit nummer en deel van n°2750 w/2, oppervlakkig groot acht honderd twee en veertig vierkante meter vier en negentig vierkante decimeter en dat, in meergemelde akte van dertien december negentien honderd vijf en zestig n°2672 er tussen de maatschappen "Extensa" en "Examin", samen enerzijds en de maatschappij "Hiel & Suys", anderzijds, een eeuwigdurende erfdienstbaarheid van doorgang of doorrij gesticht werd in voordeel van de auto's waarvan de standplaats zich zal bevinden in de keldering van het alsdan nog op te richten appartementsgebouw Justitiestraat n°4, voorwerp van tegenwoordige basisakte.

Deze erfdienstbaarheid werd in meergemelde akte van dertien december negentien honderd vijf en zestig geformuleerd in de alhier letterlijk herhaalde volgende bewoordingen :

"Constitution de servitude. - (Droit de passage).

"Pour le cas où le sous-sol des constructions à ériger par la société "Hiel & Suys" sur le terrain, Justitiestraat, "coin Jan Frans Willemsstraat, objet de la vente qui précède, serait aménagé, en tout ou en partie, en emplacements-parking pour voitures automobiles, les sociétés "Extensa"

"et "Exanim", constituent au profit de l'immeuble à ériger sur ce terrain par la société "Hiel & Suys", ses successeurs ou ayants-droit, un droit de passage pour les voitures dont l'emplacement-parking sera situé dans le sous-sol du dit immeuble, Justitiestraat, coin Jan Frans Willemsstraat. Ce droit de passage s'exercera de jour et de nuit par celle des deux entrées du garage Jan Frans Willemsstraat qui, par une rampe descendante, donne actuellement accès au sous-sol de ce dernier garage.

"Cette servitude de droit de passage est établie à titre perpétuel.

"L'immeuble Justitiestraat, coin Jan Frans Willemsstraat, n'aura pas à intervenir dans les frais d'entretien et de réparations de l'entrée (rampe descendante) et autres parties de l'immeuble-garage Jan Frans Willemsstraat, utilisées pour l'exercice de ce droit de passage. Ces frais restent à la charge exclusive de ce dernier immeuble.

"Afin de rendre possible l'exercice de ce droit de passage, la société "Hiel & Suys" est autorisée à abattre, à ses frais, la partie en briques du mur séparant actuellement, sous la rampe dont question ci-avant, le sous-sol du garage Jan Frans Willemsstraat du sous-sol de la parcelle de terrain Justitiestraat, coin Jan Frans Willemsstraat, de façon à établir la communication nécessaire entre les sous-sols des deux immeubles.

"Le tuyau d'écoulement pour eaux résiduaires qui longe actuellement la partie de mur à abattre, sera déplacé aux frais des sociétés "Extensa" et "Exanim".

2° Dat blijktens akte verleden voor ondergetekende notaris De Cleene-Van der Avoort op een en dertig december negentien honderd vijf en zestig n° 2756, overgeschreven ten eerste Hypotheekkantoor te Antwerpen op zeventien februari negentien honderd zes en zestig, boek 4066 n° 3, de maatschappij "Extensa" en "Exanim", samen enerzijds en de maatschappij "Hiel & Suys", anderzijds, hun respectieve eigendommen belast hebben met een eeuwigdurende erfdienstbaarheid van doorgang en een eeuwigdurende erfdienstbaarheid van licht- en luchtschepping.

Deze erfdienstbaarheden werden in voormelde akten van een en dertig december negentien honderd vijf en zestig n° 2756, geformuleerd in de alhier letterlijk herhaalde volgende bewoordingen, te weten :

"a) Erfdienstbaarheid van doorgang lastens het eigendom Justitiestraat n° 4, hoek Jan Frans Willemsstraat toehorende aan de maatschappij "Hiel & Suys" en in voordeel van het garagegebouw Jan Frans Willemsstraat n° 1 toehorende aan de maatschappij "Extensa" en "Exanim" :

"Voor het geval de kelderling van de gebouwen door de maatschappij "Hiel & Suys" (of haar rechtverkrijgenden) op te richten op voorschreven grond Justitiestraat n° 4, hoek Jan Frans Willemsstraat, geheel of gedeeltelijk als auto-

"staanplaatsen zou worden aangelegd, wordt deze keldering
 "belast met een eeuwigdurend recht van doorgang in voor-
 "deel van de autostaanplaatsen in de keldering van het ga-
 "ragegebouw Jan Frans Willemsstraat.

"Deze erfdienstbaarheid heeft voor doel het parkeren der
 "auto's op hun staanplaatsen in de keldering van het garage-
 "gebouw Jan Frans Willemsstraat, te vergemakkelijken.

"De eigenaars van het garagegebouw Jan Frans Willems-
 "straat hebben uit hoofde van dit recht van doorgang, niet
 "tussen te komen in de onderhouds- en herstellingskosten
 "van de doorgang waarvan door hen also zal gebruik gemaakt
 "worden.

"b) Erfdienstbaarheid van licht-en luchtscheppingen las-
tens het garagegebouw Jan Frans Willemsstraat en in voor-
deel van het eigendom Justitiestraat n°4, hoek Jan Frans
Willemsstraat.

"Voor het geval het eigendom Justitiestraat n°4 hoek Jan
 "Frans Willemsstraat zou voorzien worden van een conciërge-
 "woning en dat deze conciërgewoning zou palen aan de muur
 "dit eigendom scheidende van de in- en uitrit (helling) van
 "het garagegebouw Jan Frans Willemsstraat n°1, in- en uit-
 "rit welke toegang verleent tot de autostaanplaatsen in
 "de keldering van laatstvermeld eigendom, wordt de maatschap-
 "pij "Hiel & Suys" (of haar rechtverkrijgenden) vanaf heden
 "genschikt op haar uitsluitende kosten in gemelde schei-
 "dingsmuur een licht-en luchtschepping aan te brengen bij
 "middel van een opendraaiend venster voorzien van doorschij-
 "nend glas.

"De maten van dit eventueel aan te brengen venster wor-
 "den vastgesteld op maximum een meter vijftig centimeter
 "breedte en op maximum een meter vijftig centimeter hoogte".

B.-RECHT VAN TOEGANG

Aan de eigenaars of huurders van diegene der autostaan-
 plaatsen welke zich bevinden in de keldering van het onder
 voorgaand littera A. van tegenwoordig Kapittel III reeds
 vermeld aanpalend garagegebouw Jan Frans Willemsstraat n°1,
 wordt kosteloos het recht verleend (voor hun persoon alleen)
 gebruik te maken van de deuropening in de keldering (zie
 n°8 van voorgaand Kapittel II) doch dit enkel en alleen-
 lijk voor zoveel gemelde eigenaars of huurders tevens ook
 eigenaar of huurder zullen zijn van privatieve lokalen in
 het appartementsgebouw Justitiestraat n°4, voorwerp van te-
 genwoordige basisakte.

Dit recht van toegang kan slechts afgeschaft worden met
 toestemming van al de mede-eigenaars van het gebouw Justitie-
 straat n°4, zonder onderscheid.

KAPITTEL IV

VASTSTELLING DER KWOTITETTEN VAN IEDER APPARTEMENT EN VAN IEDERE AUTOSTAANPLAATS IN DE GROND EN DE ANDERE GEMENE DELEN VAN HET EIGENDOM.

a) De privatieve kelders hebben afzonderlijk geen kwoti-

teiten in de grond en andere gemene delen (zie Kapittel II hierboven.)

b) Deze grond en andere gemene delen worden aan de private lokalen verbonden in de volgende verhouding :

X -de zeven autostaanplaatsen onderaards respectievelijk genummerd "O.1" tot en met "O.7": ieder vijf en dertig/tien-duizendsten 't zij samen voor deze zeven staanplaatsen twee honderd vijf en veertig/tien-duizendsten 245/10.000

X -de vijf autostaanplaatsen gelijkvloers respectievelijk genummerd "G 1" tot en met "G 5": ieder vijf en dertig/tien-duizendsten, 't zij samen voor deze vijf staanplaatsen honderd vijf en zeventig/tien-duizendsten 175/10.000

-de twee bureel-of winkelappartementen gelijkvloers respectievelijk genummerd "G.V.L.-L" en "G.V.L.-R", samen acht honderd vijf en dertig/tien-duizendsten 835/10.000

-de eerste verdieping : duizend tachtig/tien duizendsten 1080/10.000

-de tweede verdieping: duizend tachtig/tien duizendsten 1080/10.000

-de derde verdieping : duizend tachtig/tien duizendsten 1080/10.000

-de vierde verdieping : duizend tachtig/tien duizendsten 1080/10.000

-de vijfde verdieping : acht honderd vijf en tachtig/tien duizendsten 885/10.000

-de zesde verdieping : acht honderd vijf en tachtig/tien duizendsten 885/10.000

-de zevende verdieping : acht honderd vijf en tachtig/tien duizendsten 885/10.000

-de achtste verdieping : acht honderd vijf en tachtig/tien duizendsten 885/10.000

-de negende verdieping : acht honderd vijf en tachtig/tien duizendsten 885/10.000

Overeenstemmend totaal : tienduizend/tien 10000/10.000
=====

c) Voor het geval de twee bureel-of winkelappartementen van het gelijkvloers tot stand zouden komen zoals voorzien op bijgaande plans, zullen de acht honderd vijf en dertig/tien duizendsten toegekend aan deze twee bureel-of winkelappartementen onderverdeeld worden als volgt :

X -bureel-of winkelappartement "G.V.L.-L": drie honderd vijf en dertig/tien duizendsten 335/10.000

X -bureel-of winkelappartement "G.V.L.-R": vijf honderd/tien duizendsten 500/10.000

Overeenstemmend totaal : acht honderd vijf en dertig/tien duizendsten 835/10.000
=====

d) Voor het geval de eerste tot en met de vierde verdiepingen zouden onderverdeeld worden in vijf appartementen en een studio van het type voorzien op bijgaande plans, zullen

de duizend tachtig/tienduizendsten toegekend aan ieder van deze verdiepingen, onderverdeeld worden als volgt :

X	-appartement "A" : honderd vijftien/tienduizendsten	
X	Hier	115/10.000
X	-studio "B" : tachtig/tienduizendsten	80/10.000
X	-appartement "C" : honderd vijf en veertig/tienduizendsten	145/10.000
X	-appartement "D" : twee honderd vijf en zestig/tienduizendsten	265/10.000
X	-appartement "E" : twee honderd veertig/tien duizendsten	240/10.000
X	-appartement "F" : twee honderd vijf en dertig/tienduizendsten	235/10.000
	Overeenstemmend totaal : duizend tachtig/tienduizendsten	1080/10.000
		=====

e) Voor het geval de vijfde tot en met de negende verdiepingen zouden onderverdeeld worden in vier appartementen van het type voorzien op bijgaande plans, zullen de acht honderd vijf en tachtig/tienduizendsten toegekend aan ieder van deze verdiepingen, onderverdeeld worden als volgt :

	-appartement "C" : honderd vijf en veertig/tienduizendsten	145/10.000
	-appartement "D" : twee honderd vijf en zestig/tienduizendsten	265/10.000
	-appartement "E" : twee honderd veertig/tienduizendsten	240/10.000
	-appartement "F" : twee honderd vijf en dertig/tienduizendsten	235/10.000
	Overeenstemmend totaal : acht honderd vijf en tachtig/tienduizendsten	885/10.000
		=====

f) Voor het geval de maatschappij "Hiel & Suys" gebruik zou maken van het vermogen haar toegekend onder Kapittel VII hierna (onderverdeling van een vlak op een andere wijze dan degene voorzien op bijgaande plans) zal het aantal kwotiteiten verbonden aan de alzo gewijzigde lokalen vastgesteld worden in de notariële akten van verkoop.

g) De schikkingen van tegenwoordig Kapittel IV kunnen enkel gewijzigd worden met toestemming van al de mede-eigenaars van het gebouw, zonder onderscheid.

KAPITTEL V.

ONDERHOUDS-HERSTELLINGS-EN UITBATINGSKOSTEN

In principe zijn alle onderhouds-herstellings-en uitbatingskosten der gemene delen tussen al de mede-eigenaars van het gebouw te verrekenen in verhouding der kwotiteiten die ieder van hen bezit in deze gemene delen, zonder rekening te houden van het feit dat sommige dezer gemene delen in feite slechts ten dienste of van nut zijn van zekere bepaalde mede-eigenaars.

Van deze algemene regel wordt nochtans afwijking gedaan voor wat betreft de onderhouds-herstellings-en uitbatings-

kosten der volgende gemene delen :

1° Autobergplaats gelijkvloers met inrit, uitrit en manoeuvreerruimte. - De onderhouds- en herstellingskosten hiervan, inbegrepen het privaat gedeelte van de vloer der staanplaatsen, zijn ten uitsluitende last van de eigenaars der vijf staanplaatsen nummers "G 1" tot en met "G 5" ieder voor een gelijk vijfde paart.

2° Autostaanplaatsen in de keldering met manoeuvreerruimte. - De onderhouds- en herstellingskosten hiervan, inbegrepen het privaat gedeelte van de vloer der staanplaatsen, zijn ten uitsluitende last van de eigenaars der zeven staanplaatsen nummers "O.1" tot en met "O.7" ieder voor een gelijk zevende paart.

3° Liften. - De onderhouds- en herstellingskosten van de drie liften met hun machines en andere toebehoorten, inbegrepen de kosten van gedeeltelijke of zelfs gehele vernieuwing van deze liften en hun toebehoorten, alsmede de premien van de verzekeringskontrakten welke betrek hebben op de burgerlijke verantwoordelijkheid van de eigenaars van de liften, alsook nog de kosten van elektriekverbruik en alle andere uitbatingskosten van deze liften, zullen gedragen en betaald worden als volgt :

- degene van de lift "A-B" : door de eigenaars van de vier appartementen "A" en van de vier studio's "B", ieder voor een gelijk achtste paart.

- degene van de lift "C-D" : door de eigenaars der negen appartementen "C" en der negen appartementen "D", ieder voor een gelijk achttiende paart.

- degene van de lift "E-F" : door de eigenaars der negen appartementen "E" en der negen appartementen "F", ieder voor een gelijk achttiende paart.

4° Elektriek- en gasverbruik. -

a) Ieder eigenaar betaalt de kosten van zijn persoonlijk elektriek- en gasverbruik, onder voorbehoud van wat verder zal bepaald worden voor het elektriekverbruik der private kelders en der autostaanplaatsen.

b) De kosten van elektriekverbruik voor de verlichting van de autobergplaats gelijkvloers, met de in- en uitrit en de manoeuvreerruimte, zijn ten uitsluitende last van de eigenaars der vijf staanplaatsen "G 1" tot en met "G 5" ieder voor een gelijk vijfde paart.

c) De kosten van elektriekverbruik voor de verlichting van de autobergplaats in de keldering, met haar manoeuvreerruimte, zijn ten uitsluitende last van de eigenaars der zeven staanplaatsen nummers "O.1" tot en met "O.7" ieder voor een gelijk zevende paart.

d) De wijze van verrekening tussen de mede-eigenaars, voor wat betreft het elektriekverbruik (verlichting en drijfkracht) van de drie liften, werd reeds vastgesteld onder voorgaand n° 3.

e) Zijn ten uitsluitende last van de twee bureel-ofwinkelappartementen gelijkvloers en van de vier en veertig woonappartementen en studio's der verdiepingen, volgende kosten van elektriekverbruik :

-de verlichting van de privatieve kelders;
 -de verlichting van de algemene inkomgang Justitiestraat, met hall en trapkasten;
 -de verlichting van de dienstinkomgang Jan Frans Willems straat;

-de verlichting van de stookkelder;
 -de verlichting van de gemene gangen en doorgangen in de keldering;

-de verlichting van de conciërgewoning en alle ander elektriekverbruik van de conciërge;

-het elektriekverbruik van de branders der stookketels;
 -de verlichting van alle andere gemene delen van het eigendom, uitgezonderd diegene dezer gemene delen voor de welke reeds hierboven een andere regeling getroffen werd;

Al deze kosten zullen tussen de twee bureel-of winkelappartementen gelijkvloers en de vier en veertig appartementen en studio's der verdiepingen verrekend worden in de volgende verhouding :

-appartement "G.V.L.-L" (gelijkvloers links): drie honderd vijftig/tienduizendsten 350/10.000

-appartement "G.V.L.-R" (gelijkvloers rechts) vijf honderd drie en zestig/tienduizendsten 563/10.000

-de vier appartementen "A": ieder honderd twintig/tienduizendsten, 't zij ¹²⁰ samen vier honderd tachtig/tienduizendsten 480/10.000

-de vier studio's "B": ¹⁵⁰ ieder vier en tachtig/tienduizendsten 't zij samen drie honderd zes en dertig/tienduizendsten 336/10.000

-de negen appartementen "C": ¹⁵² ieder honderd twee en vijftig/tienduizendsten, 't zij samen duizend drie honderd acht en zestig/tienduizendsten 1368/10.000

-de negen appartementen "D": ²⁷⁰ ieder twee honderd twee en zeventig/tienduizendsten, 't zij samen twee duizend vier honderd acht en veertig/tienduizendsten 2448/10.000

-de negen appartementen "E": ²⁵⁰ ieder twee honderd vijftig/tienduizendsten 't zij samen twee duizend twee honderd vijftig/tienduizendsten 2250/10.000

-de negen appartementen "F": ²⁴⁵ ieder twee honderd vijf en veertig/tienduizendsten 't zij samen twee duizend twee honderd en vijf/tien duizendsten 2205/10.000

Overeenstemmend totaal : tienduizend/ 10000/10.000
 tienduizendsten =====

5° Centrale verwarming en centrale warmwaterbedeling.-

a) Het eigendom wordt voorzien ener instelling van centrale verwarming en ener instelling van centrale warmwaterbedeling, ieder met afzonderlijke stookketel.

De instelling der centrale verwarming is ten uitsluitende dienst van de twee bureel-of winkelappartementen gelijkvloers en van de vier en veertig appartementen en studio's der verdiepingen. De autostaanplaatsen zijn aan deze instelling van centrale verwarming niet aangesloten.

De centrale verwarming wordt in principe in werking gesteld van een oktober tot dertig mei, doch zij kan ook in werking gesteld worden op andere periode bij eenvoudig beslissing van de "Raad van Beheer".

De centrale warmwaterbedeling is ten uitsluitende dienst van de twee bureel-of winkelappartementen gelijkvloers en van de vier en veertig appartementen en studio's der verdiepingen. De autostaanplaatsen zijn niet aangesloten aan deze instelling van centrale warmwaterbedeling.

De mazouttank zal voorzien worden van de nodige meter welke het afzonderlijk verbruik en van de stookketel van de centrale verwarming en van de stookketel voor de centrale warmwaterbedeling zal aanduiden.

b) De verbruikskosten van de stookketel der centrale verwarming zullen tussen de mede-eigenaars verrekend worden als volgt :

- twintig ten honderd van het totaal bedrag dezer verbruikskosten zullen aangezien worden als betrek hebbende op de verwarming van de gemene delen en zijn ten uitsluitende last van de twee bureel-of winkelappartementen gelijkvloers en van de vier en veertig appartementen en studio's van de verdiepingen en zulks in dezelfde verhouding als degene reeds vastgesteld onder littera e) van voorgaand nummer 4 (verlichting van de privatieve kelders en van zekere gemene delen)

- de overige tachtig ten honderd worden aangezien als betrek hebbende op de verwarming van de privatieve lokalen en zullen aan de mede-eigenaars aangerekend worden op basis van de warmte-eenheden aangeduid door de warmtemeters waarvan iedere radiator der privatieve lokalen zal voorzien zijn.

c) De verbruikskosten van de stookketel voor de centrale warmwaterbedeling zijn ten uitsluitende last van de eigenaars der twee bureel-of winkelappartementen gelijkvloers en van de vier en veertig appartementen en studio's der verdiepingen, en zullen tussen hen verrekend worden in dezelfde verhouding als degene reeds vastgesteld onder littera e) van voorgaand nummer 4 (verlichting van de privatieve kelders en van zekere gemene delen).

De eigenaars van de twee bureel-of winkelappartementen gelijkvloers zullen ieder afzonderlijk het vernogen hebben,

voor zoveel deze appartementen als bureel-of winkel uitgebaat worden, af te zien van de aansluiting hunner lokalen aan de centrale warmwaterbedeling. Wordt hiervan door hen gebruik gemaakt, zullen zij geen aandeel te dragen hebben in de verbruikskosten van de stookketel der centrale warmwaterbedeling en zal de "Zaakvoerder" van het gebouw de nieuwe verhouding vaststellen in dewelke de verrekening van deze verbruikskosten zal geschieden tussen de andere mede-eigenaars die van de centrale warmwaterbedeling gebruik maken. Voor het vaststellen van deze nieuwe verhouding zullen de onder littera e) van voorgaand n°4 vastgestelde kwotiteiten als basis genomen worden.

d) Al de andere kosten van centrale verwarming en der warmwaterbedeling, zoals onderhoud, herstellingen en eventuele gehele of gedeeltelijke vernieuwing van de stookketels, leidingen, vergaarbakken voor brandstof, enzovoorts (ter enkele uitzondering der radiatoren en leidingen in de privatieve lokalen dienstig tot het gebruik van deze privatieve lokalen en welke, als dusdanig, deelmaken van de privatieve delen) zijn en blijven ten laste van de twee bureel-of winkelappartementen gelijkvloers en van de vier en veertig appartementen en studio's der verdiepingen en zullen tussen hen verrekend worden in dezelfde verhouding als degene reeds vastgesteld onder littera e) van voorgaand n°4 (verlichting van de privatieve kelders en van zekere gemene delen), verhouding welke zal behouden blijven zelfs indien de eigenaars van de bureel-of winkelappartementen gelijkvloers (of een van hen) zouden verzaakt hebben aan de aansluiting hunner lokalen aan de centrale warmwaterbedeling.

6° Koudwaterbedeling. - Behoudens tegenstrijdige verdelingsmodaliteiten van de uitbatende waterbedelingsmaatschappij, zullen de kosten van waterverbruik tussen de mede-eigenaars verrekend worden als volgt :

a) Indien geen meters voor waterverbruik opgesteld worden, zal de verdeling der kosten van waterverbruik geschieden op basis van het aantal waterkranen opgesteld zowel in de privatieve lokalen als in de gemeenschappelijke lokalen.

Het bijdragend aandeel betrek hebbende op de waterkranen opgesteld in de gemeenschappelijke lokalen, zal door al de mede-eigenaars zonder onderscheid (dus inbegrepen de eigenaars der autostaanplaatsen) gedragen en betaald worden in verhouding van hun aantal kwotiteiten in de gemene delen van het eigendom.

b) Indien slechts één enkele algemene meter zou opgesteld worden voor gans het gebouw, zullen de kosten van waterverbruik insgelijks door al de mede-eigenaars zonder onderscheid (dus inbegrepen de eigenaars der autostaanplaatsen) gedragen en betaald worden in verhouding van hun aantal kwotiteiten in de gemene delen van het eigendom.

7° Wijzigingen. - a) De algemene vergadering der mede-eige-

2/4 naars heeft het vermogen ten allen tijde, bij meerderheid van drie/vierden der stemmen welke aan de vergadering deelnemen, het behoud of afschaffen te beslissen van bijzondere meters voor centrale verwarming, elektriek, gas, warmwater en koudwater.

Wordt van dit vermogen gebruik gemaakt, zal de algemene vergadering insgelijks het recht hebben, met zelfde meerderheid van stemmen, de verrekening van de kosten dezer algemene diensten tussen de mede-eigenaars, aan te passen aan de nieuwe toestand.

b) Andere wijzigingen aan de schikkingen van tegenwoordig Kapittel V zijn slechts mogelijk met toestemming van al de mede-eigenaars van het gebouw, zonder onderscheid.

KAPITTEL VI.

ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM

Met het doel de rechten van eigendom en van 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 en het bijdragend aandeel te bepalen van iedere mede-eigenaar in de gemeenschappelijke uitgaven, heeft de komparante een "Algemeen Reglement van Mede-eigendom" opgemaakt hetwelk bindend zal zijn voor al degenen die eigenaars, mede-eigenaars of rechthebbenden zullen worden, ten welken titel ook, van een deel van het onroerend goed.

Dit "Algemeen Reglement van Mede-eigendom" begrijpt :

1° Het statuut van het onroerend goed waarbij de verdeling en de onderhoud van het eigendom, alsmede de eventuele wijzigingen en wederopbouw geregeld en vastgesteld worden.

Gemelde schikkingen, 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 een zakelijk recht. Zij zijn in beginsel onveranderlijk bij gebrek aan eenparige toestemming van al de mede-eigenaars en zijn tegenover allen tegenstelbaar door hun overschrijving ten Hypotheekkantoor in wiens kring het onroerend goed gelegen is.

2° Het reglement van inwendige orde betreffende het beheer en genot van het onroerend goed en de bijzonderheden van het gemeenschappelijk leven.

Dit reglement van inwendige orde is niet van zakelijk statuut naar zal verplichtend opgelegd worden aan al degenen die later titularis zullen worden van een eigendoms- of genotsrecht op een deel van het onroerend goed. De bepalingen welke betrek hebben op de inwendige orde zijn vatbaar voor wijzigingen in de voorwaarden door gemelde bepalingen voorzien.

De tekst van tegenwoordige basisakte, met inbegrip van het Algemeen Reglement van Mede-eigendom, zal ofwel in zijn geheel moeten overgeschreven worden in elke overdracht-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 eruit voortvloeien.

De tekst van voormeld Algemeen Reglement van Mede-eigendom, reeds gewijzigd door zekere bepalingen van Kapittel II en V hierboven, wordt nog aangevuld en gewijzigd door volgende bepalingen :

1° Jaarlijkse algemene vergadering.—De jaarlijkse algemene vergadering zal plaats hebben van rechtswege ieder jaar te Antwerpen, op de plaats, dag en uur vast te stellen door de eerste jaarlijkse algemene vergadering welke zal opgeroepen worden door de zorgen van de maatschappij "Hiel & Suys" of door haar afgevaardigde, ofwel nog door mede-eigenaars welke minstens veertig ten honderd bezitten van de gemene delen.

Deze eerste jaarlijkse algemene vergadering moet in ieder geval plaats hebben binnen de drie maanden van de datum waarop een der privatieve lokalen in gebruik zal genomen worden door de koper of door een huurder.

Indien de door de eerste jaarlijkse algemene vergadering vastgestelde datum voor de volgende algemene jaarlijkse vergaderingen een wettelijke feestdag is, zal de vergadering de eerst daaropvolgende werkdag plaats hebben.

2° Bestemming der lokalen.—

a) De lokalen "G.V.L.-L" en "G.V.L.-R" op het gelijkvloers zijn in principe bestemd om uitgebaat te worden als winkel of bureel. Zij mogen ook aangewend worden tot de uitoefening van een vrij beroep.

Worden zij uitgebaat als winkel of bureel, zullen zij door hun aard in verhouding moeten zijn met het residentieel karakter van het appartementsgebouw en zullen zij geen abnormale hindernissen of ongemakken mogen teweeg brengen voor de moraliteit en de rust van de andere bewoners van het eigendom.

Zijn van ambtswege uitgesloten : spijshuizen, drankhuizen, winkel van voedingswaren en alle andere activiteiten welke van aard zouden zijn de standing van het appartementsgebouw te verminderen.

b) De drie appartementen "1 D", "1 E" en "1 F" van de eerste verdieping en de drie appartementen "2 D", "2 E" en "2 F" van de tweede verdieping (allen met voorgevel Justitiestraat) zijn in principe bestemd tot private woning. In deze appartementen mag geen handel uitgebaat worden doch zij mogen nochtans aangewend worden als burelen welke door hun aard in verhouding moeten zijn met de standing en het residentieel karakter van het appartementsgebouw en geen

abnormale hindernissen of ongemakken zullen teweeg brengen voor de moraliteit en de rust van de andere bewoners van het eigendom.

Deze zes appartementen mogen ook aangewend worden tot de uitoefening van een vrij beroep.

c) In de andere appartementen en studio's van de verdiepingen mag geen enkel handel of handelsbureau uitgebaat worden. Zij zijn bestemd tot private woning, doch in deze appartementen mogen nochtans ook vrije beroepen uitgeoefend worden.

d) De autostaanplaatsen mogen slechts gebezigd worden als parkeerplaats voor private wagens.

Zij mogen slechts in huur gegeven worden voor private en partikuliere personenwagens.

Geen enkele verhuring zal mogen toegestaan worden voor een termijn van minder dan drie maanden.

De eigenaar of de huurder zal geen andere brandstof in zijn autostaanplaats mogen hebben dan degene zich bevindende in de normale brandstofvergaarbak van zijn wagen.

Het inrijden en buitenrijden van de wagens zal moeten geschieden op zulke wijze dat de rust der andere bewoners van het eigendom daardoor niet gestoord worde.

Voor de aaneenpalende autostaanplaatsen welke niet van elkander gescheiden zijn bij middel van een muur, zullen de wagens op zulke wijze op hun staanplaatsen moeten geparkeerd worden dat de as van iedere wagen zich bevindt boven de middellijn van de staanplaats, zal de eigenaar van iedere autostaanplaats recht van doorgang hebben, in de mate van het nodige, over de aanpalende autostaanplaats of autostaanplaatsen om alzo zijn wagen te kunnen bereiken, en zullen de deuren van de wagen, wanneer zij geopend worden, gedeeltelijk over de aanpalende autostaanplaats of autostaanplaatsen mogen overhangen, doch zulks enkel gedurende de nodige tijd voor het instappen en uitstappen.

3° Zonnetenten. - De eigenaars hebben het recht aan de voorgevel van hun lokalen, dus langs de buitenzijde, zonnetenten aan te brengen volgens model en kleur goedgekeurd door de "Algemene Vergadering der Mede-eigenaars" met gewone meerderheid van stemmen.

Voor het vastmaken van deze zonnetenten mag ieder eigenaar de voorgevel van zijn privative lokalen benuttigen, doch enkel het gedeelte begrepen tussen zijn vensters en de onderkant van de vloerplaat van de onmiddellijk daarboven gelegen verdieping.

4° Gemeenschappelijke uitbatingskosten - Verhuring. -

a) Ieder mede-eigenaar zal zijn aandeel in de gemeenschappelijke uitbatingskosten moeten betalen vanaf de dag waarop deze kosten zullen gedaan geweest zijn in het belang zelf van al de mede-eigenaars.

b) Voor zoveel nodig wordt er ook bepaald dat ingeval

van verhuring van privatieve lokalen, de eigenaar steeds zelf verantwoordelijk zal blijven, tegenover de onverdeeldeheid, voor de regelmatige betaling van zijn aandeel in alle gemeenschappelijke kosten. Het feit dat, ingevolge de huurvoorwaarden, de huurder gehouden is de betaling te doen van een aandeel in de gemeenschappelijke uitbatingskosten, kan door de eigenaar aan de onverdeeldeheid niet tegengesteld worden.

c) Bij gebrek aan betaling vanwege een medeeigenaar, on welke reden ook, van zijn aandeel in de gemeenschappelijke kosten, zal de zaakvoerder gemachtigd zijn de niet betaalde onkosten tot na invordering over al de andere medeeigenaars te herverdelen, en ten hunnen laste in te vorderen.

Betaling. Deze maatregel zal van toepassing worden, nadat drie maand verlopen zijn na het versturen van de driemaandelijke afrekening, en nadat de betrokkene per aangetekend schrijven een laatste maal in mora gesteld is, veertien dagen vóór het nemen van bedoelde maatregelen.

5° Publiciteit. - De eigenaars van de twee bureel- of winkelappartementen gelijkvloers hebben het recht één of meer uithangborden en of lichtreklamen te plaatsen tegen de voorgevels doch enkel, voor wat betreft de breedte van deze uithangborden en of lichtreklamen, op het gedeelte van de voorgevel dat overeenstemt met ieder privaat lokaal. Voor wat betreft de hoogte, zullen deze uithangborden of lichtreklamen de vloerplaat van de eerste verdieping niet mogen overschrijden.

De eigenaar, welke van deze toelating gebruik zou maken, zal steeds verantwoordelijk zijn voor alle schade toegebracht door het plaatsen van gemelde uithangborden en of lichtreklamen.

Deze uithangborden en of lichtreklamen zullen door hun aard in verhouding moeten zijn met de standing van het appartementsgebouw en zullen ook voor wat betreft hun plaatsing en hun werking, moeten beantwoorden aan de regels van het vak. Zij zullen geen abnormale hindernissen of ongenakken mogen teweeg brengen voor de andere bewoners van het eigendom.

Het is vanzelfsprekend dat de uithangborden en of lichtreklamen slechts mogen geplaatst worden voor zoveel de betrokken eigenaar daartoe de nodige toelating zal bekomen hebben van de bevoegde overheden en dat hij de verplichting zal hebben zich stipt te gedragen naar al de voorschriften welke hem deszake door deze overheden zullen opgelegd worden.

Alle andere publiciteit op de gevel en het dak van het appartementsgebouw is uitdrukkelijk verboden.

Het is nochtans wel verstaan dat ingeval van tekoopstelling van een appartement, een studio of een autostaanplaats, hetzij openbaar, hetzij uit de hand, een plakbrief zal mogen

aangebracht worden op het appartement zelf, alsmede aan de inkomdeur van het gebouw. Hetzelfde geldt ingeval van tehuur stelling van een appartement, een studio of een autostaanplaats.

6° Uithangen van vlaggen. - De algemene vergadering, bij meerderheid van stemmen, mag beslissen dat op het dak langs de kant van de Justitiestraat, een vlaggestok zal geplaatst worden voor het uithangen van het Belgisch vlag.

Buiten het Belgisch vlag mogen er geen andere vlaggen uitgehangen of geplaatst worden, zelfs niet aan de privatieve lokalen.

De algemene vergadering, bij eenvoudige meerderheid van stemmen, zal de dagen bepalen waarop het Belgisch vlag zal uitgehangen worden.

7° Antenne voor radio en televisie. - Op het dak van het gebouw, kant Justitiestraat, zal een gemeenschappelijke antenne voor radio en televisie opgesteld worden ten uitsluitende dienst van al de eigenaars, ter uitzondering nochtans van de eigenaars der autostaanplaatsen.

De kopers van appartementen en studio's hebben de verplichting zich aan deze gemeenschappelijke antenne aan te sluiten en de kosten dezer aansluiting te betalen, zelfs indien zij geen gebruik maken van een radio-of televisietoestel. De kopers van de bureel-of winkellokalen gelijkvloers hebben het vermogen, doch geenszins de verplichting, zich insgelijks aan te sluiten aan deze gemeenschappelijke antenne.

8° Beheer van het eigendom. - Zolang de maatschappij "Hiel & Suys" eigenaar zal zijn van privatieve lokalen welke gezamenlijk minstens vijftig ten honderd vertegenwoordigen van de gemene delen van gans het gebouw, zal het beheer van het gebouw door haar waargenomen worden.

Vanaf de dag waarop, tengevolge van verkoop, de aan de maatschappij "Hiel & Suys" nog toehorende privatieve lokalen nog slechts gezamenlijk minder dan vijftig ten honderd der gemene delen zullen vertegenwoordigen, zal optreden als zaakvoerster (gérant) de naamloze vennootschap "Boursimo", gevestigd te Antwerpen, Kipdorpvest n° 27/A, zulks voor een termijn van tien jaar en mits een maandelijks forfaitaire vergoeding van vier duizend vier honderd frank - 4.400 frs. - ten laste van al de mede-eigenaars van het gebouw in de verhouding van de kwotiteiten welke zij bezitten in de gemene delen van het eigendom.

Deze vergoeding is vastgesteld geworden op basis van een cijfer van honderd negen en twintig als indexcijfer voor de kleinhandelsprijzen van het Rijk en zal, het geval voorkomende, aangepast worden aan alle verhogingen van dit Indexcijfer, in die zin dat alle verhogingen van minstens zes punten een verhoging van vijf ten honderd van gemelde vergoeding voor gevolg zal hebben. Deze eventuele verhogingen

129
5 1/2
6.7

zullen voor de eerste maal toepasselijk zijn bij de eerste driemaandelijks afrekening volgende op iedere verhoging van minstens zes punten.

Het toekennen van deze forfaitaire vergoeding legt aan de zaakvoerder de verplichting op alle opdrachten te vervullen voorzien in de basisakte en het algemeen reglement van medeëigendom. Zij dient enkel tot vergoeding van het tot het uitvoeren dezer plichten aangesteld personeel.

x
h
X

De zaakvoerder is gemachtigd buiten deze beheervergoeding alle algemene onkosten in rekening te brengen die het uitvoeren van haar opdracht met zich zou medebrengen.

Voor het jaarlijks verrekenen onder de medeëigenaars van de voor de verwarming voorziene brandstof mag de zaakvoerder een vergoeding van vijf ten honderd toepassen op het totaal der verwarmingskosten.

Voor de in het gebouw uit te voeren werken die niet als normale onderhoudswerken kunnen aangezien worden en die "bestek" en toezicht vragen, zal aan de zaakvoerder een vergoeding toegekend worden gelijk aan deze voorzien in het nationaal tarief der architecten en/of de tarificatie van de Nationale Federatie van de Immobiliënkamers van België.

X 9° Wijzigingen. - Wijzigingen aan de schikkingen genomen onder voorgaande nummers 2 tot en met 8 van tegenwoordig Kapittel VI zijn slechts mogelijk met toestemming van al de eigenaars, zonder onderscheid, van de twee bureel-of winkel appartementen gelijkvloers en der vier en veertig appartementen en studio's der verdiepingen. De toestemming van de eigenaars der autostaanplaatsen is daarvoor niet vereist.

KAPITTEL VII

BEPALINGEN BETREFFENDE DE UITVOERING DER BOUWWERKEN, DE RECHTEN VAN EVENTUELE KOPERS, DE LIGGING DER KELDERS, DE AFMETINGEN, DE WIJZIGINGEN AAN PLANS EN GEBOUWEN EN DE GEMEENHEID DER SCHEIDINGSMUREN.

1° Uitvoering der bouwwerken. - Zolang de maatschappij "Hiel & Suys" eigenaar zal zijn van gans het gebouw, zullen de bouwwerken in principe uitgevoerd worden overeenkomstig het hieraangehechte plan, zulks met de materialen naar keuze van genoemde vennootschap en nits inachtneming der voorwaarden onder dewelke de bouwtoelating door de Administratieve Overheden verleend werd.

De maatschappij-komparante behoudt zich nochtans het recht aan het plan en de gebouwen de wijzigingen, waarvan verder sprake zal zijn, toe te brengen.

2° Rechten van eventuele kopers. - Ingeval van verkoop van privaatieve lokalen worden de wederzijdse rechten van verkoopster en koper vastgesteld als volgt, zulks altijd onder voorbehoud van de hierna vermelde eventuele wijzigingen aan plan en gebouwen :

a) Ingeval van verkoop tijdens het oprichten der gebouwen, zullen de alsdan reeds uitgevoerde bouwwerken, voor wat

betreft de verkochte goederen, aan de koper overgaan in de staat en de gelegenheid waarin zij zich alsdan zouden bevinden, zelfs indien deze uitgevoerde bouwwerken niet zouden beantwoorden aan de gegevens van het hieraangehechte plan en zullen de alsdan nog te verrichten bouwwerken uitgevoerd worden met de materialen, binnen de termijnen en onder de andere voorwaarden tussen partijen overeen te komen.

b) Ingeval van verkoop na volledige voltooiing der bouwwerken zullen de verkochte goederen aan de koper overgaan in de staat en de gelegenheid waarin zij zich alsdan zullen bevinden, zonder dat de koper enige klacht of vordering zal kunnen doen gelden nopens de staat der gebouwen en zonder dat hij zich zal kunnen beroepen op het hieraangehechte plan voor het geval de bouwwerken niet integraal aan de gegevens van dit plan zouden beantwoorden.

3° Ligging der kelders.—De ligging der private kelders is aangeduid op het hieraangehechte plan doch zal nochtans, het geval voorkomende, mogen gewijzigd worden tijdens het oprichten der gebouwen, voor het geval hiertoe technische redenen zouden bestaan.

Alle leidingen en afleidingen (elektriek, gas, water en andere) zullen mogen aangelegd worden in en langs gemelde kelders.

4° Afmetingen.—De afmetingen welke voorkomen op het plan zijn enkel gegeven ten titel van inlichting.

Ten opzichte van de eventuele kopers van privatieve lokalen tijdens de oprichting der gebouwen, is een afwijking van vijf ten honderd toegestaan als verschil tussen het plan en de uitvoering, zulks zonder schadeloosstelling.

Voor het geval het verschil groter mocht blijken, kan het door de kopers nooit ingeroepen worden als een basis tot verbreking, tenzij dit verschil meer dan tien ten honderd in oppervlakte zou bedragen, maar een verschil in min van meer dan vijf ten honderd zou dan als basis dienen voor de betaling ener evenredige vergoeding voor het verschil van oppervlakte tussen de gedoogde vijf ten honderd en de werkelijke oppervlakte.

Om dit verschil van oppervlakte te bepalen, zal rekening gehouden worden van de totale bebouwde oppervlakte volgens plan van het appartement of ander privaat lokaal en de totale werkelijke bebouwde oppervlakte, als basis nemende de verkoopprijs van het appartement of ander privaat lokaal.

De vergoeding zal dus berekend worden door een eenvoudige regel van drie.

Voormelde bepalingen zijn niet meer van toepassing voor de privatieve lokalen welke zouden verkocht worden na oprichting van de ruwbouw, de verkoop alsdan geschiedende zonder waarborg van maat of oppervlakte, zelfs indien het ver-

schil meer dan tien ten honderd zou bedragen.

5° Wijzigingen aan het plan.—De maatschappij "Hiel & Suys" behoudt zich het recht, vóór of tijdens de uitvoering der bouwwerken en zonder het akkoord nodig te hebben van de eigenaars van de privatieve lokalen welke door haar reeds zouden verkocht geweest zijn :

a) de onderverdeling van het gelijkvloers, voor wat betreft de twee bureel- of winkelappartementen en de onderverdeling van iedere verdieping te doen op een andere wijze dan degene voorzien op de hieraangehechte plans, met dezen verstande nochtans dat er op het gelijkvloers nooit meer dan drie bureel- of winkelappartementen, op ieder van de vier eerste verdiepingen nooit meer dan zes appartementen en studio's en op ieder van de vijf hoogste verdiepingen nooit meer dan vier appartementen of studio's zullen mogen tot stand komen.

Indien van dit vermogen gebruik zou gemaakt worden, zal het aantal kwotiteiten in de gemene delen verbonden aan de privatieve lokalen van de alzo gewijzigde verdiepingen, vastgesteld worden in de notariële akten van verkoop, wel verstaan zijnde dat het totaal bedrag der kwotiteiten in de gemene delen verbonden aan het geheel van één vlak, ongewijzigd zal moeten blijven.

b) Aan de hieraangehechte plans in 't algemeen en aan de voorgevels in het bijzonder, de wijzigingen toe te brengen welke zij zou nodig of nuttig achten bij de uitvoering der bouwwerken en wel bijzonderlijk die wijzigingen welke nodig of nuttig blijken in het geval de maatschappij "Hiel & Suys" gebruik zou maken van het vermogen haar toegekend onder voorgaand littera a).

6° Gemeenheid van scheidingsmuren.—De maatschappij "Hiel & Suys" blijft persoonlijk medeigenaar van de scheidingsmuren tussen het in oprichting zijnde gebouw en de aanpalende goederen, doch enkel voor wat betreft het gedeelte dezer muren dat gemeen kan gemaakt worden tengevolge van het gebruik dat geburen ervan zouden maken.

Zij zal over het recht van medeigendom kunnen beschikken als naar goëddunken. Bijgevolg zullen alle eventuele overnemingsprijzen voor de gemeenheid dezer muren, uitsluitend ten goede komen aan de maatschappij-komparante in deze.

Zolang zelfde maatschappij eigenaar zal zijn van de gemeenheid der scheidingsmuren, zullen alle kosten van onderhoud, herstelling en eventuele heropbouw, niettemin ten uitsluitende last zijn van al de medeigenaars in verhouding van de kwotiteiten die ieder van hen bezit in de gemene delen en zal de maatschappij "Hiel & Suys" geen aandeel te dragen hebben in deze kosten.

Dit voorbehoud brengt ook voor meergenoemde maatschappij niet de minste verantwoordelijkheid mede tegenover wie het

ook zij.

KEUS VAN WOONST

Tot uitvoering dezer wordt door de maatschappij "Hiel & Suys" keus van woonst gedaan in haar maatschappelijke zetel.

AANHANGSELS

Vervolgens heeft de maatschappij-komparante ons volgende stukken overhandigd om tussen onze minuten gerangschikt te worden :

-AANHANGSEL I.-zijnde het "Algemeen Reglement van Mede-eigendom".

-AANHANGSEL II.-zijnde het plan van de kelderingen, de verdiepingen en het dak.

-AANHANGSEL III.-zijnde het plan van de gevels.

Deze aanhangsels en tegenwoordige akte maken samen de geheelheid uit van het hierboven beschreven eigendom. Zij vullen elkander aan en vormen één geheel. Zij moeten gelezen en verstaan worden het één in functie van het andere.

Voormelde aanhangsels zullen aan tegenwoordige akte gehecht blijven na door de komparante en ons, notaris, voor "ne varietur" getekend te zijn geweest.

WAARVAN AKTE

Gedaan en verleden te Antwerpen, op de hierboven vermelde datum.

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

ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM

betrekkelijk het appartementsgebouw gelegen te

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

Met het doel de rechten van eigendom en van medeëigendom te bepalen, de betrekkingen te regelen van gebuurschap en van medeëigendom, de wijze vast te stellen waarop de gemene delen zullen beheerd worden, alsmede het bijdragend aandeel van ieder medeëigenaar in de gemeenschappelijke uitgaven, wordt het Algemeen Reglement van Medeëigendom opgesteld, hetwelk bindend zal zijn voor al degenen die eigenaars, medeëigenaars of rechthebbenden ten welken titel ook zullen worden van een deel van het onroerend goed.

Dit reglement, dat aan allen zal tegenstelbaar zijn door de hypothecaire overschrijving van tegenwoordige akte, behelst een reëel statuut en een reglement van inwendige orde dat insgelijks verplichtend opgelegd wordt aan al degenen die in het vervolg eigenaars of rechthebbenden zullen worden van een deel van het onroerend goed.

Ieder eigenaar of rechthebbende op een deel van het onroerend goed, heeft de verplichting dit reglement van inwendige orde op te leggen aan zijn opvolgers, ten welken titel ook.

In alle akten van verkoop, schenking of andere vervreemding van eigendom of vruchtgebruik, zal moeten vermeld worden dat de verkrijger volkomen kennis heeft van tegenwoordige basisakte en dat hij, door het feit zelf der overdracht gesubrogeerd is in al de rechten en verplichtingen die erui voortspruiten.

Het Algemeen Reglement van Medeëigendom is opgesteld en luidt als volgt :

HOOFDSTUK I.-ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1.- Gebruik makende van het vermogen voorzien door artikel 577/Bis van het Burgerlijk Wetboek (wet van acht juli negentien honderd vier en twintig) leggen de medeëigenaars het volgend REEEL STATUUT en een Reglement van Inwendige Orde vast.

Het reëel statuut bepaalt al de onderverdelingen van het eigendom, het bewaren en onderhouden en eventueel het heroprichten van het gebouw.

De schikkingen en dienstbaarheden welke hieruit voortvloeien, binden alle medeëigenaars of hun rechthebbenden, zowel huidige als toekomstige. Ze kunnen niet veranderd noch gewijzigd worden dan mits de algemene toestemming van al de medeëigenaars.

Dit reëel statuut is tegenstelbaar aan derden door de overschrijving van tegenwoordige akte ten bevoegde Hypotheekkantoor.

Er wordt ook een Reglement van Inwendige Orde vastgesteld dat geldig zal zijn tussen partijen en hun rechthebbenden, ten welken titel ook; dit Reglement van Inwendige Orde bepaalt de rechten van eenieder ten opzichte van het genot der goederen en der bijzonderheden van het gemeenschapsleven.

Het Reglement van Inwendige Orde kan gewijzigd worden mits naleving der bepalingen welke vastgesteld zullen worden voor elk artikel afzonderlijk. Deze wijzigingen zijn niet onderworpen aan de formaliteit der hypothecaire overschrijving, doch moeten door de afstanddoeners van rechten in eigendom, vruchtgebruik of genot verplichtend opgelegd worden aan hun afstandhouders.

Het reëel statuut van het eigendom en het Reglement van Inwendige Orde stellen het Algemeen Reglement van Medeeigendom daar.

HOOFDSTUK II.- REEEL STATUUT

SECTIE I.-PRIVAAT BEZIT EN MEDEEIGENDOM IN GEMEENSCHAPS DELEN.

Artikel 2.-Het gebouw bevat privatieve delen genaamd "appartementen" waarvan iedere eigenaar de uitsluitende eigendom zal hebben en gemeenschappelijke delen welke in gedwongen onverdeeltheit aan al de eigenaars van het gebouw zullen toehoren in verhouding der kwotiteiten vastgesteld in de notariële basisakte/

Artikel 3.-Om aan de verdeling van het gebouw in private en gemene delen een wettelijke basis te geven, verklaren al de medeeigenaars zich aan elkander het recht te erkennen hun toegezegd door artikel 553 van het Burgerlijk Wetboek, voor zover dit recht niet terugslaat voor eenieder van hen op!

1° De privatieve delen waarvan zij uitsluitelijk en ten private titel eigenaar zijn.

2° Op de delen terugslaande op deze privatieve delen en de daaraan verbonden kwotiteiten in de gemene delen.

Deze toegeving wordt gedaan door elke medeeigenaar ten lastige titel mits correlatieve toegeving der zelfde rechten der andere medeeigenaars.

Artikel 4.-De private delen worden onveranderd "appartementen" genaamd.

De samenstelling van elk appartement wordt bepaald in de beschrijving van het gebouw zoals deze voortspruit uit de plans gehecht aan de notariële basisakte.

Artikel 5.-Elk privaat bezit omvat de samenstellende delen van de privatieve lokalen, namelijk: de muur- en plafondsbezettingen, de bevloeringen, de betegeling der muren, de muren der binnenverdeling met de deuren, de ramen met glasruiten, de inkomdeuren der privatieve lokalen, de sanitaire apparaten, de verwarmingstoestellen met hun leidingen binnen het appartement, voor zoveel het eigendom zal voorzien worden van centrale verwarming, de waterleidingen voor de gedeelten

binnen het appartement, de gasleidingen vanaf de meter tot binnen het appartement, het binnenglas in deuren en ramen, voorts al wat zich binnen het appartement bevindt of wat t persoonlijk titel gebruikt wordt, zoals persoonlijke gas-elektriciteitsmeters, de leidingen en draden der elektriciteit, de schellen en telefoon met hun leidingen, de brievenbus.

Artikel 6.—Elke eigenaar heeft het recht ten volle te genieten van zijn eigendomsrecht en zijn appartement te bewonen naar goeddunken, doch zonder te schaden aan de rechten der andere eigenaars, zoals beschreven in huidig reglement. De stevigheid van het gebouw mag nooit aangetast worden.

Artikel 7.—Elke eigenaar mag de binnenverdeling naar goeddunken wijzigen doch onder eigen verantwoordelijkheid voor wat aangaat de stevigheid van het gebouw. Niets mag gewijzigd worden aan de gemeenzame delen dan mits toestemming van de algemene vergadering.

Het is verboden de appartementen te onderverdelen in twee of meer appartementen, tenzij tegenstrijdige bepalingen in notariële basisakte.

Artikel 8.—Al wat de stijl en de buitenharmonie aangaat, zelfs al geldt het private delen, valt onder de bevoegdheid van de algemene vergadering. Alzo de inkomdeur, de leuningen de balkons, en in het algemeen al wat zichtbaar is van buiten uit, zelfs de buitenschildering. De toegang tot het dak is verboden, tenzij voor degenen welke aangesteld zijn voor het nazicht, of, bij verhuizing, onder verantwoordelijkheid van de eigenaar die verplicht is het te gebruiken.

Artikel 9.—De gemeenzame delen zijn toegekend aan de eigenaars van private delen op de wijze en in de verhouding zoals vastgesteld in de notariële basisakte. Deze toebedeling bindt elke eigenaar, alsmede zijn rechthebbenden en erfgenamen; zij is definitief, welke ook de veranderingen mogen wezen, welke later aan de privatieve delen zullen toegebracht worden.

Deze gemeenzame delen zijn niet vatbaar voor verdeling; artikel 815 van het Burgerlijk Wetboek blijft vreemd aan deze gedwongen onverdeeldheid, welke onderworpen is aan de wet van acht juli negentien honderd vier en twintig.

Artikel 10.—De gemeenzame delen zijn de volgende :

De grond in zijn geheel, zo bebouwd als open ruimte.

De funderingen, de voor- en achtergevels, de dragende muren en betonconstructie, de helft der zijdelingse scheidingsmuren, de bekleding en de verfraaiing van de gevels, de schouwpijpen, de schuiven der verluchting en afvalbuizen, de dakconstructie met dakbelegging, de waterafvoerbuizen, de afvoerbuizen van W.C.'s en apparaten; de gangen ondergrond, op gelijkvloers en op verdiepingen; de trappen en trapzalen; de aalputten, de rioolbuizen, alle leidingen welke zich niet binnen de appartementen bevinden en zelfs degenen binnen de

appartementen wanneer zij voor algemene dienst bestemd zijn; de algemene meters dienst doende voor gemeenzame delen; de lift met mechaniek en leidingen, voor zoveel het eigendom ervan voorzien wordt; de instellingen der centrale verwarming en der warmwaterleidingen, voor zoveel het eigendom ervan voorzien wordt, met inbegrip van de stookketels, waterketels, leidingen, stookkelders, kolenkelders of mazouttanks; de lokalen voor opstelling der water-gas-en elektriek meters; de schuilkelder indien er een wordt aangelegd.

In het algemeen zijn gemeenzaam al de delen van het gebouw welke niet dienen ten private titel en bepaald door artikel 577/Bis van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 11.—De gemeenzame delen mogen nooit vervreemd of bezwaard worden met erfdienstbaarheden, noch belast met welke rechten, tenzij samen met het toebehorende appartement en enkel in de verhouding toegewezen aan bedoeld appartement.

De hypotheken en alle zakelijke rechten op een appartement bezwaren uit volle recht het gedeelte algemeen bezit toegewezen aan bedoeld appartement.

Artikel 12.—Veranderingen aan gemeenzame delen kunnen niet geschieden dan mits toestemming der algemene vergadering beraadslagend zoals voorzien in artikel

SECTIE II.— BEHEER EN DIENSTEN

Artikel 13.—De algemene vergadering is heer en Meester over de algemene belangen der mede-eigenaars.

Zij kan enkel wettelijk optreden bij algemene tegenwoordigheid of wettelijk opgeroepen.

De vergadering, verenigd en zetelend in de voorwaarden aangegeven in huidig reglement, bindt door haar beslissingen alle mede-eigenaars in punten aangegeven in de medege-deelde dagorde.

Artikel 14.—De algemene statutaire vergadering zetelt van ambtswaage ieder jaar op de datum vastgesteld in de notarie basisakte. Het uur en de plaats dezer jaarlijkse vergadering zullen aangeduid worden in de bijeenroepingen.

De oproepingen geschieden door eenvoudig schrijven acht dagen op voorhand door de zorgen van de "Bestuurder".

Alle punten der dagorde moeten duidelijk op de oproep-brief vermeld zijn. Beslissingen gelden enkel voor deze punten voorkomend op de dagorde. Het staat de algemene vergadering vrij te beslissen over alle andere punten indien de vergadering voltallig is.

Artikel 15.—Buiten eventueel de bestuurder 'zie artikel 29) mag niemand een mede-eigenaar vertegenwoordigen, indien hij zelf geen mede-eigenaar is, of tenzij hij op het geheel of gedeelte van de bouw een zakelijk recht of een genotsrecht bezit en door een mede-eigenaar belast werd hem te vertegenwoordigen en er te stemmen.

Dit mandaat moet schriftelijk bestaan en bepalen of het

algemeen is of beperkt tot een wel bepaald punt van de dag-orde, bij ontstentenis van deze bepalingen is het mandaat niet ontvankelijk door de andere mede-eigenaars.

Geen ander persoon is toegelaten tot de algemene vergadering, behalve toepassing van artikel 17 hierna voor wat betreft de Sekretaris der vergadering.

Artikel 16.—Wanneer door het openvallen van een erfenis of voor welke andere wettelijke reden de eigendom van een gedeelte van het gebouw zou toebehoren hetzij aan onverdeelde eigenaars, zo meerderjarigen als minderjarigen of onbekwamen, deze laatsten vertegenwoordigd als naar recht, hetzij aan een vruchtgebruiker en aan naakte eigenaars, zullen al deze belanghebbenden tot de algemene vergadering uitgenodigd worden. Zij zullen deze mogen bijwonen met raadgevende stem, maar zij zullen gehouden zijn één hunner te kiezen als hun vertegenwoordiger met beraadslagende stem en macht in hun naam te stemmen. De procuratie van deze vertegenwoordiger of het proces-verbaal van zijn kiezing, moet bij het proces-verbaal van de algemene vergadering gevoegd worden.

Artikel 17.—Het bureel wordt gevormd door de Voorzitter bijgestaan door twee bijzitters of door de twee aanwezigen die de meeste paarten in de gemeenzame delen bezitten. Het bureel noemt een sekretaris welke niet noodzakelijk tot de vergadering behoort.

Artikel 18.—Om geldig te beraadslagen moeten op elke vergadering meer dan de helft der mede-eigenaars tegenwoordig zijn, die daarbij meer dan de helft der stemmen bezitten, onafgezien van de bepalingen in huidig reglement vervat en welke een zwaardere meerderheid of de algemeenheid der stemmen vereisen.

Indien de vergadering aan deze dubbele vereiste niet voldoet, zal een nieuwe vergadering bijeengeroepen worden binnen de maand, met dezelfde dagorde. Deze nieuwe vergadering zal dan definitief kunnen beslissen, welke ook het aantal aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars en stemmen zij, behalve in de gevallen dat de algemeenheid der stemmen vereist is. De beslissingen worden genomen met volstrekte meerderheid der aan de vergadering deelnemende stemmen.

Artikel 19.—Wanneer de algemeenheid der stemmen vereist is, moet deze niet verstaan worden door de algemeenheid der aanwezige leden of hun vertegenwoordigers, doch door de algemeenheid der mede-eigenaars.

De afwezigen worden aangezien als gunstig stemmende op het gedane voorstel, indien zij hun oppositie niet per schrift hebben doen kennen op het ogenblik der stemming.

Artikel 20.—De beslissingen rakende het beheer en genot der gemeenzame delen van het eigendom worden genomen in de voorwaarden gesteld in artikel 18.

Artikel 21.—Beslissingen rakende de rechten van mede-eigendom, het bijdragen tot de algemene onkosten en in het alge-

meen al wat betreft de zakelijke rechten vergen de algemeenheid der stemmen.

X Artikel 22.-Beslissingen aangaande veranderingen aan gemeenzame delen kunnen niet genomen worden dan door de algemene vergadering en vertegenwoordigende tenminste de drie/vierden der medeëigenaars, beslissende met een meerderheid van drie/vierden der aanwezige stemmen.

Artikel 23.-Veranderingen aan het uitzicht van de bouw worden beslist door de algemene vergadering en bij algemeenheid van stemmen, zelfs indien deze veranderingen terugslaan op private dingen.

Artikel 24.-Elke medeëigenaar heeft zoveel stemmen als hij paarten bezit in de gemene delen van het eigendom.

Artikel 25.-De beraadslagingen van de algemene vergadering worden opgenomen in een verslagschrift ingeschreven in een speciaal register en tegengetekend door de Voorzitter, de bijzitters en de sekretaris, alsook door de medeëigenaars die het verlangen.

Elke medeëigenaar mag aan dit register inzage nemen op de plaats aangeduid door de algemene vergadering en in tegenwoordigheid van de Bestuurder. Zonder bepaling waar het register zich moet bevinden, wordt het van rechtswege bewaard ten huize van de Bestuurder.

Artikel 26.-Buiten de statutaire vergadering, kunnen buitengewone vergaderingen bijeengeroepen worden door de voorzitter of de bestuurder, zo dikwijls als noodzakelijk blijkt. Zulke buitengewone vergaderingen moeten in elk geval gehouden worden telkens als medeëigenaars die een/vierde van het eigendom vertegenwoordigen, het aanvragen. Ingeval van niet ingrijpen van de Bestuurder en dit gedurende meer dan acht dagen, wordt de vergadering wettelijk bijeengeroepen door een der medeëigenaars.

De oproepingen tot buitengewone algemene vergaderingen worden verzonden door de Bestuurder aan alle medeëigenaars, acht dagen op voorhand en dit per aangetekend schrijven of alle andere middelen welke de bestuurder zal goedvinden. De oproepingsbrieven moeten de dagorde vermelden.

Artikel 27.-De voorzitter der algemene vergadering en de twee bijzitters vormen de raad van beheer.

Zij worden verkozen door de vergadering voor een tijdspannedoor haar bepaald en met eenvoudige meerderheid der stemmen. De raad van beheer heeft tot taak het werk van de Bestuurder te kontroleren.

Artikel 28.-De algemene vergadering noemt een bestuurder en bepaalt de duur van zijn mandaat, hetwelk nochtans te allen tijde zal herroepbaar zijn.

De Bestuurder is gelast met het algemeen toezicht van de bouw en onder andere met de herstellingen aan de gemeenzame delen.

Bij afwezigheid of ontstentenis van de Bestuurder, wordt

zijn taak waargenomen door de oudste medeigenaar welke het grootste paart in de gemene delen bezit.

Artikel 29.-De Bestuurder zetelt in de algemene vergadering doch slechts met raadgevende stem, tenzij hij tevens eigenaar is. Zetelt hij als afgevaardigde van een of meer eigenaars, mag hij dit slechts als hoger aangegeven, dus volgens geschreven opdracht welke geannexeerd wordt aan het proces-verbaal der vergadering (zie artikel 15.)

Artikel 30.-De boekhouding en het beheer van de Bestuurder worden aan de algemene statutaire vergadering ter goedkeuring voorgelegd.

De Bestuurder moet zijn afrekening aan al de medeigenaars onderwerpen een maand voor de datum der statutaire vergadering. De Voorzitter en de bijzitters hebben opdracht de boekhouding na te zien. Zij brengen schriftelijk verslag uit aan de vergadering en zij doen alle voorstellen.

Per drie maand moet de Bestuurder de private rekeningen doen worden aan elke eigenaar afzonderlijk.

Artikel 31.-De algemene vergadering besluit of de Bestuurder een vergoeding zal ontvangen of niet en stelt het bedrag dezer vast.

Artikel 32.-De Bestuurder bewaart gedurende zijn mandaat alle dokumenten en archieven betrekking hebbende op zijn beheer.

SECTIE III.-VERDELING DER LASTEN EN INKOMSTEN.

A.-ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN.

Artikel 33.-Alle eigenaars dragen bij in de kosten van herstel en onderhoud der gemene delen in verhouding van de paarten die zij bezitten in de gemene delen van het eigendom, behalve de uitzonderingen welke zouden voorzien worden in de notariële basisakte.

Artikel 34.-De herstellingen en werken worden verdeeld in drie categorieën :

1° Dringende herstellingen en werken;

2° Onvermijdelijke doch niet dringende herstellingen en werken;

3° Niet onvermijdelijke herstellingen en werken.

Artikel 35.-De Bestuurder heeft volle recht om, zonder voorafgaandelijke toestemming, alle herstellingen te doen uitvoeren, welke een onweerlegbaar karakter van dringendheid hebben, zoals herstellingen aan water- en gasleidingen, goten, riolen, daken, enzovoorts.

Artikel 36.-De onvermijdelijke doch niet dringende herstellingen en werken worden beslist door de raad van beheer op voorstel van de Bestuurder. De raad oordeelt of de zaak eerst de algemene vergadering moet voorgelegd worden of niet.

Artikel 37.-Herstellingen of werken welke geen onvermijdelijk noch dringend karakter hebben, moeten gevraagd worden door medeigenaars welke minstens drie/vierden der stemmen

bezitten.

Zij worden de statutaire algemene vergadering, of een buitengewone vergadering voorgelegd welke beraadslaagt en beslist, zoals voorzien onder artikel 22 hierboven.

Artikel 38.-De medeëigenaars moeten vrije toegang verlenen tot hun appartement, voor alle nazicht en herstelling der leidingen of andere gemeenzame dingen.

Uitgenomen door de dringende werken moet deze vrije toegang door de medeëigenaars nochtans niet verleend worden tussen een juli en vijftien september.

De eigenaar of bewoner welke de bouw verlaat voor meer dan een dag, moet de sleutels van zijn appartement toevertrouwen aan een persoon naar zijn keuze in het gebied Antwerpen wonend. Naam en adres van deze persoon moeten de Bestuurder bekendgemaakt worden, ten einde ten allen tijde toegang tot het appartement te kunnen hebben ingeval van nood.

De alzo door de eigenaar of bewoner aangeduide persoon mag tegenwoordig zijn tijdens de uitvoering der werken en herstellingen.

B.-BELASTINGEN - TAKSEN - LASTEN

Artikel 39.-Tenzij de belastingen en taksen betrekkelijk het eigendom door de Administratieve Overheden rechtstreeks op ieder privaat gedeelte van het eigendom zouden gevestigd worden, zullen deze belastingen en taksen door ieder medeëigenaar moeten gedragen en betaald worden in verhouding zijner paarten in de gemene delen.

Artikel 40.-Alle schade voortspruitend uit het feit van de bouw (artikel 1386 van het Burgerlijk Wetboek) en, in het algemeen, alle lasten voortspruitend uit de bouw zullen door de medeëigenaars gedragen en betaald worden in verhouding van het paart dat zij bezitten in de gemene delen van het eigendom, zulks wel te verstaan voor zoveel deze schade en lasten betrek hebben op deze gemene delen.

Deze bepaling doet geen afbreuk aan de rechten die de medeëigenaars zouden kunnen doen gelden tegen derde personen, medeëigenaars of niet, wier persoonlijke verantwoordelijkheid zou kunnen ingeroepen worden.

Artikel 41.-De medeëigenaar welke de algemene onkosten zou opdrijven te zijnen persoonlijke profijte, moet alleen en persoonlijk deze vermeerdering dragen.

C.-INKOMSTEN

Artikel 42.-Inkomsten of ontvangsten voortkomende van gemeenzame delen worden de medeëigenaars toebedeeld in dezelfde mate als hun tussenkomst in de uitgaven.

SECTIE IV.-VERZEKERINGEN.

Artikel 43.-De verzekeringskontrakten zowel van de gemene delen als van de privatieve delen (ter uitzondering van de persoonlijke meubelen) worden gemeenschappelijk onderschreven door de medeëigenaars bij een maatschappij door de al-

gemene vergadering aan te duiden.

Deze kontrakten zullen volgende risico's dekken: brand, bliksem, alle ontploffingen, schade veroorzaakt door water, gas of elektriek, verhaal der geburen of van andere derden, alsook alle andere risico's welke door de Algemene Vergadering zouden vereist worden.

De burgerlijke verantwoordelijkheid der medeëigenaars of bewoners zal gedekt zijn door een polis gezamenlijk te onderschrijven bij een maatschappij aan te duiden door de Algemene Vergadering.

De Algemene Vergadering bepaalt welke risico's moeten gedekt worden door deze verzekering tegen de burgerlijke verantwoordelijkheid, zoals namelijk het verhaal van derden, de locatieve gevaren, de verantwoordelijkheid der medeëigenaars bij ongevallen en de gevaren in de persoon van de Bestuurder in het uitoefenen van zijn ambt, de ongelukken voortspruitende uit hoofde van de bouw, het gebruik van de lift, indien er een bestaat, enzovoort.

Artikel 44.—De Bestuurder brengt al deze verzekeringszaken in regel als voorschreven in vorig artikel. De medeëigenaars geven aan de bestuurder volmacht om in hun naam alle stukken dienaangaande wettelijk en bindend te tekenen; de Bestuurder regelt en betaalt de premiën als algemene inkomsten. Hij doet zich alle briefwisseling desaangaande toekomen. De medeëigenaars verlenen hun medewerking indien vereist voor het eventueel tekenen van onontbeerlijke stukken. Ingeval van ontstentenis of weigering tekent de Bestuurder wettelijk alle stukken zonder voorafgaandelijke verwittiging.

De eerste verzekeringskontrakten zullen afgesloten worden door de eerste algemene vergadering.

ARTIKEL 45.—De eigenaars welke van oordeel zijn dat het bedrag der door de Algemene Vergadering afgesloten verzekeringskontrakten onvoldoende is, mogen deze voor hun eigen rekening laten verhogen mits de bijpremie persoonlijk te dragen. Zij genieten dan ook alleen en ten persoonlijke titel van de meerder uitbetaling ingeval van ramp en beschikken vrijelijk over dit verhoogd gedeelte der uitkering.

Artikel 46.—De bijpremie voortvloeiende uit het feit van het beroep uitgeoefend door een der medeëigenaars, of uit hoofde van het personeel door een hunner gebruikt, of uit hoofde van welke andere persoonlijke reden ook, moet door deze medeëigenaar gedragen worden.

Artikel 47.—Ieder medeëigenaar heeft recht op een exemplaar van de verzekeringskontrakten die hem aanbelangen.

Artikel 48.—De uitbetaling der schadeloosstelling, ingeval van ramp of schade, geschiedt in handen van de Bestuurder, bijgestaan door een medeëigenaar aangeduid door de vergadering. De bestuurder belegt deze som op de Bank of Postcheckrekening in de voorwaarden bepaald door de Vergadering.

Zoals naar rechte, zal er rekening gehouden worden met de

genomen door alle medeëigenaars of hun rechthebbenden, en dit zonder mogelijkheid van verandering, dan door de algemeer vergadering en in de voorwaarden bepaald door artikel 18 hierboven. De wijzigingen moeten op hun datum aangegeven worden in de verslagschriften der algemene of buitengewone vergaderingen. Zij moeten bovendien ingeschreven worden in het "BESTUURSREGISTER", gehouden door de Bestuurder.

Dit register moet de huidige tekst bevatten in zijn geheel, alsook alle eventuele wijzigingen of veranderingen welke door de vergadering zouden gestemd worden. Een afdruk van dit reglement wordt elk eigenaar of huurder ter hand gesteld alsook afschrift van alle wijzigingen. Het register berustende bij de Bestuurder en hetwelk het officieel exemplaar is tegengetekend door alle medeëigenaars, mag steeds ingezien worden door alle medeëigenaars, hun rechthebbenden of huurders.

Artikel 51.—Ingeval van vervreemding of verhuring van een deel van het gebouw, is de verkoper of verhuurder verplicht het Bestuursregister aan de nieuwe koper of huurder tot ondertekening voor te leggen. De nieuwe koper of huurder verklaart zich schriftelijk akkoord met de inhoud van het "Bestuursregister", inwendig reglement en alle verdere wijzigingen. De overdracht of verhuring kan enkel geschieden na instemming met de inhoud van het Bestuursregister. De verbintenis zich te gedragen naar alle punten van het Inwendig Reglement moet vermeld staan in de akten van verkoop en de verhuringskontrakten.

SECTIE II.—ONDERHOUD

Artikel 52.—De schilderwerken zowel van voor-als achtergevel, moet geschieden onder toezicht van de Bestuurder en volgens een plan en op de tijdstippen geregeld door de Algemene Vergadering.

Artikel 53.—De schilderswerken van private aard doch welke de harmonie van de bouw aanbelangen, moeten tijdig door ieder eigenaar gedaan worden derwijze dat het gebouw steeds een indruk van "goede-onderhoud" geeft.

Artikel 54.—De eigenaars moeten hun schouwen minstens eenmaal per jaar doen vagen door een gezworen schoorsteenvaager. De Bestuurder moet ervan verwittigd worden.

Artikel 55.—De medeëigenaars of hun huurders of bewoners mogen aan de ramen of op de terrassen geen voorwerpen plaatsen als reklaamborden, wasgoed of voorwerpen welke door het vallen schade zouden kunnen berokkenen aan derden.

SECTIE III.—INWENDIGE ORDE

Artikel 56.—Hout of kolen mogen slechts naar boven gebradht worden voor tien uur des morgens en enkel in gesloten zuivere papieren zakken.

Artikel 57.—De gemeenzame delen, zoals de inkomhall, de lift, indien er een bestaat, de gangen en de trappen moeten steeds vrij blijven en geen voorwerpen vreemd aan het ge-

bouw mogen erin geplaatst worden.

Tapijten, tafeldoeken, stofvodden en borstels mogen slecht uitgeklopt worden voor tien uur des morgens en op de plaatsen aangeduid door de Algemene Vergadering.

Artikel 58.-In de trapzaal mogen geen klederen uitgesteld worden, noch tapijten, noch matten, enzovoort; er mogen daar ook geen vreemde voorwerpen geplaatst worden niet behorende tot de bouw.

Artikel 59.-Het is ten strengste verboden plooibare gasdarmen te gebruiken. Alle gasaansluitingen moeten bestaan uit stalen buizen.

Artikel 60.-De mede-eigenaars en huurders mogen geen dieren houden behoudens deze toegelaten door de Bestuurder, welke zich zal gedragen naar een algemene lijn vastgesteld door de Algemene Vergadering.

De bestuurder mag steeds beslissen een eerst verleende toelating in te trekken indien hij oordeelt dat de orde en stilte gestoord worden of dat er, door het feit van het dier nadeel berokkend wordt aan andere mede-eigenaars. Zij beslissing des aangaande zal door eenvoudig schrijven betekend worden.

De eigenaar welke zich des aangaande niet onderwerpt aan de bevelen der Algemene Vergadering, of van de Bestuurder, zal een boete oplopen van honderd frank per dag vertraging vanaf de dag van de betaling der beslissing. De vergadering heeft het recht het dier door de Maatschappij voor Dierenbescherming te doen weghalen. De betaalde boete komt ten goede aan de algemene kas van inkomen.

SECTIE IV. - MORALITEIT EN RUST

Artikel 61.-Alle bewoners van de bouw ten welken titel ook; moeten het gebouw burgerlijk en eerlijk bewonen en ervan genieten als een "goede huisvader". Zij moeten erop letten dat de rust nooit gestoord worde. Het gebruik van radio's, televisietoestellen, pick-up, piano's of welk muziekinstrument ook, is toegelaten indien men deze gebruikt voor eigen vol-doening en zijn nevenburen er niet door stoort.

Alle elektrische apparaten moeten onstoord zijn. Electrische motoren mogen niet geplaatst tenzij deze van stofzuigers, boenborstels, frigokasten, alle keukenapparaten, liften en centrale verwarming, indien het eigendom ervan voorzien is; al deze motoren moeten onstoord zijn.

Artikel 62.-De appartementen mogen niet in verschillende delen in huur gegeven worden; zij mogen slechts bewoond worden door één familie in de enge zin van het woord, hun personeel of uitgenodigden.

Artikel 63.-De eigenaars mogen hun appartementen slechts verhuren aan eerbare en solvabele personen.

De af te sluiten huurkontrakten moeten vermelden dat de huurders niet mogen onder- of voortverhuren, dat zij kennis genomen hebben van tegenwoordig Algemeen Reglement van

Mede-eigendom en er zich in alle punten zullen naar gedragen.

Artikel 64.-Al de bewoners schikken zich naar alle gemeenten- en politiereglementen.

SECTIE V.-VERWARMING

Artikel 65.-Voor het geval het eigendom zou voorzien zijn van een inrichting van centrale verwarming, zullen de gebruiksmodaliteiten en de verrekening der kosten vastgesteld worden in de notariële basisakte.

De kontrakten voor levering van de brandstof worden aangegaan drie maand op voorhand en ieder medeeigenaar moet onmiddellijk zijn aandeel in de kosten der leveringen betalen.

SECTIE VI.-LIJFT

Artikel 66.-Indien het eigendom voorzien wordt van een lift, zal een reglement voor het gebruik van deze lift opgesteld worden door de algemene vergadering, beraadslagende bij eenvoudige meerderheid van stemmen.

De verrekening van de kosten die betrek hebben op deze lift, zal voorzien worden in de notariële basisakte.

SECTIE VII.-PUBLICITEIT EN ONTVLAMBARE STOFFEN.

Artikel 67.-Behalve tegenstrijdige bepaling in de notariële basisakte, is het verboden publiciteit te maken op de gevels. Onder de brievenbus binnen en buiten mag de naam van de bewoner aangebracht worden in de vorm aangenomen door de algemene vergadering. Een zelfde aanduiding mag aangebracht worden op de inkomdeur van het appartement.

Artikel 68.-Het is verboden ontvlambare stoffen in de bouw op te stapelen of te bewaren, buiten het geval voorkomende, de mazouttank der centrale verwarming.

SECTIE VIII.-BEHEER

Artikel 69.-De raad van beheer ziet de bedrijvigheid van de Bestuurder na, controleert de boeken, maakt het verslag op der vergaderingen en doet de onontbeerlijk doch niet dringende werken uitvoeren.

De raad van beheer zorgt ervoor dat de algemene uitgaven zo laag mogelijk blijven. Deze raad zetelt wettiglijk indien minstens twee leden aanwezig zijn. De besluiten worden genomen bij meerderheid van stemmen en indien slechts twee leden aanwezig zijn, door algemeenheid van stemmen. De Bestuurder zetelt in deze raad doch slechts met raadgevende stem.

Artikel 70.-De Bestuurder heeft tot taak het algemeen onderhoud van de bouw te verzekeren. Hij voert de werken uit welke hij dringend acht en brengt aanstonds verslag uit aan de raad van beheer, doet alle werken uitvoeren bevolen door de Algemene Vergadering of de raad van beheer. Hij maakt voor elke uitgave de rekening op voor elke medeeigenaar.

Artikel 71.-Telkens het nodig blijkt, vraagt de Bestuurder

het advies van de architect aangesteld door de Algemene Vergadering.

Artikel 72.-De Bestuurder is aangesteld om alle geschillen met derden of publieke administraties op te lossen. Hij brengt daarover verslag uit bij de vergadering of de raad van beheer welke beslissen over de middelen welke moeten aangewend worden ter verdediging van het algemeen belang.

In dringende gevallen neemt hij zelf alle initiatief en brengt later verslag uit bij de raad van beheer.

Artikel 73.-De Bestuurder legt jaarlijks de afrekening van zijn bestuur voor aan de algemene vergadering en biedt alle drie maand aan ieder eigenaar zijn private afrekening aan.

Artikel 74.-De Algemene Vergadering heeft het vermogen te beslissen dat door iedere mede-eigenaar een door haar te bepalen bedrag zal moeten gestort worden in de reservekas van het Bestuur, zulks ten titel van provisie voor dekking van kosten van aanleg van brandstof (indien er centrale verwarming is) en alle andere uitgaven.

Artikel 75.-De Bestuurder heeft het volle recht diegene der mede-eigenaars welke niet voldoen aan hun verplichtingen inzake bijdrage betaling, te beroven van het genot van gas en elektriciteit, zonder voorafgaandelijke verwittiging dan deze der aanvraag tot betaling. Hij mag hen daarenboven in rechte doen verschijnen in naam van alle mede-eigenaars. Deze macht komt hem toe gedurende gans de duur van zijn mandaat. Vooraleer gerechtelijke vervolgingen in te spannen, zal hij nochtans het akkoord inwinnen van de Beheerraad, doch van het bestaan van het akkoord zal hij nochtans niet moeten bewijzen tegenover derden of rechtbanken.

De sommen verschuldigd door een in gebreke gebleven mede-eigenaar, zullen uit volle recht de wettelijke interesten opbrengen.

Is het appartement van de ingebreke gebleven mede-eigenaar verhuurd, zal de opbrengst der huur door de Bestuurder ontvangen worden, en dit met volle recht en na aanbevolen verwittiging aan huurder en eigenaar, dit tot het beloop van de aan de gemeenzame kas verschuldigde sommen. De huurder kan zich aan deze verplichting niet onttrekken en de kwijtingen hem door de Bestuurder afgeleverd dekken hem volledig tegenover de eigenaar van het appartement.

Artikel 76.-De Bestuurder is gelast alle sommen te innen voortkomende van zaken van de algemeenheid/

SECTIE IX.-HUISBEWAARDER OF WERKVROUW

ARTIKEL 77.-Voor het geval een huisbewaarder in het eigendom zou gevestigd worden, zal deze huisbewaarder benoemt worden door de Algemene Vergadering der Mede-eigenaars, die ook zijn wedde en vergoedingen zal bepalen.

Voor het geval geen huisbewaarder in het eigendom zou gevestigd worden, zal de algemene vergadering een werkvrouw

aanstellen en haar vergoedingen bepalen.

Het werk van de huisbewaarder of van de werkvrouw zal ge-
regeld worden door de Bestuurder.

De huisbewaarder of de werkvrouw mogen geen werk uitvoe-
ren voor individuele rekening van de eigenaars of bewoners
der appartementen.

SECTIE X.-BESTEMMING DER LOKALEN

Artikel 78.-De bestemming der appartementen zal vastgesteld
worden in de notariële basisakte waaraan tegenwoordig 'lge-
meen Reglement van Medeeigenden zal gehecht worden.

SECTIE XI.-ALGEMENE SCHIKKINGEN

Artikel 79.-Alle bewijstingen voortspruitend uit de toepas-
sing of interpretatie van huidige basisakte, zullen verplich-
tend opgelost worden door scheidsrechters, iedere partij
zijn rechter aanstellende, de beide scheidsrechters benoemen
onderling een derde rechter om hen zelf bij te staan en de
zaak mede op te lossen. Ingeval van ontstentenis vanwege een
partij een scheidsrechter aan te stellen binnen de acht da-
gen na aanbevolen schrijven der andere partij, zullen de be-
noemingen gedaan worden door de heer Voorzitter van het Tri-
bunaal van eerste aanleg van Antwerpen.

Een zelfde regeling zal getroffen worden indien de beide
scheidsrechters er niet toe komen een derde rechter aan te
duiden.

Deze scheidsrechters zullen beslissen als vriendelijk
aangestelde beslissers en nooit afwijken van de toek van
huidige basisakte, dit onder straf van nietigheid van hun be-
slissing. Zij moeten hun uitspraak neerleggen binnen de zes-
tig dagen na hun benoeming. Na dit tijdverloop is hun benoe-
ming vervallen, tenzij zij de raad van beheer verwittigen dat
hun opdracht nog niet kan afgesloten worden en aldus een
verlenging van dertig dagen bekomen. Hun uitspraak is definitief
en zonder beroep.

De kosten deser tussenkomst zijn voor de verliezende par-
tij of voor beide, indien geen van beide gelijk verwierf; dit
zal bepaald worden in de uitspraak van de scheidsrechters.

Artikel 80.-Voor alle eigendomsverdracht zullen partijen
woonst moeten kiezen binnen het Arrondissement Antwerpen.

INHOUDSTAFEL

HOOFDSTUK I.-Algemene bepalingen

ARTIKELS

HOOFDSTUK II.-Recht statuut

1

Sectie I.-Privaat bezit en medeeigenden in
gemeenschapsdelen

2 tot 12

Sectie II.-Beheer en diensten

13 tot 32

Sectie III.-Verdeling der lasten en inkom-
sten

33 tot 42

Sectie IV.-Verzekeringen

43 tot 49

HOOFDSTUK III.-REGLEMENT VAN INVENDEGE ORDE.

Sectie I.-Algemeenheden

50 en 51

ALGEMEEN REGLEMENT 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, alsmede het bijdragend deel van ieder mede-eigenaar in de gemeenschappelijke uitgaven, wordt het Algemeen Reglement van Mede-eigendom opgesteld, hetwelk bindend zal zijn voor al degenen die eigenaars, mede-eigenaars of rechthebbenden ten welken titel ook zullen worden van een deel van het onroerend goed.

Dit reglement dat aan allen tegenstelbaar zal zijn door de hypothecaire overschrijving van tegenwoordige akte, behelst een reëel statuut en een reglement van inwendige orde dat insgelijks verplichtend opgelegd wordt aan al diegenen die in het vervolg eigenaars of rechthebbenden zullen worden van een deel van het onroerend goed.

Ieder eigenaar of rechthebbende op een deel van het onroerend goed heeft de verplichting dit reglement van inwendige orde op te leggen aan zijn opvolgers ten welke titel ook.

In alle akten van. verkoop, schenking of andere vervreemding van eigendom of vruchtgebruik, zal moeten vermeld worden dat de verkrijger volkomen kennis heeft van tegenwoordige basisakte en dat hij ,door het feit zelf der overdracht gesubrogeerd is in al de rechten en verplichtingen die eruit voortspruiten.

Het Algemeen Reglement van Mede-eigendom is opgesteld en luidt als volgt:

HOOFDSTUK 1.~ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1.

Gebruik makend van de mogelijkheid voorzien bij artikel 577-3 van het burgerlijk wetboek (wet van 2/6/2010), wordt zoals volgt het woningstatuut vastgesteld ter regeling van alles wat de indeling van de eigendom, de bewaring, het onderhoud en de eventuele wederopbouw van het onroerend goed betreft.

Deze beschikkingen en erfdienstbaarheden die er kunnen uit voortvloeien, worden opgelegd aan al de mede-eigenaars of titularissen van zakelijke rechten, zowel tegenwoordige als toekomstige. Zij zijn niet vatbaar voor wijziging tenzij mits naleving der voorschriften hierna opgenomen; dit statuut zal overigens tegen allen inroepbaar zijn door de overschrijving ter hypotheekbewaring.

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

Er wordt daarenboven een reglement van inwendige orde vastgelegd betreffende het genot van het onroerend goed en de verschillende punten aangaande het leven in gemeenschap, om te gelden tussen de partijen en hun rechtverkrijgenden ten welken titel ook. Dit reglement van inwendige orde is een zakelijk statuut, maar het kan gewijzigd worden onder de voorwaarden zoals hierna bepaald. Deze wijzigingen zijn niet onderworpen aan de overschrijving maar moeten verplichtend worden opgelegd door de overdragers van eigendomsrecht of van genotsrecht over een deel van het onroerend goed aan hun overnemers.

Het zakelijk statuut en het reglement van inwendige orde vormen samen het algemeen reglement van de mede-eigendom of woningstatuut.

HOOFDSTUK 2: REËEL STATUUT

Sectie 1: Privaat bezit en mede-eigendom in gemeenschappelijke delen

Artikel 2.-Het gebouw bevat privatieve delen genaamd "appartementen " waarvan iedere eigenaar de uitsluitende eigendom zal hebben en gemeenschappelijke delen welke in gedwongen onverdeeldheid aan al de eigenaars van het gebouw zullen toehoren in verhouding der kwotiteiten vastgesteld in de notariële basisakte.

Artikel 3.-Om aan de verdeling van het gebouw in private en gemene delen een wettelijke basis te geven, verklaren al de mede-eigenaars zich aan elkander het recht te erkennen hun toegezegd door artikel 353 van het Burgerlijk Wetboek, voor zover dit recht niet terugslaat voor eenieder van hen op:

1°De privatieve delen waarvan zij uitsluitelijk en ten private titel eigenaar zijn.

2°Op de delen terugslaan op deze privatieve delen en de daaraan verbonden kwotiteiten in de gemene delen. Deze toegeving wordt gedaan door elke mede-eigenaar ten lastige titel mits correlatieve toegeving der zelfde rechten der andere mede-eigenaars.

Artikel 4.-De private delen worden onveranderd "appartementen genaamd.

De samenstelling van elk appartement wordt bepaald in de beschrijving van het gebouw zoals deze voortspuit uit de plans gehecht aan de notariële basisakte.

Artikel 5.-Elk privaat bezit omvat de samenstellende delen van de privatieve lokalen namelijk de muur-en plafondbezettingen, de bevloeringen, de betegeling der muren, de muren der binnenverdeling met de deuren, de inkomdeuren der privatieve lokalen, de sanitaire apparaten, de verwarmingstoestellen met hun leidingen binnen het appartement, voor zoveel het eigendom zal voorzien worden van centrale verwarming, de waterleidingen voor de gedeelten binnen het appartement, de gasleidingen vanaf de meter tot binnen het appartement, het binnenglas in deuren en ramen, voorts al wat zich binnen het appartement bevindt of wat ten persoonlijke titel gebruikt wordt, zoals persoonlijke gas-, elektriciteitsmeters, de leidingen en draden der elektriciteit, de schellen en telefoon met hun leidingen, de brievenbus.

Artikel 6.-Elke eigenaar heeft het recht ten volle te genieten van zijn eigendomsrecht en zijn appartement te bewonen naar goeddunken, doch zonder te schaden aan de rechten der andere eigenaars zoals beschreven in huidig reglement. De stevigheid van het gebouw mag nooit aangetast worden.

Artikel 7.-Elke eigenaar mag de binnenverdeling naar goeddunken wijzigen. Het verwijderen van steunmuren kan enkel mits schriftelijke goedkeuring van en onder de begeleiding van architect of studie bureau.

Niets mag gewijzigd worden aan de gemeenzame delen den mits toestemming van. de algemene vergadering.

Het is verboden de appartementen te onderverdelen in twee of meer appartementen, tenzij tegenstrijdige bepalingen in notariële basisakte.

Artikel 8.-Al wat de stijl en de buitenharmonie aangaat, zelfs al geldt het private delen, valt onder de bevoegdheid van de algemene vergadering. Alzo de inkomdeur, de leuning, de balkons en in het algemeen al wat zichtbaar is van buiten uit, zelfs de buitenschildering. De toegang tot het dak is verboden, tenzij voor degenen welke aangesteld zijn voor het nazicht van technische aard of voor

glaswas. Slechts ingeval van een defect van de liften kan het dak uitzonderlijk gebruikt worden om zich toegang te verschaffen tot een lift van één van de buurgebouwen.

Artikel 9.-De gemeenzame delen zijn toegekend aan de eigenaars van private delen op de wijze en in de verhouding zoals vastgesteld in de notariële basisakte. Deze toebedeling bindt elke eigenaar alsmede zijn rechthebbenden en erfgenamen; zij is definitief welke ook de veranderingen mogen weze welke later aan de privatieve delen zullen toegebracht worden.

Deze gemeenzame delen zijn niet vatbaar voor verdeling; artikel 815 van het Burgerlijk Wetboek blijft vreemd aan deze gedwongen onverdeeldheid welke onderworpen is aan de wet van 2/6/2010.

Artikel 10.-De gemeenzame delen zijn de volgende ;

De grond in zijn geheel, zo bebouwd als open ruimte.

De funderingen, de voor-en achtergevels in de dragende muren en betonconstructie, de helft der zijdelingse scheidingsmuren, de bekleding en de verfraaiing van de gevels, de schouwpijpen, de schuiven der verluchting de dakconstructie met dakbedekking, de waterafvoerbuizen, de afvoerbuizen van W.C.'s en apparaten; de gangen ondergronds, op gelijkvloers en op verdiepingen; de trappen en trapzalen; de aalputten, de rioolbuizen, alle leidingen welke zich niet binnen de appartementen bevinden en zelfs degene binnen de appartementen wanneer zij voor algemene dienst bestemd zijn; de algemene meters dienst doende voor gemeenzame delen de lift met mechaniek en leidingen, voor zoveel het eigendom ervan voorzien wordt; de instellingen der centrale verwarming en der warmwaterleidingen, voor zoveel het eigendom er van voorzien wordt, met inbegrip van de stookketels, waterketels, leidingen, stookkelders, kolenkelders of mazouttanks, de lokalen voor opstelling der water-gas-en elektriciteitsmeter, de schuilkelder indien er een wordt aangelegd.

In het algemeen zijn gemeen al de delen van het gebouw welke niet dienen ten private titel en bepaald door artikel 577-3 e.v. van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 11.-De gemene delen mogen nooit vervreemd of bezwaard worden met erfdienstbaarheden, noch belast met welke rechten, tenzij samen met het toebehorende appartement en enkel in de verhouding toegewezen aan bedoeld appartement.

De hypotheken en alle zakelijke rechten op een appartement bezwaren uit volle recht het gedeelte algemeen bezit toegewezen aan bedoeld appartement.

Artikel 12.-Veranderingen aan gemeenzame delen kunnen niet geschieden dan mits toestemming der algemene vergadering

Sectie 2: Beheer en dienst

Afdeling 1: Algemene vergadering van mede-eigenaars

Artikel 13.

De algemene vergadering beslist oppermachtig over de gemeenschappelijke belangen van de mede-eigenaars van het gebouw.

Mits zij regelmatig genomen zijn, zijn de beslissingen van de algemene vergadering bindend voor de mede-eigenaars met inbegrip van de afwezigen of zij die zich tegen de beslissingen hebben verzet in de hierna vermelde voorwaarden, behoudens de mogelijkheden tot betwisting zoals bij wet voorzien.

Artikel 14.

De algemene vergadering bestaat uit al deze die eigenaar zijn in het gebouw voor gelijk wel deel.

Indien een gedeelte van het gebouw aan verschillende personen toebehoort dan zullen deze een mandataris aanwijzen die hun vertegenwoordigt in al de vergaderingen. Doen deze dit niet dan wordt hun recht om aan de beraadslagingen deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun lasthebber zal zijn. De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van hun lasthebber mee.

Artikel 15.

De bijeenroeping voor de algemene vergaderingen geschiedt bij ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijke en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen.

De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres worden geacht geldig te zijn.

Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste 15 dagen voor de datum van de vergadering ter kennis gebracht.

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 voorgelegd worden.

De syndicus agendeert enkel de punten die hij ten minste drie weken voor de eerste dag van de in artikel 16 bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering zal plaatsvinden schriftelijk heeft ontvangen van de mede-eigenaars, de raad van mede-eigendom of de eventuele deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid.

De syndicus zal op de bijeenroeping voor de algemene vergadering vermelden hoe de documenten over de geagendeerde kunnen worden geraadpleegd.

Artikel 16.

De gewone algemene vergadering zal één maal per jaar plaats hebben tussen en 1 en 15 april.

Een vergadering zal evenwel niet mogen plaatsvinden in de maanden juli en augustus.

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. De oproeping van deze buitengewone vergaderingen geschiedt onder de regels van artikel 15.

Tevens kan een buitengewone vergadering worden bijeengeroepen wanneer minstens 1/5 van de eigenaars hierom verzoeken.

Artikel 17.

De algemene vergaderingen worden voorgezeten door een mede-eigenaar.

Bij de opening van de algemene vergadering wordt een secretaris aangeduid.

De syndicus stelt de notulen op van de beslissingen 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.

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.

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

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. Dit laatste zal desgevallend door de syndicus vooraf aan de stemming worden meegedeeld.

Artikel 18.

Het is iedere eigenaar toegelaten zich op de vergadering te laten vertegenwoordigen. De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber. Behoudens algemene of specifiek notariële volmacht zal de volmacht slechts gelden voor één vergadering.

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

Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden. Een lasthebber mag evenwel meer dan drie volmachten krijgen als het totaal van de stemmen waarover hij zal beschikken niet meer dan 10% bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom.

Artikel 19.

De algemene vergadering beslist:

1° bij meerderheid van drie vierden van de stemmen:

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

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

- d) Over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de bewarende maatregelen en alle daden van voorlopig beheer die de syndicus kan stellen overeenkomstig artikel 577-8 §4,4° B.W.
- e) Mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars.

2° bij meerderheid van vier vijfden van de stemmen:

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

3° bij éénparigheid van de stemmen:

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

Artikel 20.

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 mede-eigenaars.

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

Artikel 21. Bevoegdheden van de algemene vergadering.

De algemene vergadering heeft de meest uitgebreide bevoegdheden waarbij zij zich strikt dient te schikken naar de basisakte, onderhavige reglementen en de wetten ter zake, om beslissingen te treffen inzake de gemeenschappelijke belangen.

Bij wijze van voorbeeld zijn deze bevoegdheden

- het gebouw beheren en de bewoning en het onderhoud hiervan te regelen in toepassing van onderhavig reglement;

- het nemen van beslissingen inzake werkzaamheden welke moeten worden uitgevoerd aan de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw inzonderheid in het kader van artikel 6 hierboven;
 - het nemen van beslissingen inzake werkzaamheden met betrekking tot de gemeenschappelijke zaken, ongeacht of deze werkzaamheden nodig of alleen maar nuttig zijn, zoals met name de wijziging of aanpassing van bepaalde gemeenschappelijke installaties;
 - het verlenen van toepassing voor werkzaamheden in de privatieve loten in toepassing van artikel 5 hierboven;
 - het benoemen van de syndicus;
 - het aanwijzen van een raad van mede-eigendom waaraan de vergadering speciale bevoegdheden kan overdragen zoals het toezicht op het beheer van de beheerder, de uitvoering van de noodzakelijke doch niet dringende werkzaamheden, enzovoort;
 - het opstellen of wijzigen van het huishoudelijk reglement en arbeidscontract en werkschema van de conciërge;
 - het aanhangig maken van iedere rechtsvordering, niet alleen als eiser doch tevens als verweerder, een en ander onder voorbehoud van de uitdrukkelijk aan de beheerder met het oog hierop overgedragen bevoegdheden;
- het nemen van een beslissing inzake de vorming van een reservefonds waarvan de vergadering de modaliteiten inzake beheer en bestemming vaststelt en welk fonds bestemd is voor de dekking van de afschrijving der gemeenschappelijke installaties (verwarming, lift, enzovoort).

Afdeling 2: De syndicus

Artikel 22. Het beheer wordt toevertrouwd aan een professioneel syndicus.

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

De syndicus is ten allen tijde herkiesbaar.

Artikel 23.

Opdracht van de syndicus

De syndicus is gelast met het beheer van het eigendom. Hij moet onder anderen :

- a) waken over het goed onderhoud van de delen in onverdeeldheid van gebouwen en garages.
- b) de werking van de gemeenschappelijke diensten verzekeren en hiervoor de nodige contacten afsluiten en aankopen verrichten.
- c) de herstellingen en werken, door de algemene vergadering bevolen, doen uitvoeren en deze bestellen die dringend of onontbeerlijk zijn.
- d) de betaling van de gemeenschappelijke uitgaven en de inning van de inkomsten voor rekening van de gemeenschap verzekeren.
- e) driemaandelijks aan elke eigenaar zijn afzonderlijke rekening aanbieden, en jaarlijks aan de algemene vergadering de algemene rekeningen.
- f) de bewaring van de basisakte en van de archieven van het gebouw verzekeren en er echt verklaarde kopijen van af te leveren aan deze die er recht op hebben.
- g) in naam van alle mede-eigenaars alle contracten voor rekening van de gemeenschap afsluiten, volgens de richtlijnen van de algemene vergadering.

h) betwistingen met derden of mede-eigenaars met betrekking tot de gemeenschappelijke delen onderzoeken, er bij de algemene vergadering verslag over uitbrengen en, ingeval van hoogdringendheid, alle noodzakelijke bewarende maatregelen nemen.

i) de mede-eigendom in rechte vertegenwoordigen zowel als eiser als verweerder. te dien einde geeft elke mede-eigenaar door het feit de aankoopakte te ondertekenen, onherroepelijk en contractueel mandaat aan de syndicus in functie.

j) de door de algemene vergadering genomen beslissingen aan de nieuwe eigenaar van een kavel bekendmaken, na betekening van de overdracht.

Artikel 24. Raad van mede-eigendom

De syndicus zal worden bijgestaan door een raad van mede-eigendom die enkel kan bestaan uit mede-eigenaars en zal verkozen en samengesteld worden op de algemene vergadering.

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

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

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

Artikel 25. Commissaris van de rekeningen

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan die al dan niet mede-eigenaar is en wiens verplichtingen en bevoegdheden als volgt zijn:

De door de syndicus gevoerde boekhouding controleren en hiervan verslag uitbrengen op de algemene vergadering. De commissaris kan tijdens de kantooruren na voorafgaande afspraak met de syndicus ter plaatse inzage nemen van de afrekeningen, facturen en bankuittreksels van de vereniging van mede-eigenaars.

Het verslag van de commissaris kan mondeling op het ogenblik van de vergadering gegeven worden. Indien de commissaris evenwel onregelmatigheden vaststelt in de boekhouding van de syndicus is hij verplicht hiervan vóór de algemene vergadering verslag uit te brengen aan de leden van de raad van mede-eigendom.

De commissaris zal de vergadering adviseren omtrent het verlenen van kwijting aan de syndicus.

De onkosten van de commissaris vallen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

Sectie 3: Verdeling der lasten in Inkomsten

A.-ONDERHOUD-EN HERSTELLINGEN.

Artikel 26.-Alle eigenaars dragen bij in de kosten van herstel en onderhoud der gemene delen in verhouding van de paarten die zij bezitten in de gemene delen van het eigendom behalve de uitzonderingen welke zouden voorzien worden

in de notariële basisakte.

Artikel 27.-De herstellingen en werken worden verdeeld in drie categorieën

1°Dringende herstellingen en werken;

2°Onvermijdelijke doch niet dringende herstellingen en werken;

3°Niet onvermijdelijke herstellingen en werken.

Artikel 28.-De syndicus heeft volle recht om zonder voorafgaandelijke toestemming alle herstellingen te doen uitvoeren, welke een onweerlegbaar karakter van dringendheid hebben, zoals herstellingen aan water-en gasleidingen, goten, riolen, daken enzovoorts.

Artikel 29.- De onvermijdelijke doch niet dringende herstellingen en werken worden beslist door de raad van mede-eigendom op voorstel van de syndicus. De raad oordeelt of de zaak eerst de algemene vergadering moet voorgelegd worden of niet.

Artikel 30.-Herstellingen of werken welke geen onvermijdelijk noch dringend karakter hebben, moeten gevraagd worden door mede-eigenaars welke minstens drie/vierden der stemmen bezitten.

Zij worden de statutaire algemene vergadering of een buitengewone vergadering voorgelegd welke beraadslaagt en beslist.

Artikel 31.-De mede-eigenaars moeten vrije toegang verlenen tot hun appartement, voor alle nazicht en herstelling der leidingen of andere gemeenzame dingen.

Uitgenomen voor de dringende werken moet deze vrije toegang door de mede-eigenaars nochtans niet verleend worden tussen een juli en vijftien september.

De eigenaar of bewoner welke de bouw verlaat voor meer dan een dag moet de sleutels van zijn appartement toevertrouwen aan een persoon naar zijn keuze in het gebied Antwerpen wonend.

Naam en adres van deze persoon moeten de syndicus bekendgemaakt worden ten einde ten allen tijde toegang tot het appartement te kunnen hebben ingeval van nood.

De alzo door de eigenaar of bewoner aangeduide persoon mag tegenwoordig zijn tijdens de uitvoering der werken en herstellingen.

B.-BELASTINGEN TAKSEN LASTEN

Artikel 32.-Tenzij de belastingen en taksen betreffende het eigendom door de Administratieve Overheden rechtstreeks op ieder privaat gedeelte van het eigendom zouden gevestigd worden, zullen deze belastingen en taksen door ieder mede-eigenaar moeten gedragen en betaald worden in verhouding zijner paarten in de gemene delen.

Artikel 33.-Alle schade voortvloeiend uit het feit van de bouw (artikel 1386 van het Burgerlijk Wetboek) en in het algemeen, alle lasten voortvloeiend uit de bouw zullen door de mede-eigenaars gedragen en betaald worden in verhouding van het deel dat zij bezitten in de gemene delen van het eigendom, zulks wel te verstaan voor zoveel deze schade en lasten betrekking hebben op deze gemene delen.

Deze bepaling doet geen afbreuk aan de rechten die de mede-eigenaars zouden kunnen doen gelden tegen derde personen, mede-eigenaars of niet, wier persoonlijke verantwoordelijkheid zou kunnen ingeroepen worden.

Artikel 34.-De mede-eigenaar welke de algemene onkosten zou opdrijven te zijnen persoonlijke profijte, moet alleen en persoonlijk deze vermeerdering dragen.

C.-INKOMSTEN

Artikel 35.-Inkomsten of ontvangsten voortkomende van gemeenzame delen worden de mede-eigenaars toebedeeld in dezelfde mate als hun tussenkomst in de uitgaven.

Sectie 4: Verzekeringen.

Artikel 36.-De verzekeringscontracten zowel van de gemene delen als van de privatieve delen(ter uitzondering van de persoonlijke meubelen)worden gemeenschappelijk onderschreven door de mede-eigenaars bij een maatschappij door de algemene vergadering aan te duiden.

Deze contracten zullen volgende risico's dekken: brand, bliksem, alle ontploffingen, schade veroorzaakt door water, gas of elektriciteit, verhaal der geburen of van andere derden, alsook alle andere risico's welke door de Algemene Vergadering zouden vereist worden.

De burgerlijke verantwoordelijkheid der mede-eigenaars of bewoners zal gedekt zijn door een polis gezamenlijk te onderschrijven bij een maatschappij aan te duiden door de Algemene Vergadering. De Algemene Vergadering bepaalt welke risico's moeten gedekt worden door deze verzekering tegen de burgerlijke verantwoordelijkheid, zoals namelijk het verhaal van derden, de locatieve gevaren, de verantwoordelijkheid der mede-eigenaars bij ongevallen en de gevaren in de persoon van de syndicus in het uitoefenen van zijn ambt, de ongelukken voortspruitende uit hoofde van de bouw, het gebruik van de lift, indien er een bestaat enzovoort.

Artikel 37.-De syndicus brengt al deze verzekeringszaken in regel als voorschreven in vorig artikel. De mede-eigenaars geven aan de bestuurder volmacht om in hun naam alle stukken dienaangaande wettelijk en bindend te tekenen; de syndicus regelt en betaalt de premies als algemene inkomsten. Hij doet zich alle briefwisseling dienaangaande toekomen. De mede-eigenaars verlenen hun medewerking indien vereist voor het eventueel tekenen van onontbeerlijke stukken. Ingeval van ontstentenis of weigering tekent de syndicus wettelijk alle stukken zonder voorafgaandelijke verwittiging.

De eerste verzekeringscontracten zullen afgesloten worden door de eerste algemene vergadering

Artikel 38.-De eigenaars welke van oordeel zijn dat het bedrag der door de Algemene Vergadering afgesloten verzekeringscontracten onvoldoende is, mogen deze voor hun eigen rekening laten verhogen mits de bij premie persoonlijk te dragen. Zij genieten dan ook alleen en ten persoonlijke titel van de meerdere uitbetaling ingeval van ramp en beschikken vrijelijk over dit verhoogd gedeelte der uitkering.

Artikel 39.- De bij premie voortvloeiende uit het feit van het beroep uitgeoefend door een der mede-eigenaars, of uit hoofde van het personeel door een hunner gebruikt, of uit hoofde van welke andere persoonlijke reden ook moet door deze mede-eigenaar gedragen worden.

Artikel 40.-Ieder mede-eigenaar heeft recht op een exemplaar van de verzekeringscontracten die hem aanbelangen.

Artikel 41.-De uitbetaling der schadeloosstelling ingeval van ramp of schade geschiedt in handen van de syndicus, bijgestaan door een mede-eigenaar aangeduid door de vergadering. De syndicus belegt deze som op de Bank of Postcheckrekening in de voorwaarden bepaald door de Vergadering. Zoals naar recht zal er rekening gehouden worden met de beslissingen genomen door alle mede-eigenaars of hun rechthebbenden, en dit zonder mogelijkheid van verandering, dan door de algemene vergadering. De wijzigingen moeten op hun datum aangegeven worden in de verslagschriften der algemene of buitengewone vergaderingen. Zij moeten bovendien ingeschreven worden in het "BESTUURSREGISTER", gehouden door de syndicus.

Dit register moet de huidige tekst bevatten in zijn geheel, alsook alle eventuele wijzigingen of veranderingen welke door de vergadering zouden gestemd worden. Een afdruk van dit reglement wordt elk eigenaar of huurder ter hand gesteld alsook afschrift van alle wijzigingen. Het register berustende bij de syndicus en hetwelk het officieel exemplaar is tegengetekend door alle mede-eigenaars en mag steeds ingezien worden door alle mede-eigenaars, hun rechthebbenden of huurders.

Artikel 42.-Ingeval van vervreemding of verhuring van een deel van het gebouw, is de verkoper of verhuurder verplicht het bestuursregister aan de nieuwe koper of huurder tot ondertekening voor te leggen. De nieuwe koper of huurder verklaart zich schriftelijk akkoord met de inhoud van het Bestuursregister, inwendig reglement en alle verdere wijzigingen. De overdracht of verhuring kan enkel geschieden na instemming met de inhoud van het Bestuursregister. De verbintenis zich te gedragen naar alle punten van het Inwendig Reglement moet vermeld staan in de akten van verkoop en de verhuringscontracten.

Sectie 5: Onderhoud.

Artikel 43.-De schilderwerken zowel van alle gemeenschappelijke delen ,moet geschieden onder toezicht van de syndicus en volgens een plan en op de tijdstippen geregeld door de Algemene Vergadering.

Artikel 44.-De schilderwerken van private aard doch welke de harmonie van de bouw aanbelangen, moeten tijdig door ieder eigenaar gedaan worden derwijze dat het gebouw steeds een indruk van "goede-onderhoud" geeft.

Artikel 45.-De eigenaars die over een open haard beschikken moeten hun schouwen minstens één maal per jaar doen vegen door een erkende technicus.

Artikel 46.-De mede-eigenaars of hun huurders of bewoners mogen aan de ramen of op de terrassen geen voorwerpen plaatsen als reclameborden, politieke boodschappen, wasgoed of voorwerpen welke door het vallen schade zouden kunnen berokkenen aan derden.

Sectie 6: Inwendige Orde

Artikel 47.-Hout of kolen mogen slechts naar boven gebracht worden voor tien uur des morgens en enkel in gesloten zuiveren papieren zakken.

Artikel 48.-De gemeenzame delen, zoals de inkomhall, de lift, indien er een bestaat, de gangen en de trappen moeten steeds vrij blijven en geen voorwerpen vreemd aan het gebouw mogen er in geplaatst worden.

Tapijten, tafeldoeken, stofvodden en borstels mogen slechts uitgeklopt worden voor tien uur des morgens en op de plaatsen aangeduid door de algemene vergadering.

Artikel 49.-In de trapzaal mogen geen klederen uitgeborsteld worden, noch tapijten, noch matten, enzovoort; er mogen daar ook geen vreemde voorwerpen geplaatst worden niet behorende tot de bouw.

Artikel 50.-Het is ten strengste verboden plooibare gasdarmen te gebruiken. Alle gasaansluitingen moeten bestaan uit stalen buizen.

Artikel 51.-De mede-eigenaars en huurders mogen geen dieren houden behoudens deze toegelaten door de syndicus, welke zich zal gedragen naar een algemene lijn vastgesteld door de algemene vergadering. De bestuurder mag steeds beslissen een eerst verleende toelating in te trekken indien hij oordeelt dat de orde en stilte gestoord worden of dat er, door het feit van het dier nadeel berokkend wordt aan andere mede-eigenaars. Zij beslissing desdaangaande zal door eenvoudig schrijven betekend worden.

De eigenaar welke zich desdaangaande niet onderwerpt aan de bevelen der Algemene Vergadering of van de syndicus, zal een boete oplopen van € 5 per dag vertraging vanaf de dag van de betaling der beslissing. De vergadering heeft het recht het dier door de Maatschappij voor Dierenbescherming te doen weghalen. De betaalde boete komt ten goede aan de algemene kas van inkomen.

Sectie 7: Moraliteit en Rust

Artikel 52.-Alle bewoners van het gebouw ten welken titel ook; moeten het gebouw burgerlijk en eerlijk bewonen en ervan genieten als een "goede huisvader". Zij moeten erop letten dat de rust nooit gestoord wordt. Het gebruik van radio's, televisietoestellen, pick-up, piano's of welk muziekinstrument ook is toegelaten indien men deze gebruikt voor eigen voldoening en zijn nevenburen er niet door stoort.

Alle elektrische apparaten moeten ontfond zijn. Elektrische motoren mogen niet geplaatst tenzij deze van stofzuigers, boenborstels, frigokasten, alle keukenapparaten, liften en centrale verwarming, indien het eigendom ervan voorzien is; al deze motoren moeten ontfond zijn.

Artikel 53.-De appartementen mogen niet in verschillende delen in huur gegeven worden; zij mogen slechts bewoond worden door een familie in de enge zin van het woord, hun personeel of uitgenodigden.

Artikel 54.-De eigenaars mogen hun appartementen slechts verhuren aan eerbare en solvabele personen.

De af te sluiten huurcontracten moeten vermelden dat de huurders niet mogen onder-of voort verhuren, dat zij kennis genomen hebben van tegenwoordig Algemeen Reglement van Mede-eigendom en er zich in alle punten zullen naar gedragen.

Artikel 55.-Al de bewoners schikken zich naar alle gemeente-en politiereglementen.

Sectie 8: Verwarming

Artikel 56.-Voor het geval het eigendom zou voorzien zijn van een inrichting van centrale verwarming, zullen de gebruiksmodaliteiten en de verrekening der kosten vastgesteld worden in de notariële basisakte.

De contracten voor levering van de brandstof worden aangegaan drie maand op voorhand en ieder mede-eigenaar moet onmiddellijk zijn aandeel in de kosten der leveringen betalen.

Sectie 9: Lift

Artikel 57.-Indien het eigendom voorzien wordt van een lift zal een reglement voor het gebruik van deze lift opgesteld worden door de algemene vergadering.

De verrekening van de kosten die betrekking hebben op deze lift, zal voorzien worden in de notariële basisakte.

Sectie 10: Publiciteit en ontvlambare stoffen

Artikel 58.-Behalve tegenstrijdige bepaling in de notariële basisakte is het verboden publiciteit te maken op de gevels. Onder de brievenbus binnen en buiten mag de naam van de bewoner aangebracht worden in de vorm aangenomen door de algemene vergadering. Een zelfde aanduiding mag aangebracht worden op de inkomdeur van het appartement.

Artikel 59.-Het is verboden ontvlambare stoffen in de bouw op te stapelen of te bewaren, buiten het geval voorkomend de mazouttank der centrale verwarming.

Sectie 11: Beheer

Artikel 60: De syndicus legt jaarlijks de afrekening van zijn bestuur voor aan de algemene vergadering en biedt alle drie maand aan ieder eigenaar zijn private afrekening aan.

Artikel 61.-De Algemene Vergadering heeft het vermogen te beslissen dat door iedere mede-eigenaar een door haar te bepalen bedrag zal moeten gestort worden in de reservekas van het gebouw, zulks ten titel van provisie voor dekking van kosten van aanleg van brandstof (indien er centrale verwarming is) en alle andere uitgaven.

Artikel 62.-De syndicus heeft het volle recht diegene der deeleigenaars welke niet voldoen aan hun verplichtingen inzake bijdrage betaling, in rechte te doen verschijnen in naam van alle mede-eigenaars. Deze macht komt hem toe gedurende gans de duur van zijn mandaat. Vooraleer gerechtelijke vervolgingen in te spannen, zal hij nochtans het akkoord inwinnen van de raad van mede-eigendom, doch het bestaan van het akkoord zal hij nochtans niet moeten bewijzen tegenover derden of rechtbanken.

De sommen verschuldigd door een in gebreke gebleven mede-eigenaar, zullen uit volle recht de wettelijke interesten opbrengen.

Is het appartement van de in gebreke gebleven mede-eigenaar verhuurd, zal de opbrengst der huur door de syndicus ontvangen worden, en dit met volle recht en na aanbevolen verwittiging aan huurder en eigenaar, dit tot het beloop van de aan de gemeenzame kas verschuldigde sommen. De huurder kan zich aan deze verplichting niet onttrekken en de kwijtingen hem door de syndicus afgeleverd dekken hem volledig tegenover de eigenaar van het appartement.

Artikel 63.-De syndicus is gelast alle sommen te innen voortkomende van zaken van de algemeenheid.

Sectie 12: Huisbewaarder of werkvrouw

Artikel 64.-Voor het geval een huisbewaarder in het eigendom zou gevestigd worden, zal deze huisbewaarder benoemt worden door de Algemene Vergadering der Mede-eigenaars, die ook zijn wedde en vergoedingen zal bepalen.

Voor het geval geen huisbewaarder in het eigendom zou gevestigd worden, zal de algemene vergadering een werkvrouw aanstellen en haar vergoedingen bepalen.

Het werk van de huisbewaarder of van de werkvrouw zal zo geregeld worden door de syndicus.

De huisbewaarder of de werkvrouw mogen geen werk uitvoeren voor individuele rekening van de eigenaars of bewoners der appartementen.

Sectie 13: Bestemming der lokalen

Artikel 65- De bestemming der appartementen zal vastgesteld worden in de notariële basisakte waaraan tegenwoordig algemeen reglement van mede-eigendom zal gehecht worden.

Sectie 14: Algemene Schikkingen

Artikel 66:

Ingeval van onenigheid tussen de mede-eigenaars en de syndicus, wordt het geschil beslecht door de algemene vergadering. De eigenaars die zich hierin niet kunnen vinden, dienen de zaak voor te leggen aan de bevoegde rechtbank die dient te beslissen.

REGLEMENT VAN INTERNE ORDE**VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS RESIDENTIE JUSTITIESTRAAT 4
JUSTITIESTRAAT 4, 2018 ANTWERPEN
OND.NR. 0850.373.759****A. RECHTEN EN PLICHTEN MET BETREKKING TOT DE PRIVATIEVE EN GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN****A.I. RECHTEN EN PLICHTEN MET BETREKKING TOT DE PRIVATIEVE DELEN**

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

Artikel 1. BEWONING

De appartementen zijn bestemd als "WONING" met residentieel karakter. Handel of elk ander commercieel doeleind zijn er niet in toegelaten.

Alle bewoners moeten het gebouw burgerlijk, waardig en eerlijk bewonen en ervan genieten als "een goede huisvader". Zij moeten erop letten dat de RUST en de ZEDELIIKHEID nooit gestoord worden noch door hen noch door hun bezoekers.

De appartementen mogen nooit onderverhuurd worden.

Alle bewoners schikken zich naar alle Gemeente- en Politierglementen.

Artikel 2. ORDE EN RUST

Kleine huisdieren die geen hinder bezorgen aan de bewoners zijn toegelaten.

De appartementsdeuren dienen ZACHT (t.t.z. normaal) gesloten te worden, NIET dichtgeworpen, noch bij dag noch bij nacht. Dit geldt ook voor de ramen en deuren binnen in de appartementen.

Op harde bevloering zoals marmer, steen, parket en vinyl, is het geluid van schoenen, hoge hakken, laarzen, blokschoenen alsook het verschuiven van meubels ZEER HINDERLIJK voor de naburige appartementen. Het is dan ook VERPLICHT de bevloering zodanig te bedekken dat alle geluid gedempt is.

Radio, TV, CD en alle andere muziekinstrumenten, en alle geluiden in het algemeen, dienen gedempt te worden, zodat zij de medebewoners niet storen. Hard roepen moet ook vermeden worden.

Hameren, kloppen, zagen en boren, stofzuigers en boenders, zijn NIET toegelaten vóór 8 uur en na 21 uur. Uiteraard is di toek niet toegelaten op zondag.

Ook deze punten van het reglement dienen strikt nageleefd te worden door de bezoekers.

Artikel 3. TOEGANG TOT HET GEBOUW - VEILIGHEID

De bewoners worden verzocht de toegangsdeuren tot het gebouw slechts te openen voor bekenden, en deze toegangsdeuren "DUBBEL" te sluiten tijdens de uren opgelegd door het Bestuur d.i. van 22 uur tot 7 uur (diefstal preventie).

Het is ten STRENGSTE VERBODEN onwettige, gevaarlijke en ontplofbare producten in de appartementen te bewerken en op te stapelen.

Zijn ook verboden: plooibare gasdarmen, alle gasaansluitingen moeten bestaan uit stalen buizen.

Het gebruik van de lift is verboden voor kinderen die niet vergezeld zijn van volwassenen.

Verhuizen mag UITSLUITEND gebeuren met een ladderlift.

Kleinere meubelen en voorwerpen dienen binnengebracht langs de zij-ingang J.F.Willemsstraat.

Het vervoer van omvangrijke voorwerpen die de liftkooi en de trapzaal zouden kunnen beschadigen, is niet toegelaten ook niet bij verhuizing.

Artikel 4. UITZICHT VAN HET GEBOUW

Om een verzorgd uiterlijk van het gebouw te bewaren, wordt de nadruk gelegd op volgende punten:

Op de bellen, brievenbussen, boodschappenkasten, in de liftkooi en op de inkomdeuren van de appartementen, mogen enkel naamplaatjes aangebracht worden waarvan het model goedgekeurd werd door de algemene vergadering.
Bestellingen gebeuren via conciërge of syndicus.

De gemeenschappelijke delen, in het bijzonder de ingangen, de trapzalen en gangen moeten ten aller tijde vrij blijven; er mag aldus in de gemene delen
GEEN enkel voorwerp geplaatst worden en dit geldt ook voor de VOOR- en ACHTERTERRASSEN van de appartementen en de keldergangen.
Planten op achterterrassen trekken duiven aan.

Volgende regeling werd getroffen in de AV 2016 teneinde het uniform uitzicht van de gevel te vrijwaren.

- Een kast van 85 x 85 geanodiseerd aluminium (zelfde kleur als ramen)
- Een doek Collectie Soltis 92-2046 of 86-2048 (licht grijs)

De eigenaars dienen zelf te zorgen voor de plaatsing van zonnescreefs, dus er is geen coördinatie door de syndicus of raad van mede-eigendom vereist. Uiteraard kunnen eigenaars onderling afspreken om samen met één aannemer in zee te gaan teneinde de prijs te drukken. De VME onder leiding van de syndicus dient er enkel op toe te zien dat het uniform uitzicht bewaard blijft.

Fietsen, kindercar's, caddies enz... mogen niet tegen de gevel van het gebouw geplaatst worden.

Artikel 5. REINHEID VAN HET GEBOUW EN VAN DE APPARTEMENTEN

Werp geen papier, as, sigarettenpeukjes of kauwgom op de grond in de gemene delen zoals inkom, lift, trappen, ook niet door de vensters op de stoep of het platform.

In de lift is het verboden te roken.

Het is verboden feesten o.a. barbecues te houden op de daken.

In de trapzaal mogen geen matten, tapijten, borstels of klederen uitgeschud worden of geklopt.

Om ongedierte en reuk te vermijden moeten de appartementen binnenin goed onderhouden worden alsook de voor- en achterterrassen.

Alle vuil moet volgens het gemeentelijk reglement gesorteerd worden en in de kelder in de overeenstemde containers geplaatst worden. Elke bewoner moet zijn glazen flessen zelf naar de glascontainers brengen, die zijn o.a. gelegen in de Hemelstraat of de Begijnenvest of de hoek Van Breestraat. Kartonnen dozen moeten volgens het reglement in stukken gesneden worden en vastgebonden met een natuurlijk koord.

Artikel 6. AFSPRAKEN AANGAANDE VERBOUWINGSWERKEN

Voorafgaand aan verbouwingen / werken die gepaard gaan met (geluids)hinder dient de syndicus hiervan op de hoogte gebracht en dienen de uitvoeringsdata en duur van de te verwachten hinder meegedeeld. De syndicus zorgt vervolgens (desgevallend in samenwerking met de conciërge) voor een bericht in het gebouw om de bewoners over de werken en de te verwachten hinder te informeren.

De nodige maatregelen dienen genomen om schade en bevuiling van gemeenschappelijke delen en aanpalende panden te vermijden. Beschermingsmateriaal dient aangebracht om de verspreiding van stof naar andere panden en/of de gemeenschappelijke delen via schachten, ramen en deuren maximaal te voorkomen.

Bij bevuiling van gemeenschappelijke delen van het gebouw bij uitvoering van verhuisrenovatie- of verbouwingen dient de betrokken aannemer, de eigenaar of bewoner zelf in te staan voor opkuis hiervan.

Schade veroorzaakt aan gemeenschappelijke of privatieve delen van het gebouw dient vergoed door de schadeveroorzaker. De nodige maatregelen dienen genomen om schade te voorkomen.

B. WETTELIJKE BEPALINGEN

B.I. REGELS M.B.T. DE BIJENROEPING, WERKWIJZE EN BEVOEGDHEID VAN DE ALGEMENE VERGADERING

Artikel 7. WERKWIJZE VAN DE ALGEMENE VERGADERING

Iedere eigenaar van een kavel is lid van de algemene vergadering en neemt deel aan de beraadslagingen. Hij kan zich laten bijstaan door één persoon op voorwaarde dat hij de syndicus ten minste vier werkdagen vóór de dag van de algemene vergadering daarvan bij aangetekende zending in kennis stelt. Deze persoon mag tijdens de algemene vergadering de discussie niet leiden, noch ze monopoliseren.

In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privatieve kavel of ingeval de eigendom van een privatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun lasthebber zal zijn. Wanneer één van de belanghebbenden en zijn wettelijke of conventionele vertegenwoordiger niet kunnen deelnemen aan de aanwijzing van een lasthebber wijzen de andere belanghebbenden rechtsgeldig een lasthebber aan. Deze laatste wordt opgeroepen voor de algemene vergaderingen, oefent het recht van deelname aan de beraadslagingen ervan uit en ontvangt alle documenten die afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars. De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van hun lasthebber mee.

De syndicus houdt een algemene vergadering tijdens de vastgelegde periode, met name tijdens de laatste vijftien dagen van de maand september, of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

Tevens houdt de syndicus een algemene vergadering op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Dit verzoek wordt bij 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. Bij gebrek aan een syndicus kan de raad van mede-eigendom of, bij gebreke daarvan, de voorzitter van de laatste algemene vergadering of, bij gebreke daarvan, een of meer mede-eigenaars die ten minste een vijfde van de aandelen in de gemene delen bezitten, de algemene vergadering bijeenroepen teneinde een syndicus aan te wijzen.

Artikel 8. BIJENROEPING VAN DE ALGEMENE VERGADERING

De bijeenroeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag en het uur waarop de vergadering

plaatsvindt, alsmede de agenda met opgave van de punten die ter bespreking zullen worden voorgelegd. De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars, van de raad van mede-eigendom, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de vastgelegde periode van vijftien dagen waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden.

De bijeenroeping vermeldt volgens welke nadere regels de documenten over de geagendeerde punten kunnen worden geraadpleegd.

De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn. De administratieve kosten voor de oproeping van de algemene vergadering komen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste vijftien dagen vóór de datum van de vergadering ter kennis gebracht.

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 syndicus worden door de syndicus in aanmerking genomen, overeenkomstig de hoger vermelde bepalingen. 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 9. VOORZITTER EN SECRETARIS VAN DE ALGEMENE VERGADERING

De algemene vergadering wordt door een mede-eigenaar voorgezeten. De voorzitter 'leidt' de vergadering naar vorm, procedure, verloop en orde, terwijl de syndicus de inhoudelijke taken invult.

Naast de aanstelling van een voorzitter moet tevens een secretaris van de vergadering worden aangesteld. De algemene vergadering kan met de vereiste meerderheid beslissen om de syndicus aan te duiden als secretaris.

Artikel 10. AANWEZIGHEIDSVEREISTE OP DE ALGEMENE VERGADERING

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

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

Indien geen van beide quorums wordt bereikt, zal een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen bijeenkomen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van mede-eigendom waarvan ze houder zijn.

Artikel 11. VOLMACHTEN OP DE ALGEMENE VERGADERING

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

Een lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars of iemand die door haar in dienst is genomen of voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, mag niet persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd.

De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber.

De volmacht kan algemeen of specifiek zijn en mag slechts gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht. Een volmacht verleend voor een algemene vergadering geldt ook voor de algemene vergadering die georganiseerd wordt omdat voor de eerste algemene vergadering het quorum niet werd bereikt, tenzij anders bepaald.

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

Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden. Een lasthebber mag evenwel meer dan drie volmachten krijgen als het totaal van de stemmen waarover hij zelf beschikt en die van zijn volmachtgevers niet meer dan 10 % bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom.

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

Artikel 12. STEMMING OP DE ALGEMENE VERGADERING

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

Wanneer het reglement van mede-eigendom de lasten van een gemeenschappelijk deel van het gebouw of van de groep van gebouwen uitsluitend ten laste legt van bepaalde mede-eigenaars, nemen enkel die mede-eigenaars deel aan de stemming op voorwaarde dat die beslissingen het gemeenschappelijk beheer van de mede-eigendom niet in het gedrang brengen. Elk van hen stemt met een aantal stemmen naar evenredigheid van zijn aandeel in voornoemde lasten.

De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn, tenzij de wet een gekwalificeerde meerderheid vereist.

Voor de berekening van de vereiste meerderheid worden de onthoudingen, de blanco- en de ongeldige stemmen, niet beschouwd als uitgebrachte stemmen.

Artikel 13. BEVOEGDHEDEN – MEERDERHEDEN ALGEMENE VERGADERING

De algemene vergadering beslist:

1° bij meerderheid van **twee derde van de stemmen**:

a) over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft, onverminderd artikel 577-4, §1/1 BW;

b) over alle werken betreffende de gemene delen, met uitzondering van de wettelijk opgelegde werken en de werken tot behoud van het goed en daden van voorlopig beheer, waartoe kan worden besloten bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, onverminderd artikel 577-8, § 4,4° BW;

c) [...] is opgeheven

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

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

Deze beslissing wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken over de mede-eigenaars.

2° bij meerderheid van **vier vijfden van de stemmen**:

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

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

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

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

e) over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen dit omvat ook de wijziging van de zakelijke gebruiksrechten ten voordele van één mede-eigenaar op de gemene delen, op voorwaarde dat dit gemotiveerd wordt door het rechtmatig belang van de vereniging van

mede-eigenaars, in voorkomend geval tegen betaling van een vergoeding in verhouding tot de schade die zulks mocht veroorzaken;

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

g) over de verdeling van een kavel of over de volledige of gedeeltelijke vereniging van twee of meer kavels.

h) over de afbraak of de volledige heropbouw van het gebouw om redenen van hygiëne of veiligheid of wanneer de kostprijs voor de aanpassing van het gebouw aan de wettelijke bepalingen buitensporig zou zijn. Een mede-eigenaar kan afstand doen van zijn kavel ten gunste van de andere mede-eigenaars indien de waarde ervan lager is dan het aandeel dat hij ten laste zou moeten nemen in de totale kostprijs van de werken, in voorkomend geval, tegen een in onderling akkoord of door de rechter vastgestelde compensatie. Indien de voornoemde redenen ontbreken, moet de beslissing tot afbraak of tot volledige heropbouw genomen worden bij eenparigheid, overeenkomstig de bepalingen beschreven in paragraaf 3;

Er wordt met **eenparigheid van de stemmen** van alle mede-eigenaars beslist over elke wijziging van verdeling van de aandelen van mede-eigendom middels de overlegging van een verslag zoals bepaald in artikel 577-4, § 1, tweede lid BW.

Wanneer de algemene vergadering echter, met de door de wet vereiste gekwalificeerde meerderheid, besluit tot de werken, de verdeling of de vereniging van kavels of daden van beschikking, kan zij, met dezelfde gekwalificeerde meerderheid, beslissen over de wijziging van de verdeling van de aandelen van mede-eigendom in geval die wijziging noodzakelijk is.

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

Wanneer de wet eenparigheid van alle mede-eigenaars voorschrijft en die in de algemene vergadering niet wordt bereikt door de afwezigheid van een of meerdere mede-eigenaars, zal er een nieuwe algemene vergadering bijeenkomen na een termijn van minstens dertig dagen waarin de betrokken beslissing met eenparigheid van stemmen van alle aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars kan worden genomen.

Artikel 14. NOTULEN VAN DE ALGEMENE VERGADERING

De syndicus stelt de notulen van de beslissingen op die worden genomen door de algemene vergadering met vermelding van de behaalde meerderheden en de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden.

Deze notulen worden aan het einde van de zitting en na lezing ondertekend door de voorzitter van de algemene vergadering, door de bij de opening van de zitting aangewezen secretaris en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

De syndicus neemt binnen dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen bedoeld in de paragrafen 10 en 11 op in het register bedoeld in artikel 577-10, § 3 BW, en bezorgt die binnen diezelfde termijn aan elke titularis van een zakelijk recht op een kavel die, in voorkomend geval krachtens artikel 577-6, § 1, tweede lid BW, stemrecht heeft in de algemene vergadering, en aan de andere syndici. Als een van hen het proces-verbaal niet binnen de gestelde termijn heeft ontvangen, brengt hij de syndicus daarvan schriftelijk op de hoogte.

Artikel 15. BIJSTAND OP DE ALGEMENE VERGADERING

Een mede-eigenaar kan zich laten bijstaan door één persoon op voorwaarde dat hij de syndicus ten minste vier werkdagen vóór de dag van de algemene vergadering daarvan bij aangetekende zending in kennis stelt. Deze persoon mag tijdens de algemene vergadering de discussie niet leiden, noch ze monopoliseren.

B.II. REGELS M.B.T. DE SYNDICUS

Artikel 16. BENOEMING VAN DE SYNDICUS, PUBLICATIE EN DUUR VAN ZIJN MANDAAT

De syndicus wordt benoemd door de algemene vergadering of, bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere mede-eigenaar of van iedere belanghebbende derde.

De bepalingen met betrekking tot de relatie tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars worden opgenomen in een schriftelijke overeenkomst.

Het mandaat van de syndicus mag niet langer zijn dan drie jaar, maar kan worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering. Het feit dat het mandaat van de syndicus niet wordt vernieuwd, geeft op zich geen aanleiding tot een vergoeding. 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.

Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen te rekenen van de datum waarop zijn opdracht een aanvang neemt, op onveranderlijke wijze en zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is, aangeplakt aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars gevestigd is.

Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam, haar maatschappelijke zetel, alsmede haar ondernemingsnummer indien de onderneming ingeschreven is bij de Kruispuntbank van Ondernemingen. Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, met name de plaats waar het reglement van interne orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd. De aanplakking van het uittreksel moet geschieden door toedoen van de syndicus.

Conform artikel 577-8, §2/1 BW moet de aanstelling/benoeming van de syndicus tevens in de Kruispuntbank voor Ondernemingen worden bekendgemaakt.

De vereniging van mede-eigenaars of haar syndicus moeten een aanvraag tot inschrijving indienen bij een ondernemingsloket naar keuze en dit ten laatste op de werkdag, die de dag waarop de opdracht van de syndicus een aanvang neemt, voorafgaat. Uitzondering hierop is het geval waarin de beslissing tot aanstelling of benoeming minder dan acht werkdagen werd genomen voor de dag waarop zijn opdracht aanvangt. In dit laatste geval moet de inschrijving plaatsgrijpen binnen acht werkdagen na het nemen van de beslissing tot aanstelling of benoeming. Naast een aanvraag tot inschrijving dient tevens elke wijziging of doorhaling van de gegevens worden medegedeeld aan het ondernemingsloket naar keuze, met aanduiding van de datum waarop de wijziging of doorhaling in voege treedt. De mededeling dient te gebeuren volgens dezelfde procedure als bij de aanvraag van een inschrijving.

Voor elke aanvraag, wijziging of doorhaling dient een inschrijvingsrecht door de vereniging van mede-eigenaars te worden betaald. Dat bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd.

De Algemene Vergadering kan de syndicus te allen tijde ontslaan. De vereniging van mede-eigenaars mag de syndicus in principe kosteloos, zonder opgave van enige reden en zonder opzegtermijn ontslaan, behoudens afwijkend beding in het syndicuscontract.

Indien het mandaat als syndicus op om het even welke wijze een einde heeft genomen, zal hij binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is.

Artikel 17. TAKENPAKKET VAN DE SYNDICUS

De syndicus heeft tot opdracht:

- 1) de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen, uit te voeren en te laten uitvoeren;
- 2) alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen;
- 3) het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren; voor zover als mogelijk dient dit vermogen in zijn geheel geplaatst te worden op diverse rekeningen, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geplaatst;
- 4) de vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen; Behoudens andersluidende bepalingen in de wet, wordt aangetekende briefwisseling, op straffe van nietigheid, geadresseerd aan de woonplaats, of bij ontstentenis daarvan, aan de verblijfplaats of de maatschappelijk zetel van de syndicus en aan de zetel van de vereniging van mede-eigenaars;

- 5) de lijst van de schulden bedoeld in artikel 577- 11, § 2, over te leggen binnen dertig dagen te rekenen van het verzoek van de notaris;
- 6) aan elke persoon, die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mede te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden medegedeeld. De mededeling wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw;
- 7) indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering te overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is;
- 8) een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van zijn taak dekt, alsook het bewijs van die verzekering te leveren; in geval van een mandaat om niet, wordt die verzekering aangegaan op kosten van de vereniging van mede-eigenaars;
- 9) het de mede-eigenaars mogelijk maken inzage te nemen van alle niet private documenten of gegevens over de mede-eigendom;
- 10) desgevallend, het postinterventie-dossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;
- 11) ten behoeve van de in artikel 577-7, § 1, 1°, d) BW 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 mede-eigenaars op hun eerste verzoek en

de notaris indien hij de syndicus hiertoe verzoekt in het kader van de overschrijving van akten die overeenkomstig artikel 1, eerste lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851 op het bevoegde kantoor van de algemene administratie van de patrimoniumdocumentatie worden overgeschreven, de naam, het adres, de gedeelten en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen;

- 15) de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningenstelsel;
- 16) de begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten; die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars; zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen.
- 17) De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer; hij kan zijn bevoegdheid niet overdragen dan met de toestemming van de algemene vergadering en slechts voor een beperkte duur of voor welomschreven doeleinden.

C. INNING VAN DE BIJDRAGEN IN DE GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN

De mede-eigenaar die de door hem gevraagde provisie of reserve-inbreng niet betaalt binnen de veertien dagen na ontvangst van het bericht van de syndicus waarbij hem de betaling werd gevraagd, wordt door de syndicus bij aangetekende brief aan zijn verplichting herinnerd. De hieraan verbonden kosten worden aangerekend aan betrokken achterstallige eigenaar. Vanaf dan lopen van rechtswege intresten op alle door de mede-eigenaar verschuldigde sommen berekend per dag vertraging aan de wettelijke verwijlntrestvoet. Hetzelfde geldt voor ieder ander bedrag dat een mede-eigenaar aan de vereniging van mede-eigenaars moet storten en waarvoor hij meer dan veertien dagen vertraging heeft. De syndicus is bevoegd om de in gebreke blijvende mede-eigenaar tot betaling van door hem verschuldigde bedragen, verhoogd met intresten, kosten, en met het bedrag van de schadevergoeding die aan de vereniging van mede-eigenaars toekomt, te dagvaarden, zonder voorafgaande machtiging van de algemene vergadering.

De invordering langs juridische weg van achterstallige betalingen van de gemeenschappelijke kosten veroorzaakt voor de syndicus bijkomend werk: samenstellen dossier, doorsturen en toelichten aan de advocaat, nieuw vervallen afrekeningen toevoegen, conclusies en tegenconclusies nakijken en aanvullen, afbetalingen afboeken en opvolgen. Voor deze prestaties rekent de syndicus een vergoeding ten bedrage van 10% van de netto achterstal. Deze invorderingskosten worden integraal ten laste gelegd van de veroorzaker, zijnde de in gebreke blijvende achterstallige mede-eigenaar.

D. SLOTBEPALINGEN

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

Het reglement van interne orde maakt ook onafscheidelijk deel uit van elke huurovereenkomst die door een eigenaar wordt afgesloten met betrekking tot welk gedeelte van het gebouw dan ook met een huurder. Elke eigenaar moet in elke huurovereenkomst vermelden dat dit reglement integraal deel uitmaakt van de huurvoorwaarden. Er dienen twee exemplaren van dit reglement overgemaakt te worden aan de huurder, waarvan één door hem, en de eigenaar met de eigenhandig geschreven melding "Voor akkoord" zal ondertekend worden en teruggegeven worden aan de syndicus.

Indien het reglement niet stipt wordt nageleefd door de bewoners, en indien ná aanmaning bij aangetekend schrijven geen onmiddellijk gevolg gegeven wordt, kan er zonder verwittiging overgegaan worden tot het oproepen van de politie en tot het nemen van gerechtelijke maatregelen.

Uw contract

Top Woning Nr 44/42.010.849/024

Bijzondere voorwaarden

Opgesteld op 17/08/2023 11:32

Verzekeringnemer

Vereniging
Medeëigenaars Justitiestr 4 VME
Justitiestr, 4
2018 Antwerpen
Ondernemingsnummer : 850.373.759

Modaliteiten van het contract

Ingangsdatum contract : 29/06/1996
Ingangsdatum bijvoegsel : 01/07/2023
Einddatum contract : 30/06/2024
Index Abex : 1.032,00
Geïndexeerde vrijstelling : 310,06 EUR aan consumptieprijsindex 299,28 (basis 100 = 1981)
Jaarlijkse vervalddag : 01/07
Betaling : Jaarlijks

Waarborgen en risico's

Jaarlijkse premies

in EUR, met belastingen

Risicoligging : Justitiestr,4 2018 Antwerpen	
Activiteit/Gebruik : Woning	
Gebouw - Eigenaar gebruiker en/of niet-gebruiker	
Verzekerd bedrag : 10.145.954,95 EUR	
Index Abex : 1.032,00	
▪ Globale onderschrijving	10.196,09
▪ Natuurrampen	1.566,64
Andere waarborgen	
▪ Vandalisme (Niet geïndexeerd)	375,25
Eerste risico van 2800 EUR	
Totaal	12.137,98

Modaliteiten van de waarborgen

- Tenzij anders vermeld in de algemene of bijzondere voorwaarden omvat de geglobaliseerde onderschrijving de volgende waarborgen: Brand, Botsen tegen de verzekerde goederen, Beschadiging van het gebouw door dieven, Uitwerking van de elektriciteit, Arbeidsconflicten en aanslagen, Storm, Waterschade, Schade door stookolie, Glasbreuk, BA Gebouw, Bijstand Woning.
- Tenzij anders vermeld in de algemene of bijzondere voorwaarden omvat de verzekering Natuurrampen de waarborgen Overstroming, Aardbeving, Overlopen en opstuwing van openbare rioleringen, Grondverschuiving of -verzakking.
- Indirect verlies : Neen

Gebouw Eigenaar gebruiker en/of niet-gebruiker

Globale onderschrijving

- Afstand van verhaal t.o.v. de huurder
Premie : 48,79 EUR

Op de einddatum wordt het contract telkens stilzwijgend verlengd door opeenvolgende periodes van één jaar, tenzij één van beide partijen ten minste 3 maanden voor de einddatum zich hiertegen heeft verzet per aangetekend schrijven, bij deurwaardersexploot of door overhandiging van de opzeggingsbrief tegen ontvangstbewijs.

Uw contract

Top Woning Nr 44/42.010.849/024

Bijzondere voorwaarden

Opgesteld op 17/08/2023 11:32

Andere waarborgen

Vandalisme

- Clausule(s)

CL.1687 : BUILDING - SCHADE AAN ONROERENDE GOEDEREN VEROORZAAKT DOOR VANDALISME, KWAAD OPZET OF DIEVEN

Beschrijving risico

Brandbare materialen : Tot 20%

Gebouw in opbouw : Neen

Dakbedekking in riet : Neen

Nieuw gebouw : Neen

Gebouw - Eigenaar gebruiker en/of niet-gebruiker

Type : Building

Het voor het gebouw verzekerde bedrag werd bepaald door een door ons erkend expert (systeem tot afschaffing van de evenredigheidsregel). Het gebouw is verzekerd ten belope van zijn waarde op het moment van het schadegeval, zelfs als deze het verzekerde bedrag overschrijdt.

Bijkomende vermeldingen

De maatschappij voorziet kosteloos wederzijds afstand van verhaal tussen mw Roekens Karine, Lange Lozanastraat 129 bus 4 te 2018 Antwerpen, naakte eigenares van appartement 7F, en mw Hermans Louisa, August Vermeylenlaan 23 bus 28 te 2050 Antwerpen, vruchtgebruikster van hetzelfde appartement.

Tegenstrijdig met hetgeen vermeld in art. 51 par 3 van de Algemene Voorwaarden, wordt de vrijstelling per schadegeval waterschade gebracht op 743,68 EUR aan de consumptie-index 186,02.

De afstand van verhaal tov de huurder is van toepassing en verrekend voor Comelli Remo.

De maatschappij voorziet kosteloos afstand van verhaal tussen eigenaar van appartement 7D, De kort Ingrid en haar dochter, huurder van het appartement, Vita Michielsens wegens belangengemeenschap.

Adres briefwisseling

03 Beheer

Belgiëlei, 182

2018 Antwerpen

Hypothecaire Schuldeiser

- ING INSURANCE NV
Av Henri Matisse, 16
1140 Evere
FSMA-nr : 000043
Referenties : 320B/STAN214090.11
- KBC VERZEKERINGEN NV
Prof Van Overstraetenpln, 2
3000 Leuven
FSMA-nr : 000002
Referenties : OYEN PH.9D.VERD.9

Uw contract

Top Woning Nr 44/42.010.849/024

Bijzondere voorwaarden

Opgesteld op 17/08/2023 11:32

- DELTA LLOYD BANK NV
Sterrenkundeln, 23
1210 Brussel
FSMA-nr : 000057
Referenties : 30042628
- BNP Paribas Fortis NV
Warandeborg, 3
1000 Brussel
FSMA-nr : 000034
Referenties : W.K.23423/632/PV
- BNP Paribas Fortis NV
Warandeborg, 3
1000 Brussel
FSMA-nr : 000034
Referenties : 009-9238082-01
- BNP Paribas Fortis NV
Warandeborg, 3
1000 Brussel
FSMA-nr : 000034
Referenties : App 8F ME
- BNP Paribas Fortis NV
Warandeborg, 3
1000 Brussel
FSMA-nr : 000034
Referenties : 009-9716110-13
- BNP Paribas Fortis NV
Warandeborg, 3
1000 Brussel
FSMA-nr : 000034
Referenties : 009-7118899-74
- VLAAMS WONINGFONDS VCoop
Ieperln, 41
1000 Brussel
FSMA-nr : 000094
Referenties : 166254 Pieters

Syndicus

03 Beheer NV

Antecedenten

Verklaringen van de verzekeringnemer i.v.m. het risico op overstroming, op datum van 17/05/2006

1. Betreft het risico een appartement dat zich hoger dan het gelijkvloers bevindt? Neen
 2. Over welke periode kan u inlichtingen geven met betrekking tot het risicoadres? Meer dan 10 jaar
 3. Hoeveel overstromingen (*) hebben er in die periode het verzekerd risico getroffen (zonder rekening te houden met overstromingen van meer dan 10 jaar geleden)? 0 overstromingen
 4. Hoeveel van die overstromingen (*) hebben het gelijkvloers getroffen? 0 overstromingen
- (*) Onder overstroming verstaan we eveneens het overlopen en opstuwen van openbare riolen.

Uw contract

Top Woning Nr 44/42.010.849/024

Bijzondere voorwaarden

Opgesteld op 17/08/2023 11:32

Details van de premies

Jaarlijkse premies

in EUR

	Nettobedrag	Belastingen en bijdragen	Totaal
Risicoligging : Justitiestr,4 2018 Antwerpen			
Activiteit/Gebruik : Woning			
Gebouw - Eigenaar gebruiker en/of niet-gebruiker			
▪ Globale onderschrijving	8.808,72	1.387,37	10.196,09
▪ Natuurrampen	1.353,47	213,17	1.566,64
Andere waarborgen			
▪ Vandalisme	324,19	51,06	375,25
Totaal	10.486,38	1.651,60	12.137,98

Het netto totaalbedrag bevat :

3.351,94 EUR acquisitiekosten en 735,27 EUR administratiekosten *

*Merk op dat als u verschillende verzekeringsovereenkomsten gaat vergelijken, u niet enkel de geraamde kosten en lasten van de overeenkomsten met elkaar mag vergelijken, maar ook andere elementen in aanmerking moet nemen, zoals de reikwijdte van de waarborgen, het bedrag van eventuele franchises of de uitsluitingsclausules.

De hierboven opgegeven ramingen geven een beter zicht op het premiegedeelte dat wordt aangewend voor de dekking van het risico dat door de verzekeringsovereenkomst wordt gedekt. Het saldo van de premie, na aftrek van de taksen en bijdragen alsook van de acquisitie- en administratiekosten, bestaat immers uit het gedeelte van de premie dat wordt aangewend om de contractueel vastgelegde prestaties te verrichten en uit de andere kosten dan hierboven vermeld (waaronder de samengevoegde en onderling gedeelde kosten van de schadegevallen en het beheer ervan).

Deze ramingen zijn berekend op grond van de boekhoudkundige gegevens van het laatste boekjaar van de verzekeringsonderneming, als goedgekeurd door haar algemene vergadering.

Clausules van toepassing voor het contract

- CL. 576 : CLAUSULE BUILDING
- CL. 842 : GEEN VORIGE MAATSCHAPPIJ
- CL. 1052 : BUILDING - CORROSIE OF ROEST-UITSLUITING
- CL. 1950 : SEGMENTATIE TOP WONING (I)
- CL. 1951 : SEGMENTATIE WAARBORG NATUURRAMPEN
- CL. 1954 : SEGMENTATIE TOP WONING (II)

Algemene voorwaarden

De algemene voorwaarden zijn beschikbaar bij uw tussenpersoon en op www.aginsurance.be/professionals via de knop 'Algemene voorwaarden en contractuele documenten', die zich onderaan elke pagina van onze website bevindt.

Brandverzekering Top Woning

0079-2000717N-25062022

- voor de waarborg Globale onderschrijving

Brandverzekering Top Woning

0079-2000712N-01012013

- voor de waarborg Natuurrampen
- voor de waarborg Vandalisme

Algemene bepalingen

- Wij herinneren u eraan, zoals vermeld in de algemene voorwaarden, dat
 - indien u een systeem tot afschaffing van de evenredigheidsregel van bedragen voor het gebouw of de inhoud heeft gebruikt, het van belang is ons alle wijzigingen van de in het kader van dit systeem verklaarde elementen mee te delen,
 - het afsluiten van aparte verzekeringen voor het gebouw en de inhoud, bij een schadegeval de toepassing van een vrijstelling voor elk van deze contracten tot gevolg kan hebben.

Uw contract

Top Woning Nr 44/42.010.849/024

Bijzondere voorwaarden

Opgesteld op 17/08/2023 11:32

- Het contract is opgesteld op basis van de verklaringen van de verzekeringsnemer aan de maatschappij. Het contract omvat de algemene voorwaarden, de bijzondere voorwaarden, de bijvoegsels, de bijlagen en, in voorkomend geval, het verzekeringsvoorstel. Onafhankelijk van de taal waarin het contract is opgesteld, kan de verzekeringsnemer vragen om de documenten en berichten in het Frans of in het Nederlands te ontvangen.
- De in dit document verkregen persoonsgegevens worden verwerkt door AG Insurance NV, met maatschappelijke zetel te 1000 Brussel, Emile Jacqmainlaan 53 (hierna, AG Insurance), als verantwoordelijke voor de verwerking, overeenkomstig de Verordening (EU) 2016/679 van het Europees Parlement en de Raad van 27 april 2016 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens, alsook conform de Privacyverklaring van AG Insurance op www.aginsurance.be. Deze persoonsgegevens worden verwerkt voor de doeleinden vermeld in de Privacyverklaring van AG Insurance, en in het bijzonder met het oog op:
 - het beheer en de uitvoering van verzekeringsdiensten, met inbegrip van het beheer van de klantenrelatie, en dit op basis van de uitvoering van het contract;
 - het uitvoeren van alle doeleinden die aan AG Insurance worden opgelegd door administratieve, reglementaire en wettelijke bepalingen, en dit op basis van die bepalingen;
 - de analyse van gegevens, de opmaak van statistieken, modellen en profielen, het opsporen en de preventie van misbruiken en fraude, het samenstellen van bewijzen, de beveiliging van de IT-netwerken en systemen van AG Insurance, de beveiliging van goederen en personen, de optimalisering van de processen (bijvoorbeeld inzake de evaluatie en acceptatie van het risico, interne procedures, ...), de ontwikkeling van nieuwe producten, prospectie alsook, desgevallend, profilering en het nemen van beslissingen op basis van een profiel voor de voornoemde doeleinden, en dit op basis van het gerechtvaardigd belang van AG Insurance.

In bepaalde gevallen kunnen uw gegevens ook worden verwerkt met uw toestemming.

Deze gegevens kunnen, in voorkomend geval, worden meegedeeld aan andere tussenkomende verzekeringsmaatschappijen, hun vertegenwoordigers in België, hun contactpunten in het buitenland, de betrokken herverzekeringmaatschappijen, schaderegelingskantoren, een expert, een advocaat, een technisch adviseur, uw verzekeringstussenpersoon of een verwerker. Bovendien kunnen de gegevens worden meegedeeld aan om het even welke persoon of instantie in het kader van een wettelijke verplichting of een administratieve of rechterlijke beslissing. AG Insurance kan uw gegevens overdragen naar een land buiten de Europese Economische Ruimte (EER) dat geen passend beschermingsniveau van persoonsgegevens waarborgt. In dat geval verhoogt AG Insurance de informaticabeveiliging en eist zij contractueel een verhoogd beveiligingsniveau van haar internationale tegenpartijen. De verwerkte gegevens worden bijgehouden gedurende de hele looptijd van het verzekeringscontract, de wettelijke verjaringstermijn, alsook gedurende elke andere wettelijke en reglementaire bewaartermijn.

Binnen de grenzen van de wet heeft u het recht om kennis te nemen van uw gegevens, om ze, in voorkomend geval, te laten corrigeren of om ze te laten overdragen aan derden, heeft u het recht zich te verzetten tegen de verwerking van uw gegevens, het recht om de verwerking van uw gegevens te laten beperken, alsook het recht om uw gegevens te laten verwijderen. In die gevallen is het mogelijk dat AG Insurance de contractuele relatie niet kan voortzetten.

U kunt uw rechten uitoefenen door een gedateerde en ondertekende aanvraag samen met een tweezijdige kopie van uw identiteitskaart te verzenden per post naar AG Insurance, Data Protection Officer, 1000 Brussel, Emile Jacqmainlaan 53 of per e-mail aan: AG_DPO@aginsurance.be. Klachten kunnen eventueel worden ingediend bij de

Gegevensbeschermingsautoriteit.

U kunt meer informatie verkrijgen via ditzelfde adres, alsook in de Privacyverklaring van AG Insurance op www.aginsurance.be.

- Iedere oplichting of poging tot oplichting die tegen de verzekeringsonderneming gericht is, brengt niet alleen de opzegging van de verzekeringsovereenkomst mee, maar wordt ook strafrechtelijk vervolgd op grond van artikel 496 van het Strafwetboek.



Uw contract

Top Woning Nr 44/42.010.849/024

Bijzondere voorwaarden

Opgesteld op 17/08/2023 11:32

Contactpersonen

Uw makelaar:

Concordia - Antwerpen
Afdeling portefeuille ex Porthos
IJzerln, 11
2060 Antwerpen
Rekening-nr : 76727
FSMA-nr : 022714A
☎ 03 218 75 91
✉ productie@porthosverzekeringen.be

AG Insurance :

BEHEER P&KO ANTWERPEN
Berchemstadionstr, 70
2600 Berchem
☎ 03 218 38 00
☎ 03 218 36 10
✉ beheerpko.antwerpen@aginsurance.be

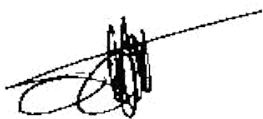
Bijstand woning :

Homeras NV
☎ 02 664 75 55

Opgemaakt op 17/08/2023

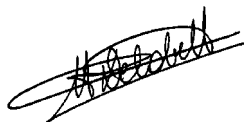
Door het contract te ondertekenen of de premie te betalen, erkent u kennis te hebben genomen van de (pre)contractuele documenten en aanvaardt u de algemene en bijzondere voorwaarden van het contract, met inbegrip van de waarborglimieten en uitsluitingen die erin voorzien zijn.

De Verzekeringnemer,



Erika Peeters
03beheer nv

Voor AG Insurance,



Heidi Delobelle
Chief Executive Officer
Voorzitster van het Directiecomité

Clausules van toepassing voor het contract

CL. 576 : CLAUSULE BUILDING

Onderstaande bepalingen maken integraal deel uit van het contract, ze vullen de algemene voorwaarden aan en vernietigen ze in de mate dat ze er strijdig mee zijn. Deze bepalingen doen evenwel geen afbreuk aan eventuele andere bepalingen van het contract. De bedragen variëren in functie van de evolutie van de ABEX-index en zijn hier opgegeven tegen index 906.

1. Definitie

Het verzekerde gebouw vermeld in de bijzondere voorwaarden is een appartements- of kantoorgebouw met ten minste 11 wooneenheden of met een waarde van ten minste 1.220.606,15 EUR.

Er mogen evenwel handelsactiviteiten in uitgeoefend worden door één of meer mede-eigenaars of huurders, voor zover de voor die activiteiten bestemde oppervlakte geen 20% overschrijdt van de gezamenlijke oppervlakte van het gelijkvloers en de andere verdiepingen.

2. Garages

Het gebouw omvat geen garage op een ander adres dan dat welk vermeld is in de bijzondere voorwaarden.

3. Stookolie

De tussenkomst voor het verlies van weggevoelde stookolie voorzien in de waarborg "Schade door stookolie" is verworven ten belope van maximaal 3.065,40 EUR.

4. Antennes/ Uithangborden/ Zonnetenten

De schade aan antennes, zonnetenten en uithangborden is uitgesloten in de waarborg "Storm, hagel, ijs- en sneeuwdruk".

De schade aan uithangborden is eveneens uitgesloten in de waarborg "Glasbreuk" en de schade veroorzaakt door uithangborden is uitgesloten in de waarborg "Burgerlijke aansprakelijkheid gebouw".

5. Evenredigheidsregel

De afschaffing van de evenredigheidsregel van bedragen voor een gebouw dat minstens verzekerd is voor 190.414,55 EUR wordt niet toegekend.

6. Onroerende beschadigingen

De waarborg "Beschadiging van het gebouw door vandalisme, kwaad opzet of door dieven" die in de algemene voorwaarden is voorzien, is enkel verworven voor het hoofdgebouw, zonder toepassing van de evenredigheidsregel, en dit ten belope van maximaal 3.814,74 EUR.

Deze waarborg is verworven voor de onroerende beschadigingen die zich voordoen zowel aan de binnenzijde als aan de buitenzijde van de privatieve en gemeenschappelijke delen van het gebouw. Echter, de schade als gevolg van graffiti is uitsluitend gedekt voor zover deze aan de binnenzijde van de privatieve delen bestemd als woning, kantoor of vrij beroep is aangebracht.

De in de algemene voorwaarden voorziene geïndexeerde vrijstelling is van toepassing voor de schade die zich heeft voorgedaan aan de binnenzijde van de privatieve delen alsook voor de inbraakschade die zich heeft voorgedaan aan de privatieve of de gemeenschappelijke delen; ze wordt verdubbeld voor de andere schade.

(22/06/2019)

CL. 842 : GEEN VORIGE MAATSCHAPPIJ

Het risico werd door u nog niet verzekerd bij een andere verzekeringsmaatschappij.

CL. 1052 : BUILDING - CORROSIE OF ROEST-UITSLUITING

Aanvullend bij de uitsluitingen voorzien in de waarborg waterschade, wordt de schade veroorzaakt door corrosie of roest uitgesloten.

CL. 1687 : BUILDING - SCHADE AAN ONROERENDE GOEDEREN VEROORZAAKT DOOR VANDALISME, KWAAD OPZET OF DIEVEN

De waarborg "Beschadiging van het gebouw door vandalisme, kwaad opzet of door dieven" die in de algemene voorwaarden is voorzien, wordt uitgebreid tot alle schade die aangericht wordt in de gemeenschappelijke



delen.

De schade als gevolg van graffiti is gedekt uitsluitend voor zover deze aan de binnenzijde van de privatieve delen bestemd als woning, kantoor of vrij beroep is aangebracht.

De waarborg wordt toegestaan voor het hoofdgebouw, zonder toepassing van de evenredigheidsregel, ten belope van het bedrag vermeld in de huidige bijzondere voorwaarden.

De vrijstelling voorzien in de algemene voorwaarden is van toepassing voor de schade toegetreden aan de binnenzijde van de privatieve delen alsook voor de inbraakschade die zich heeft voorgedaan in de gemeenschappelijke delen; zij wordt verdubbeld voor de andere schade.
(22/07/2009).

CL. 1950 : SEGMENTATIE TOP WONING (I)

Het tarief dat van toepassing is bij de onderschrijving van Top Woning en, in voorkomend geval, de omvang van de waarborg, houden rekening met de volgende criteria, zowel bij de onderschrijving als tijdens de looptijd van het contract:

- de hoedanigheid van de verzekeringsnemer (eigenaar of huurder);
- de verzekerde waarde van het gebouw en / of de inhoud (enkel als de formule op basis van het aantal ruimten "minisysteem" niet werd gebruikt);
- het type gebouw;
- de aard van de materialen gebruikt voor de hoofdconstructie (het dak inbegrepen) dat zich bevindt op het adres van het risico;
- de leeftijd van het gebouw (enkel als u als eigenaar een verzekering voor een gebouw onderschrijft);
- de gekende schadehistoriek op het adres van het te verzekeren risico;
- het aantal wooneenheden in een appartementsgebouw of building.

(22/06/2019)

CL. 1951 : SEGMENTATIE WAARBORG NATUURRAMPEN

Het tarief dat van toepassing is voor de waarborg 'natuurrampen', alsook de omvang van de waarborg houden ook rekening met de volgende criteria, zowel bij de onderschrijving als tijdens de looptijd van het contract:

- het adres van het risico;
- de datum van de voorlopige oplevering van het gebouw indien het gelegen is in een officiële risicozone; en
- de schadehistoriek 'natuurrampen' op het adres van het risico.

CL. 1954 : SEGMENTATIE TOP WONING (II)

Alle criteria zijn bedoeld om het te verzekeren risico zo goed mogelijk te beoordelen rekening houdend met objectieve gegevens die door statistieken geïdentificeerd werden als elementen die een invloed hebben op de frequentie en/of de ernst van de sinistraliteit van de verzekerde risico's.

In geval van wijziging van het verzekerde risico in de loop van het contract, vindt u alle bij de beoordeling van het gewijzigde risico gehanteerde gegevens, al dan niet door u meegedeeld, terug in het gewijzigde contract.

-In geval van vermindering van het risico, kan u het contract opzeggen indien er geen akkoord wordt bereikt over de nieuwe premie binnen een maand na uw aanvraag tot vermindering.

-In geval van verzwaring van het risico, kunnen wij het contract opzeggen indien u het gewijzigde contract weigert of indien u, bij het verstrijken van een termijn van een maand te rekenen vanaf de ontvangst van het gewijzigde contract, dit laatste niet heeft aanvaard.

Door de premie te betalen, erkent u kennis te hebben genomen van het gewijzigde contract en aanvaardt u alle voorwaarden ervan.



Uw contract

Top Woning Nr 44/42.010.849/024

Bijzondere voorwaarden

Opgesteld op 17/08/2023 11:32

Verzekeringnemer

Vereniging
Medeëigenaars Justitiestr 4 VME
Justitiestr, 4
2018 Antwerpen
Ondernemingsnummer : 850.373.759

Modaliteiten van het contract

Ingangsdatum contract : 29/06/1996
Ingangsdatum bijvoegsel : 01/07/2023
Einddatum contract : 30/06/2024
Index Abex : 1.032,00
Geïndexeerde vrijstelling : 310,06 EUR aan consumptieprijsindex 299,28 (basis 100 = 1981)

Jaarlijkse vervalddag : 01/07
Betaling : Jaarlijks

Waarborgen en risico's

Jaarlijkse premies in EUR, met belastingen

Risicoligging : Justitiestr,4 2018 Antwerpen	
Activiteit/Gebruik : Woning	
Gebouw - Eigenaar gebruiker en/of niet-gebruiker	
Verzekerd bedrag : 10.145.954,95 EUR	
Index Abex : 1.032,00	
▪ Globale onderschrijving	10.196,09
▪ Natuurrampen	1.566,64
Andere waarborgen	
▪ Vandalisme (Niet geïndexeerd)	375,25
Eerste risico van 2800 EUR	
Totaal	12.137,98

Modaliteiten van de waarborgen

- Tenzij anders vermeld in de algemene of bijzondere voorwaarden omvat de geglobaliseerde onderschrijving de volgende waarborgen: Brand, Botsen tegen de verzekerde goederen, Beschadiging van het gebouw door dieven, Uitwerking van de elektriciteit, Arbeidsconflicten en aanslagen, Storm, Waterschade, Schade door stookolie, Glasbreuk, BA Gebouw, Bijstand Woning.
- Tenzij anders vermeld in de algemene of bijzondere voorwaarden omvat de verzekering Natuurrampen de waarborgen Overstroming, Aardbeving, Overlopen en opstuwing van openbare rioleringen, Grondverschuiving of -verzakking.
- Indirect verlies : Neen

Gebouw Eigenaar gebruiker en/of niet-gebruiker

Globale onderschrijving

- Afstand van verhaal t.o.v. de huurder
- Premie : 48,79 EUR

Op de einddatum wordt het contract telkens stilzwijgend verlengd door opeenvolgende periodes van één jaar, tenzij één van beide partijen ten minste 3 maanden voor de einddatum zich hiertegen heeft verzet per aangetekend schrijven, bij deurwaardersexploot of door overhandiging van de opzeggingsbrief tegen ontvangstbewijs.

Uw contract

Top Woning Nr 44/42.010.849/024

Bijzondere voorwaarden

Opgesteld op 17/08/2023 11:32

Andere waarborgen

Vandalisme

- Clausule(s)

CL.1687 : BUILDING - SCHADE AAN ONROERENDE GOEDEREN VEROORZAAKT DOOR VANDALISME, KWAAD OPZET OF DIEVEN

Beschrijving risico

Brandbare materialen : Tot 20%

Gebouw in opbouw : Neen

Dakbedekking in riet : Neen

Nieuw gebouw : Neen

Gebouw - Eigenaar gebruiker en/of niet-gebruiker

Type : Building

Het voor het gebouw verzekerde bedrag werd bepaald door een door ons erkend expert (systeem tot afschaffing van de evenredigheidsregel). Het gebouw is verzekerd ten belope van zijn waarde op het moment van het schadegeval, zelfs als deze het verzekerde bedrag overschrijdt.

Bijkomende vermeldingen

De maatschappij voorziet kosteloos wederzijds afstand van verhaal tussen mw Roekens Karine, Lange Lozanastraat 129 bus 4 te 2018 Antwerpen, naakte eigenares van appartement 7F, en mw Hermans Louisa, August Vermeylenlaan 23 bus 28 te 2050 Antwerpen, vruchtgebruikster van hetzelfde appartement.

Tegenstrijdig met hetgeen vermeld in art. 51 par 3 van de Algemene Voorwaarden, wordt de vrijstelling per schadegeval waterschade gebracht op 743,68 EUR aan de consumptie-index 186,02.

De afstand van verhaal tov de huurder is van toepassing en verrekend voor Comelli Remo.

De maatschappij voorziet kosteloos afstand van verhaal tussen eigenaar van appartement 7D, De kort Ingrid en haar dochter, huurder van het appartement, Vita Michielsens wegens belangengemeenschap.

Adres briefwisseling

03 Beheer

Belgiëlei, 182

2018 Antwerpen

Hypothecaire Schuldeiser

- ING INSURANCE NV
Av Henri Matisse, 16
1140 Evere
FSMA-nr : 000043
Referenties : 320B/STAN214090.11
- KBC VERZEKERINGEN NV
Prof Van Overstraetenpln, 2
3000 Leuven
FSMA-nr : 000002
Referenties : OYEN PH.9D.VERD.9

Uw contract

Top Woning Nr 44/42.010.849/024

Bijzondere voorwaarden

Opgesteld op 17/08/2023 11:32

- 
- DELTA LLOYD BANK NV
Sterrenkundeln, 23
1210 Brussel
FSMA-nr : 000057
Referenties : 30042628
 - BNP Paribas Fortis NV
Warandeborg, 3
1000 Brussel
FSMA-nr : 000034
Referenties : W.K.23423/632/PV
 - BNP Paribas Fortis NV
Warandeborg, 3
1000 Brussel
FSMA-nr : 000034
Referenties : 009-9238082-01
 - BNP Paribas Fortis NV
Warandeborg, 3
1000 Brussel
FSMA-nr : 000034
Referenties : App 8F ME
 - BNP Paribas Fortis NV
Warandeborg, 3
1000 Brussel
FSMA-nr : 000034
Referenties : 009-9716110-13
 - BNP Paribas Fortis NV
Warandeborg, 3
1000 Brussel
FSMA-nr : 000034
Referenties : 009-7118899-74
 - VLAAMS WONINGFONDS VCoop
Ieperln, 41
1000 Brussel
FSMA-nr : 000094
Referenties : 166254 Pieters

Syndicus

03 Beheer NV

Antecedenten

Verklaringen van de verzekeringnemer i.v.m. het risico op overstroming, op datum van 17/05/2006

1. Betreft het risico een appartement dat zich hoger dan het gelijkvloers bevindt? Neen
 2. Over welke periode kan u inlichtingen geven met betrekking tot het risicoadres? Meer dan 10 jaar
 3. Hoeveel overstromingen (*) hebben er in die periode het verzekerd risico getroffen (zonder rekening te houden met overstromingen van meer dan 10 jaar geleden)? 0 overstromingen
 4. Hoeveel van die overstromingen (*) hebben het gelijkvloers getroffen? 0 overstromingen
- (*) Onder overstroming verstaan we eveneens het overlopen en opstuwten van openbare riolen.

Uw contract

Top Woning Nr 44/42.010.849/024

Bijzondere voorwaarden

Opgesteld op 17/08/2023 11:32

Details van de premies

Jaarlijkse premies in EUR

	Nettobedrag	Belastingen en bijdragen	Totaal
Risicoligging : Justitiestr,4 2018 Antwerpen			
Activiteit/Gebruik : Woning			
Gebouw - Eigenaar gebruiker en/of niet-gebruiker			
▪ Globale onderschrijving	8.808,72	1.387,37	10.196,09
▪ Natuurrampen	1.353,47	213,17	1.566,64
Andere waarborgen			
▪ Vandalisme	324,19	51,06	375,25
Totaal	10.486,38	1.651,60	12.137,98

Het netto totaalbedrag bevat :

3.351,94 EUR acquisitiekosten en 735,27 EUR administratiekosten *

*Merk op dat als u verschillende verzekeringsovereenkomsten gaat vergelijken, u niet enkel de geraamde kosten en lasten van de overeenkomsten met elkaar mag vergelijken, maar ook andere elementen in aanmerking moet nemen, zoals de reikwijdte van de waarborgen, het bedrag van eventuele franchises of de uitsluitingsclausules.

De hierboven opgegeven ramingen geven een beter zicht op het premiegedeelte dat wordt aangewend voor de dekking van het risico dat door de verzekeringsovereenkomst wordt gedekt. Het saldo van de premie, na aftrek van de taksen en bijdragen alsook van de acquisitie- en administratiekosten, bestaat immers uit het gedeelte van de premie dat wordt aangewend om de contractueel vastgelegde prestaties te verrichten en uit de andere kosten dan hierboven vermeld (waaronder de samengevoegde en onderling gedeelde kosten van de schadegevallen en het beheer ervan).

Deze ramingen zijn berekend op grond van de boekhoudkundige gegevens van het laatste boekjaar van de verzekeringsonderneming, als goedgekeurd door haar algemene vergadering.

Clausules van toepassing voor het contract

- CL. 576 : CLAUSULE BUILDING
- CL. 842 : GEEN VORIGE MAATSCHAPPIJ
- CL. 1052 : BUILDING - CORROSIE OF ROEST-UITSLUITING
- CL. 1950 : SEGMENTATIE TOP WONING (I)
- CL. 1951 : SEGMENTATIE WAARBORG NATUURRAMPEN
- CL. 1954 : SEGMENTATIE TOP WONING (II)

Algemene voorwaarden

De algemene voorwaarden zijn beschikbaar bij uw tussenpersoon en op www.aginsurance.be/professionals via de knop 'Algemene voorwaarden en contractuele documenten', die zich onderaan elke pagina van onze website bevindt.

Brandverzekering Top Woning

0079-2000717N-25062022

- voor de waarborg Globale onderschrijving

Brandverzekering Top Woning

0079-2000712N-01012013

- voor de waarborg Natuurrampen
- voor de waarborg Vandalisme

Algemene bepalingen

- Wij herinneren u eraan, zoals vermeld in de algemene voorwaarden, dat
 - indien u een systeem tot afschaffing van de evenredigheidsregel van bedragen voor het gebouw of de inhoud heeft gebruikt, het van belang is ons alle wijzigingen van de in het kader van dit systeem verklaarde elementen mee te delen,
 - het afsluiten van aparte verzekeringen voor het gebouw en de inhoud, bij een schadegeval de toepassing van een vrijstelling voor elk van deze contracten tot gevolg kan hebben.

Uw contract

Top Woning Nr 44/42.010.849/024

Bijzondere voorwaarden

Opgesteld op 17/08/2023 11:32

- Het contract is opgesteld op basis van de verklaringen van de verzekeringsnemer aan de maatschappij. Het contract omvat de algemene voorwaarden, de bijzondere voorwaarden, de bijvoegsels, de bijlagen en, in voorkomend geval, het verzekeringsvoorstel. Onafhankelijk van de taal waarin het contract is opgesteld, kan de verzekeringsnemer vragen om de documenten en berichten in het Frans of in het Nederlands te ontvangen.
- De in dit document verkregen persoonsgegevens worden verwerkt door AG Insurance NV, met maatschappelijke zetel te 1000 Brussel, Emile Jacqmainlaan 53 (hierna, AG Insurance), als verantwoordelijke voor de verwerking, overeenkomstig de Verordening (EU) 2016/679 van het Europees Parlement en de Raad van 27 april 2016 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens, alsook conform de Privacyverklaring van AG Insurance op www.aginsurance.be. Deze persoonsgegevens worden verwerkt voor de doeleinden vermeld in de Privacyverklaring van AG Insurance, en in het bijzonder met het oog op:
 - het beheer en de uitvoering van verzekeringsdiensten, met inbegrip van het beheer van de klantenrelatie, en dit op basis van de uitvoering van het contract;
 - het uitvoeren van alle doeleinden die aan AG Insurance worden opgelegd door administratieve, reglementaire en wettelijke bepalingen, en dit op basis van die bepalingen;
 - de analyse van gegevens, de opmaak van statistieken, modellen en profielen, het opsporen en de preventie van misbruiken en fraude, het samenstellen van bewijzen, de beveiliging van de IT-netwerken en systemen van AG Insurance, de beveiliging van goederen en personen, de optimalisering van de processen (bijvoorbeeld inzake de evaluatie en acceptatie van het risico, interne procedures, ...), de ontwikkeling van nieuwe producten, prospectie alsook, desgevallend, profilering en het nemen van beslissingen op basis van een profiel voor de voornoemde doeleinden, en dit op basis van het gerechtvaardigd belang van AG Insurance.

In bepaalde gevallen kunnen uw gegevens ook worden verwerkt met uw toestemming.

Deze gegevens kunnen, in voorkomend geval, worden megedeeld aan andere tussenkomende verzekeringsmaatschappijen, hun vertegenwoordigers in België, hun contactpunten in het buitenland, de betrokken herverzekeringsmaatschappijen, schaderegelingskantoren, een expert, een advocaat, een technisch adviseur, uw verzekeringstussenpersoon of een verwerker. Bovendien kunnen de gegevens worden megedeeld aan om het even welke persoon of instantie in het kader van een wettelijke verplichting of een administratieve of rechterlijke beslissing. AG Insurance kan uw gegevens overdragen naar een land buiten de Europese Economische Ruimte (EER) dat geen passend beschermingsniveau van persoonsgegevens waarborgt. In dat geval verhoogt AG Insurance de informaticabeveiliging en eist zij contractueel een verhoogd beveiligingsniveau van haar internationale tegenpartijen. De verwerkte gegevens worden bijgehouden gedurende de hele looptijd van het verzekeringscontract, de wettelijke verjaringstermijn, alsook gedurende elke andere wettelijke en reglementaire bewaartermijn.

Binnen de grenzen van de wet heeft u het recht om kennis te nemen van uw gegevens, om ze, in voorkomend geval, te laten corrigeren of om ze te laten overdragen aan derden, heeft u het recht zich te verzetten tegen de verwerking van uw gegevens, het recht om de verwerking van uw gegevens te laten beperken, alsook het recht om uw gegevens te laten verwijderen. In die gevallen is het mogelijk dat AG Insurance de contractuele relatie niet kan voortzetten.

U kunt uw rechten uitoefenen door een gedateerde en ondertekende aanvraag samen met een tweezijdige kopie van uw identiteitskaart te verzenden per post naar AG Insurance, Data Protection Officer, 1000 Brussel, Emile Jacqmainlaan 53 of per e-mail aan: AG_DPO@aginsurance.be. Klachten kunnen eventueel worden ingediend bij de

Gegevensbeschermingsautoriteit.

U kunt meer informatie verkrijgen via ditzelfde adres, alsook in de Privacyverklaring van AG Insurance op www.aginsurance.be.

- Iedere oplichting of poging tot oplichting die tegen de verzekeringsonderneming gericht is, brengt niet alleen de opzegging van de verzekeringsovereenkomst mee, maar wordt ook strafrechtelijk vervolgd op grond van artikel 496 van het Strafwetboek.



Uw contract

Top Woning Nr 44/42.010.849/024

Bijzondere voorwaarden

Opgesteld op 17/08/2023 11:32

Contactpersonen

Uw makelaar:

Concordia - Antwerpen
Afdeling portefeuille ex Porthos
IJzerln, 11
2060 Antwerpen
Rekening-nr : 76727
FSMA-nr : 022714A
☎ 03 218 75 91
✉ productie@porthosverzekeringen.be

Bijstand woning :

Homeras NV
☎ 02 664 75 55

AG Insurance :

BEHEER P&KO ANTWERPEN
Berchemstadionstr, 70
2600 Berchem
☎ 03 218 38 00
☎ 03 218 36 10
✉ beheerpko.antwerpen@aginsurance.be

Opgemaakt op 17/08/2023

Door het contract te ondertekenen of de premie te betalen, erkent u kennis te hebben genomen van de (pre)contractuele documenten en aanvaardt u de algemene en bijzondere voorwaarden van het contract, met inbegrip van de waarborglimieten en uitsluitingen die erin voorzien zijn.

De Verzekeringnemer,

Voor AG Insurance,



Heidi Delobelle
Chief Executive Officer
Voorzitster van het Directiecomité

Clausules van toepassing voor het contract**CL. 576 : CLAUSULE BUILDING**

Onderstaande bepalingen maken integraal deel uit van het contract, ze vullen de algemene voorwaarden aan en vernietigen ze in de mate dat ze er strijdig mee zijn. Deze bepalingen doen evenwel geen afbreuk aan eventuele andere bepalingen van het contract. De bedragen variëren in functie van de evolutie van de ABEX-index en zijn hier opgegeven tegen index 906.

1. Definitie

Het verzekerde gebouw vermeld in de bijzondere voorwaarden is een appartements- of kantoorgebouw met ten minste 11 wooneenheden of met een waarde van ten minste 1.220.606,15 EUR.

Er mogen evenwel handelsactiviteiten in uitgeoefend worden door één of meer mede-eigenaars of huurders, voor zover de voor die activiteiten bestemde oppervlakte geen 20% overschrijdt van de gezamenlijke oppervlakte van het gelijkvloers en de andere verdiepingen.

2. Garages

Het gebouw omvat geen garage op een ander adres dan dat welk vermeld is in de bijzondere voorwaarden.

3. Stookolie

De tussenkomst voor het verlies van weggevoelde stookolie voorzien in de waarborg "Schade door stookolie" is verworven ten belope van maximaal 3.065,40 EUR.

4. Antennes/ Uithangborden/ Zonnetenten

De schade aan antennes, zonnetenten en uithangborden is uitgesloten in de waarborg "Storm, hagel, ijs- en sneeuwdruk".

De schade aan uithangborden is eveneens uitgesloten in de waarborg "Glasbreuk" en de schade veroorzaakt door uithangborden is uitgesloten in de waarborg "Burgerlijke aansprakelijkheid gebouw".

5. Evenredigheidsregel

De afschaffing van de evenredigheidsregel van bedragen voor een gebouw dat minstens verzekerd is voor 190.414,55 EUR wordt niet toegekend.

6. Onroerende beschadigingen

De waarborg "Beschadiging van het gebouw door vandalisme, kwaad opzet of door dieven" die in de algemene voorwaarden is voorzien, is enkel verworven voor het hoofdgebouw, zonder toepassing van de evenredigheidsregel, en dit ten belope van maximaal 3.814,74 EUR.

Deze waarborg is verworven voor de onroerende beschadigingen die zich voordoen zowel aan de binnenzijde als aan de buitenzijde van de privative en gemeenschappelijke delen van het gebouw. Echter, de schade als gevolg van graffiti is uitsluitend gedekt voor zover deze aan de binnenzijde van de privative delen bestemd als woning, kantoor of vrij beroep is aangebracht.

De in de algemene voorwaarden voorziene geïndexeerde vrijstelling is van toepassing voor de schade die zich heeft voorgedaan aan de binnenzijde van de privative delen alsook voor de inbraakschade die zich heeft voorgedaan aan de privative of de gemeenschappelijke delen; ze wordt verdubbeld voor de andere schade.

(22/06/2019)

CL. 842 : GEEN VORIGE MAATSCHAPPIJ

Het risico werd door u nog niet verzekerd bij een andere verzekeringsmaatschappij.

CL. 1052 : BUILDING - CORROSIE OF ROEST-UITSLUITING

Aanvullend bij de uitsluitingen voorzien in de waarborg waterschade, wordt de schade veroorzaakt door corrosie of roest uitgesloten.

CL.1687 : BUILDING - SCHADE AAN ONROERENDE GOEDEREN VEROORZAAKT DOOR VANDALISME, KWAAD OPZET OF DIEVEN

De waarborg "Beschadiging van het gebouw door vandalisme, kwaad opzet of door dieven" die in de algemene voorwaarden is voorzien, wordt uitgebreid tot alle schade die aangericht wordt in de gemeenschappelijke

Uw contract

Top Woning Nr 44/42.010.849/024

Bijzondere voorwaarden

Opgesteld op 17/08/2023 11:32

delen.

De schade als gevolg van graffiti is gedekt uitsluitend voor zover deze aan de binnenzijde van de privatieve delen bestemd als woning, kantoor of vrij beroep is aangebracht.

De waarborg wordt toegestaan voor het hoofdgebouw, zonder toepassing van de evenredigheidsregel, ten belope van het bedrag vermeld in de huidige bijzondere voorwaarden.

De vrijstelling voorzien in de algemene voorwaarden is van toepassing voor de schade toegetreden aan de binnenzijde van de privatieve delen alsook voor de inbraakschade die zich heeft voorgedaan in de gemeenschappelijke delen; zij wordt verdubbeld voor de andere schade.

(22/07/2009).

CL. 1950 : SEGMENTATIE TOP WONING (I)

Het tarief dat van toepassing is bij de onderschrijving van Top Woning en, in voorkomend geval, de omvang van de waarborg, houden rekening met de volgende criteria, zowel bij de onderschrijving als tijdens de looptijd van het contract:

- de hoedanigheid van de verzekeringsnemer (eigenaar of huurder);
- de verzekerde waarde van het gebouw en / of de inhoud (enkel als de formule op basis van het aantal ruimten "minisysteem" niet werd gebruikt);
- het type gebouw;
- de aard van de materialen gebruikt voor de hoofdconstructie (het dak inbegrepen) dat zich bevindt op het adres van het risico;
- de leeftijd van het gebouw (enkel als u als eigenaar een verzekering voor een gebouw onderschrijft);
- de gekende schadehistoriek op het adres van het te verzekeren risico;
- het aantal wooneenheden in een appartementsgebouw of building.

(22/06/2019)

CL. 1951 : SEGMENTATIE WAARBORG NATUURRAMPEN

Het tarief dat van toepassing is voor de waarborg 'natuurrampen', alsook de omvang van de waarborg houden ook rekening met de volgende criteria, zowel bij de onderschrijving als tijdens de looptijd van het contract:

- het adres van het risico;
- de datum van de voorlopige oplevering van het gebouw indien het gelegen is in een officiële risicozone; en
- de schadehistoriek 'natuurrampen' op het adres van het risico.

CL. 1954 : SEGMENTATIE TOP WONING (II)

Alle criteria zijn bedoeld om het te verzekeren risico zo goed mogelijk te beoordelen rekening houdend met objectieve gegevens die door statistieken geïdentificeerd werden als elementen die een invloed hebben op de frequentie en/of de ernst van de sinistraliteit van de verzekerde risico's.

In geval van wijziging van het verzekerde risico in de loop van het contract, vindt u alle bij de beoordeling van het gewijzigde risico gehanteerde gegevens, al dan niet door u meegedeeld, terug in het gewijzigde contract.

-In geval van vermindering van het risico, kan u het contract opzeggen indien er geen akkoord wordt bereikt over de nieuwe premie binnen een maand na uw aanvraag tot vermindering.

-In geval van verzwaring van het risico, kunnen wij het contract opzeggen indien u het gewijzigde contract weigert of indien u, bij het verstrijken van een termijn van een maand te rekenen vanaf de ontvangst van het gewijzigde contract, dit laatste niet heeft aanvaard.

Door de premie te betalen, erkent u kennis te hebben genomen van het gewijzigde contract en aanvaardt u alle voorwaarden ervan.

