

Coprimmo
Tav. Starke Senisja
Fruithoflaan 1A
2600 Berchem

Brussel, 09 september 2026

Uw referentie: LEDEGANCKKAAI31 / 4V ANTWERPEN 2000

Onze referentie: VME-Palazzo Verde D.2.3 (61 quotiteiten) – Thuisverpleging Hellemans Bianca bv

Beste Mevrouw Starke,

Hieronder kan u alle nodige informatie vinden voor appartement D.2.3 (61 quotiteiten) overeenkomstig uw punten artikel 3.94 § 1:

- 1° Werkingsfonds (éénmalige opvraging) bedraagt 33.000 € (voor 5.000 quotiteiten), voor appartement D.2.3 komt dit op 402,60 €.
Reservekapitaal is nog niet opgevraagd
- 2° Er is een openstaand saldo van 9.932,04 €
- 3° Nog niet van toepassing
- 4° Nog niet van toepassing
- 5° In bijlage de 3 laatste pv's en afrekeningen
- 6° Nog niet van toepassing.

Uw punten artikel 3.94 § 2:

- 1° De provisies (54.500 € per kwartaal voor 5.000 quotiteiten) bedraagt 664,90 € voor appartement D.2.3.
- 2° Niet van toepassing
- 3° Niet van toepassing
- 4° Niet van toepassing

De rest is niet van toepassing.

Met vriendelijke groeten,



Gregory Dekegel

TS Property Management
Syndicus voor VME Palazzo Verde

T S P M

PROPERTY MANAGEMENT

VME Palazzo Verde

Verslag Algemene Vergadering 2026

20 april 2026

1. Verwelcoming en noteren aanwezigheden (*Mededeling*)

De mede-eigenaars worden in naam van de syndicus verwelkomd.

Het aanwezigheidsregister wordt ondertekend en eventuele volmachten worden gecontroleerd.

VME Palazzo Verde

Ondernemingsnummer: 0732.821.142

Maandag 20 april 2026; 18:00, Nieuw Zuid – Circuit, Jef Cassiersstraat 29 - 2000 Antwerpen;

24/62 (38,71%) eigenaars zijn aanwezig of vertegenwoordigd bij volmacht

2.292/5.000 (45,84%) aandelen zijn aanwezig of vertegenwoordigd bij volmacht

Aangezien er op de eerste vergadering van 16 maart 2026 niet voldoende eigenaars en aandelen aanwezig waren en dus bijgevolg de algemene vergadering niet kon doorgaan volgt nu de tweede algemene vergadering. Nu is er geen aanwezigheidsquorum, dus kan de vergadering steeds rechtsgeldig doorgaan.

2. Verkiezing Voorzitter algemene vergadering en aanduiding secretaris (*50%+1*)

De heer Herman Dams stelt zich kandidaat om te zetelen als Voorzitter van deze algemene vergadering en de syndicus TSPM stelt zich kandidaat als secretaris.

Beslissing: De aanwezige mede-eigenaars of hun volmachtdragers verklaren zich voor 100 % akkoord met de aanstelling van Herman Dams Als voorzitter en TSPM als secretaris van deze algemene vergadering.

De heer Herman Dams opent de vergadering en geeft het woord aan de syndicus

3. Verslag van de raad van mede-eigendom en van de syndicus

Het verslag van de raad van mede-eigendom en van de syndicus werd voorgelezen. Dit verslag zal toegevoegd worden aan het verslag van de algemene vergadering waarvan het integraal deel zal uitmaken.

4. Verslag van de rekencommissaris

Het verslag van de rekencommissaris werd voorgelezen. Dit verslag zal toegevoegd worden aan het verslag van de algemene vergadering waarvan het integraal deel zal uitmaken.

Er werden geen opmerkingen geformuleerd door de commissaris van de rekeningen.

5. Bespreken en goedkeuring jaarrekening en balans boekjaar 1.01.2025 – 31.12.2025 (*50%+1*)

De jaarrekening van het afgelopen boekjaar en de balans van de VME werden uitvoerig besproken en toegelicht door de syndicus. Deze zullen worden toegevoegd aan het verslag van de algemene vergadering waarvan ze integraal deel zullen uitmaken.

De syndicus verzoekt de algemene vergadering om, rekening houdend met hogervermelde vaststellingen, al dan niet over te gaan tot goedkeuring van de jaarrekening en de balans dan wel hun opmerkingen te formuleren dewelke tot goedkeuring van de jaarrekening en balans zullen leiden.

Indien er een saldo in het voordeel van een mede-eigenaar is zal dit verrekend worden met de volgende provisie opvraging.

Beslissing: De aanwezige mede-eigenaars of hun volmachtdragers verklaren zich voor 100 % akkoord met de voorgelegde en toegelichte jaarrekening en balans van de VME.

6. Stemming over het al dan niet verlenen van kwijting:

a. Aan de Raad van Mede-Eigendom

De syndicus vraagt de algemene vergadering of deze van mening is dat de Raad van Mede-Eigendom haar taken naar behoren heeft uitgevoerd en verzoekt de algemene vergadering om over te gaan tot het verlenen van kwijting aan de raad.

Beslissing: De aanwezige mede-eigenaars of hun volmachtdragers verklaren zich voor 100 % akkoord met het verlenen van kwijting aan de raad van mede-eigendom voor de periode opstart tot en met 31.12.2025.

b. Aan de Commissaris van de rekeningen (50%+1)

De syndicus vraagt de algemene vergadering of deze van mening is dat de Commissaris van de rekeningen zijn/haar taken naar behoren heeft uitgevoerd en verzoekt de algemene vergadering om over te gaan tot het verlenen van kwijting aan de Commissaris van de rekeningen.

Beslissing: De aanwezige mede-eigenaars of hun volmachtdragers verklaren zich voor 100 % akkoord met het verlenen van kwijting aan de commissaris van de rekeningen.

c. Aan de Syndicus (50%+1)

De syndicus verzoekt de algemene vergadering om, na toelichting omtrent het door zijn gevoerde administratieve, financiële en technische beheer van het afgelopen werkingsjaar, over te gaan tot het verlenen van kwijting.

Beslissing: De aanwezige mede-eigenaars of hun volmachtdragers verklaren zich voor 100 % akkoord met het verlenen van kwijting aan de syndicus voor het gevoerde administratieve, financiële en technische beheer.

7. Verkiezing syndicus, commissaris van de rekeningen en Raad van Mede-Eigendom (RvME) (50%+1)

a. Verkiezing van de syndicus (50%+1)

Syndicus TSPM stelt zich bij deze opnieuw kandidaat om het werk verder te zetten en de dagdagelijkse werking van dit prachtige gebouw voor haar rekening te nemen en dit volgens de reeds lopende beheersovereenkomst. De syndicus stelt een contract van 3 jaar voor.



TSPM bv stelt zich opnieuw kandidaat als syndicus voor de VME en dit voor een periode van 3 jaar (tot en met 30/04/2029) en overeenkomstig de lopende beheersovereenkomst.

Beslissing:	De aanwezige mede-eigenaars of hun volmachtdragers verklaren zich voor 100 % akkoord met de verlenging van het contract met TSPM BV als syndicus, dit volgens de reeds lopende beheersovereenkomst en tot en met 30.04.2029.
--------------------	---

b. Verkiezing van de commissaris van de rekeningen (50%+1)

De algemene vergadering kiest jaarlijks een commissaris van de rekeningen, die al dan niet mede-eigenaar is en wiens taken en bevoegdheden bij het reglement van de mede-eigendom worden bepaald. Kort gesteld komt het erop neer dat zijn/haar taak erin bestaat de boekhouding van de mede-eigendom te controleren en de algemene vergadering te adviseren met betrekking tot de goedkeuring van de rekeningen. De duurtijd komt overeen met de raad van mede-eigendom.

De heer Michel Somers stelt zich opnieuw kandidaat

Beslissing:	De aanwezige mede-eigenaars of hun volmachtdragers verklaren zich voor 100 % akkoord met de aanstelling van Michel Somers als rekencommissaris.
--------------------	--

c. Verkiezing van de Raad van Mede-Eigendom RvME (50%+1)

De leden van de raad worden gekozen voor een termijn van 1 jaar en zijn herkiesbaar op elke volgende algemene vergadering. De leden van de raad kiezen onderling een voorzitter.

Volgende mede-eigenaars stellen zich opnieuw kandidaat:

- Herman Dams
- Vincent Van Damme
- Dimitri Baeten
- Eva De Wolf
- Peter Van de Venne

Beslissing:	De aanwezige mede-eigenaars of hun volmachtdragers verklaren zich voor 100 % akkoord met de aanstelling van de hierboven vermelde leden van de Raad van Mede-Eigendom.
--------------------	---

8. Bespreking rapport contractuele leveringen en goedkeuring voor het verlengen en/of wijzigen van de bestaande onderhouds- en leveringscontracten (50%+1)

In onderstaande tabel kan u een overzicht terugvinden van de onderhouds- en leveringscontracten dewelke afgesloten werden. Deze blijven ongewijzigd tenzij anders vermeld.

Omschrijving	Leverancier
Bankrekeningen	ING
Onderhoud liften	Schindler
Wettelijke Controle Liften	Konhef
Brandbeveiliging Controle	Ansul
Schoonmaak	Estia
Algemene Ventilatie	Techbox
Daktuin	Avantgarden
Tuin	Buitenblik
Verzekering blokpolis	AXA
Verzekering rechtsbijstand	EUROMEX
Verzekering BA	AXA
Elektriciteit	ENGIE
Water	water-link
Warmte@Zuid	Fluvius
Brandcentrale	Limotec
Internet	Proximus
UPS	Socomec
Opvoerpompen	Flow group (voormalig pump tech)

Beslissing: De aanwezige mede-eigenaars of hun volmachtdragers verklaren zich met 100 % van de stemmen akkoord met het verlengen/aanpassen van bovenstaande onderhouds- en leveringscontracten, rekening houdend met onderstaande punten.

9. Goedkeuring ontwerpbegroting, werkkapitaal, reservekapitaal en provisies boekjaar 01.01.2026 – 31.12.2026

In bijlage kan er een voorstel tot begroting terug gevonden worden opgesplitst per kostensoort. Ook het werk en reservekapitaal staat hierbij in de laatste kolom vermeld. De syndicus heeft deze begroting in detail toegelicht.

a. Begroting 2026 (50%+1)

De syndicus legt aan de algemene vergadering een begroting voor met betrekking tot de voorzienbare gewone en buitengewone uitgaven voor het volgende boekjaar. Deze begroting werd besproken en toegelicht door de syndicus en zal worden toegevoegd aan het verslag van de algemene vergadering waarvan ze integraal deel zal uitmaken. Deze jaarbegroting zal 3-maandelijks opgevraagd worden, aan de hand van provisies, door de syndicus in functie van het aantal aandelen in de mede-eigendom.

Beslissing: De aanwezige mede-eigenaars of hun volmachtdragers verklaren zich voor 100 % akkoord met de voorgelegde en toegelichte jaarbegroting van 218.000 €

b. Werkkapitaal 2026 (50%+1)

De syndicus stelt voor om het werkkapitaal te behouden zoals in het vorige boekjaar. Dit bedrag is reeds betaald, dus hier zijn geen nieuwe opvragingen voor nodig.

Beslissing: De aanwezige mede-eigenaars of hun volmachtdragers verklaren zich voor 100 % akkoord met het behoud van het werkkapitaal van 33.000 €

c. Oprichting reservekapitaal 2026 (50%+1)

Het reservekapitaal is wettelijk verplicht bij nieuwbouwprojecten vanaf 5 jaar na de voorlopige oplevering. Dit wil zeggen dat er automatisch een reservekapitaal opgestart zal worden vanaf boekjaar 2026 voor VME Palazzo Verde. Dit punt zal niet meer op de agenda komen en vanaf 2026 zal er automatisch een reservekapitaal opgebouwd worden.

Dit reservekapitaal dient minstens 5% van het jaarbudget te bedragen en het zal opgevraagd worden in functie van het aantal aandelen in de mede-eigendom. Het bedrag zal op een aparte spaarrekening op naam van de VME opgevraagd worden.

Het reservekapitaal zal dit boekjaar met 10.600,00 euro worden opgestart.

Beslissing: De aanwezige mede-eigenaars of hun volmachtdragers verklaren zich met 100 % van de stemmen akkoord met bovenstaande.

10. Agendering van de tijdig ontvangen vragen van mede-eigenaars, huurders en/of andere rechtsverkrijgers

PV.1. Beslissing aanpassen deurgehelen (66%+1)

Principestemming

Er wordt gewerkt met een vast bovenstuk dat de deuren kleiner maakt en minder zwaar maakt om de openen, er zal ook gebruik worden gemaakt van dubbele beglazing.

Budget 6.150,00 euro excl. BTW per deur

Ondertussen werd er een offerte bekomen en de specialist liet ons weten dat met een aanpassing van de eerste deur een groot verschil zou zijn, mede door een extra verluchting om tegendruk van de 2^{de} deur te voorkomen.

Het totaalplaatje is 26.098 euro incl. BTW + 10% meerkost voor eventuele onvoorziene meerwerken

Er zal ook bekeken worden met bouwheer voor een tegemoetkoming.

Beslissing: De aanwezige mede-eigenaars of hun volmachtdragers verklaren zich voor 100 % akkoord met bovenstaande.

wissel bematten
PV.2. Beslissing bijwerken liftdeuren op verdiepingen (66%+1)

Volmacht aan raad van mede-eigendom om de optie van wisselmatten verder te bekijken (maandelijke wissel)

5 matten met budget van 188,5 euro excl. BTW maand met een eenmalige opstartkost van 1.800,00 euro excl. BTW

Dit komt op +/- 4.915 € op jaarbasis

Beslissing: De aanwezige mede-eigenaars of hun volmachtdragers verklaren zich voor 100 % akkoord met bovenstaande.

PV.3. Beslissing plaatsen nieuwe beplanting in de elleboog van het gebouw (66%+1)

Er zou gekozen worden om een struik te plaatsen startende bij de trap van Circuit richting Atelier11.

Dit in de hoop dat de doorgangen minder als sluiproute door hondeneigenaars gebruikt worden.

Budget 750 euro excl. BTW

Beslissing: De aanwezige mede-eigenaars of hun volmachtdragers verklaren zich voor 100 % akkoord met bovenstaande.

PV.4. Beslissing goedkeuring samenvoegingen bergingen (4/5^{de})

In de ondergrond zijn destijds enkele bergingen samengevoegd, deze samenvoegingen zijn nooit aangepast in de basisakte.

De kost voor deze aanpassing in de basisakte is voor Triple Living

Beslissing: De aanwezige mede-eigenaars of hun volmachtdragers verklaren zich voor 100 % akkoord met bovenstaande.

PV.5. Beslissing goedkeuring terras aan de achterkant voor Atelier11 (66%+1)

De eigenaar van Atelier11 wenst aan de achterkant van het gebouw een terras te plaatsen.

Volmacht aan de raad van mede-eigendom

Beslissing: De aanwezige mede-eigenaars of hun volmachtdragers verklaren zich voor 100 % akkoord met bovenstaande.

11. Varia en rondvraag (bespreking)

- Uniformiteit loggia's
- Aanwijsbordjes nachtbel
- Vraag over lift inkom E, bij nazicht is de lift een paar keer hersteld geweest. Het waren elektronische componenten die versleten waren en ligt niet aan eventuele waterschade
- Verslagen opvragen van tuinonderhoud en online zetten.
- Product communiceren met eigenaars voor kalkaanslag op ramen
- Eigenares van app. D.2.2 vraagt voor afwerking badkamervloer tgv schade

12. Ondertekening voor akkoord van de notulen

De genotuleerde beslissingen werden door de syndicus voorgelezen. Er werden geen opmerkingen geformuleerd.

De notulen werden ter goedkeuring voor ondertekening aangeboden aan de Voorzetter en alle nog aanwezige mede-eigenaars.

De syndicus TSPM dankt alle mede-eigenaars voor hun constructieve medewerking en hun vertrouwen.

Alle punten van deze vergadering zijn besproken en deze wordt hierbij in goede verstandhouding afgesloten om 19u55

Syndicus TSPM

Anthony Penen



Joeri Voeten



- BIJLAGE 1 – Verslag Raad van Mede-Eigendom en Syndicus
- BIJLAGE 2 – Verslag Rekencommissaris
- BIJLAGE 3 – Balans 2025 - begroting 2026
- BIJLAGE 4 – Overzicht Aanwezigen en stemresultaten

Bijlage 1: Verslag Raad van mede-Eigendom en Syndicus

Overleg

Er was digitaal overleg via mail-verkeer en punctueel fysiek overleg tussen de voorzitter en leden van de VME en de syndicus.

Er was een voorbereidende fysieke vergadering tussen de voorzitter en leden van de VME en de syndicus op donderdag 26 februari 2026 en woensdag 25 maart 2026.

Activiteiten

De raad volgde de opmerkingen op van bewoners en koppelde dit terug aan de syndicus en gaf andersom ook feedback aan de bewoners.

De raad van de VME gaf volgende agendapunten ter stemming mee aan de syndicus:

- Problematiek zware deuren. Wat zijn de oplossingen ? Deuren indelen in deurdelen ? Automatische deuren ?
- Problematiek plassende honden langsheen de doorsteken van Palazzo verder naar de groenperken. Op te lossen via niet doorgaanbaar groen langsheen de brandweg ?
- Uitbouw terras Atelier 11. Akkoord met plaatsen windschermen. Terras zelf blijkt algemeen gebruiksrecht.
- Problematiek van drukverlies door lek: lijkt opgelost
- Aanwijsbordjes nachtbel

Klassieke aandachtspunten zijn de uniformiteit en ordelijkheid van de loggia's. De raad werd door de syndicus bevestigd om de inkomtapijten te mogen vervangen door makkelijker te onderhouden exemplaren.

Doelstellingen 1 januari 2026 – 31 december 2026.

De raad neemt zich voor om samen met de syndicus steeds te waken over een zuinig beheer van de gemene delen waarbij steeds de afweging zal gemaakt worden tussen kwaliteit en betaalbaarheid. De raad zal toezien op transparantie in de besluitvorming.

De raad stelt vast dat de kosten steeds hoger worden en vraagt de syndicus als een goed huisvader steeds te zoeken naar betaalbare kwaliteit in de diverse contracten.

Samenwerking met syndicus TSPM

De raad heeft geen opmerkingen bij de uitoefening van de werkzaamheden van syndicus TSPM en wenst de samenwerking voor het komende jaar met hen verder te zetten.



Bijlage 2: Verslag rekencommissaris

Ondergetekende, Michel Somers, aangesteld als rekeningcommissaris van de mede-eigendom, van het gebouw vermeld in de hoofding, heeft de rekeningen van het boekjaar 2025 (periode januari 2025 t.e.m december 2025)onderzocht op basis van de voorgelegde stukken en de facturenlijst.

Uitgevoerde controles

1. Controle van de online ter beschikking gestelde facturen;
2. Toewijzing van de kosten aan de juiste kostenrubrieken;
3. Gebruikte Verdeelsleutels;
4. Nalezing van de belangrijkste kostenposten;
5. Controle van uitzonderlijke verrichtingen en schadedossiers.

Vaststellingen

In 2025 zijn de kosten hoofdzakelijk geconcentreerd in: de energie (warmtenet en elektriciteit), de kosten verbonden aan de daktuinen, de onderhoudskosten en de verzekeringen.

De vragen die ik na de controle gesteld heb, werden snel en duidelijk beantwoord. De beperkte gevraagde aanpassingen werden accuraat doorgevoerd.

Er werden geen materiële afwijkingen vastgesteld, behoudens aandachtspunten inzake opvolging van energieverbruik en contractbeheer van onderhoudsdiensten.

Besluit

Op basis van de uitgevoerde controlewerkzaamheden kunnen de rekeningen van het boekjaar 2025 als correct en getrouw worden beschouwd, onder voorbehoud van de hierboven vermelde aandachtspunten.

Opgemaakt per 13 april 2026

7

Bijlage 3: Balans 2025 en begroting 2026

Residentie Palazzo Verde - ON 0732.821.142			
Omschrijving	2025	Resultaat 2025	Begroting 2026
Liften (Onderhoud, controle, telefoon)	€ 20.000	€ 19.508	€ 20.000
(Dak)Tuin onderhoud	€ 30.000	€ 29.207	€ 30.000
Poetsen algemene delen	€ 29.020	€ 29.596	€ 29.750
Glasbewassing	€ 19.000	€ 24.215	€ 19.500
Algemeen Onderhoud (brand, afvoeren, ...)	€ 20.000	€ 12.391	€ 20.000
Elektriciteit gemeenschappelijke delen	€ 16.000	€ 18.399	€ 18.500
Gemeenschappelijk waterverbruik	€ 1.500	€ 3.198	€ 3.000
Fluvius (warmte@zuid)	€ 20.000	€ 12.156	€ 13.000
Verzekering	€ 14.500	€ 17.492	€ 17.800
Syndicus	€ 21.500	€ 21.790	€ 22.000
bank kosten	€ 450	€ 456	€ 450
Reserve - varia	€ 15.000	€ 14.193	€ 15.000
Budget Raad	€ 3.000	€ 0	€ 3.000
Extra budget voor goedgekeurde uitgaven AV	€ 0	€ 1.263	€ 5.823
totaal	€ 209.970	€ 203.864	€ 217.823

Bedrag Jaar Begroting	€ 210.000		€ 218.000
opvraging provisie per kwartaal	€ 52.500		€ 54.500
werkings kapitaal (éénmalig) - 30%	€ 33.000	overgenomen 2021	€ 33.000
Reservekapitaal (5 % van de begroting - privatief)	start 2026		€ 10.600,00

	Agendapunt 1 Palazzo Verde	Agendapunt 2 Palazzo Verde	Agendapunt 5 Palazzo Verde	Agendapunt 6A Palazzo Verde	Agendapunt 6B Palazzo Verde	Agendapunt 6C Palazzo Verde	Agendapunt 7A Palazzo Verde	Agendapunt 7B Palazzo Verde	Agendapunt 7C Palazzo Verde	Agendapunt 8 Palazzo Verde	Agendapunt 9A Palazzo Verde	Agendapunt 9B Palazzo Verde	Agendapunt 9C Palazzo Verde	Agendapunt 10PV1, npp Palazzo Verde - appart	Agendapunt 10PV2 Palazzo Verde - appart	Agendapunt 10PV3 Palazzo Verde	Agendapunt 10PV4 Palazzo Verde	Agendapunt 10PV5 Palazzo Verde
Totaal aandelen	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	3653	5000	5000	5000
Totaal aandelen aanwezig	2292	2292	2292	2292	2292	2292	2292	2292	2292	2292	2292	2292	2292	1454	2292	2292	2292	2292
Totaal aanwezig - onthoudingen	2292	2292	2292	2292	2292	2292	2292	2292	2292	2292	2292	2292	2292	1454	2292	2292	2292	2292
% aanwezig	45,84%	45,84%	45,84%	45,84%	45,84%	45,84%	45,84%	45,84%	45,84%	45,84%	45,84%	45,84%	45,84%	29,28%	45,84%	45,84%	45,84%	45,84%
# Ja	2292	2292	2292	2292	2292	2292	2292	2292	2292	2292	2292	2292	2292	1454	2292	2292	2292	2292
# Nee	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
# Onthouding	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
# Aanwezig niet gestemd	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Naam	Aanwezig	Volmacht houder	Stem agendapunt 1	Stem agendapunt 2	Stem agendapunt 5	Stem agendapunt 6A	Stem agendapunt 6B	Stem agendapunt 6C	Stem agendapunt 7A	Stem agendapunt 7B	Stem agendapunt 7C	Stem agendapunt 8	Stem agendapunt 9A	Stem agendapunt 9B	Stem agendapunt 9C	Stem agendapunt 10PV1 npp	Stem agendapunt 10PV2	Stem agendapunt 10PV3	Stem agendapunt 10PV4	Stem agendapunt 10PV5
Antonnau Hans	X	Dams Herman	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Brodin Anne	X	Eechout Bart	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Ceulemans - Van Bultsele			Nee																	
Chaillet d'Anxex			Nee																	
Claes Sophie			Nee																	
Coppens Sarah			Nee																	
Couwenbergh Nick	X		Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Dams Herman	X		Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
De Caprivy VMarie			Nee																	
De Groeve - Van Steen			Nee																	
De Groote Jonas			Nee																	
De Jong Hans			Nee																	
De Krijgermaat Antwerpen	X		Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
De Palmmaeker Wim			Nee																	
Decoster Robert			Nee																	
Dekkers Saskia	X		Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Dreux Leo			Nee																	
D'hooghe Thomas			Nee																	
Dr. Ceysens	X	Van Zeebroeck Thierry	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Drybooms Dirk			Nee																	
Duval Valérie			Nee																	
Eechout Geraldine			Nee																	
Eeckhout Bart	X		Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Elinck Kristof			Nee																	
Global Solutions (Adriaenssens Chris)			Nee																	
Goeman Stephanie			Nee																	
Goossens Ruth	X		Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Grisson Sophie			Nee																	
Groven Stephanie			Nee																	
Haesendonck Katleen			Nee																	
Hellemaers Carrie	X		Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Hermans Dries			Nee																	
Laenen Kristof	X		Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Lectercq Ann	X		Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Lenaerts Silvia	X		Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Liekens Sylvain	X		Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Madereel Els	X	Hees Markoen	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Maes Eric			Nee																	
Maenhout			Nee																	
Meysman Filip	X	De Wolf Eva	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Michiels Freja			Nee																	
Oakley Keith			Nee																	
ONS FON			Nee																	
Oosterwaal Jorgen	X	Goossens Ruth	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Pakemillis Danielle			Nee																	
Patyn Christophe			Nee																	
Schuyvers An-Marie			Nee																	
Smeets Tjib			Nee																	
Smeysers Luc			Nee																	
Somers Michel	X		Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Thijssens Katrijn	X	Van Zeebroeck Thierry	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Thuisverpleging Heilemans Bianca			Nee																	
Triple Living			Nee																	
Van Damme Vincent			Nee																	
Van Israel peter			Nee																	
Van Molderen Marie-Christine			Nee																	
van Nieuwland Mark			Nee																	
Van Zeebroeck Thierry	X		Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Vandevenne - Rutlyn	X		Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Verboven Tom	X		Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Vermeylen Linda	X		Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Willeckx Carl	X		Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja

4.

1.

→ Enkel bestanden met prefix VME Palazzo Verde worden gebruikt

3.

5.

Aanwezigheden	
Aantal eigenaars	62
Waarvan aanwezig	24
Aanwezigheid %	38,71%



VME Palazzo Verde

Verslag Algemene Vergadering 2025

20 maart 2025

1. Verwelkoming en noteren aanwezigheden (Mededeling)

De mede-eigenaars worden in naam van de syndicus verwelkomd.

Het aanwezigheidsregister wordt ondertekend en eventuele volmachten worden gecontroleerd.

VME Palazzo Verde

Ondernemingsnummer: 0732.821.142

Donderdag 20 maart 2025; 18:00, Zuiderpershuis, Waalsekaai 14 - 2000 Antwerpen;

35/62 (56,45%) eigenaars zijn aanwezig of vertegenwoordigd bij volmacht

3.247/5.000 (64,94%) aandelen zijn aanwezig of vertegenwoordigd bij volmacht

Voldoende aanwezigheid

Het wettelijke bepaalde aanwezigheidsquotum werd bereikt voor zodat deze vergadering rechtsgeldig kan plaatsvinden.

2. Verkiezing Voorzitter algemene vergadering en aanduiding secretaris (50%+1)

De heer Herman Dams stelt zich kandidaat om te zetelen als Voorzitter van deze algemene vergadering en de syndicus TSPM stelt zich kandidaat als secretaris.

Beslissing: De aanwezige mede-eigenaars of hun volmachtdragers verklaren zich voor 100 % akkoord met de aanstelling van Herman Dams Als voorzitter en TSPM als secretaris van deze algemene vergadering.

De heer Herman Dams opent de vergadering en geeft het woord aan de syndicus

3. Verslag van de raad van mede-eigendom en van de syndicus

Het verslag van de raad van mede-eigendom en van de syndicus werd voorgelezen. Dit verslag zal toegevoegd worden aan het verslag van de algemene vergadering waarvan het integraal deel zal uitmaken.

4. Verslag van de rekencommissaris

Het verslag van de rekencommissaris werd voorgelezen. Dit verslag zal toegevoegd worden aan het verslag van de algemene vergadering waarvan het integraal deel zal uitmaken.

Er werden geen opmerkingen geformuleerd door de commissaris van de rekeningen.

5. Bespreken en goedkeuring jaarrekening en balans boekjaar 1.01.2024 – 31.12.2024 (50%+1)

De jaarrekening van het afgelopen boekjaar en de balans van de VME werden uitvoerig besproken en toegelicht door de syndicus. Deze zullen worden toegevoegd aan het verslag van de algemene vergadering waarvan ze integraal deel zullen uitmaken.

De syndicus verzoekt de algemene vergadering om, rekening houdend met hogervermelde vaststellingen, al dan niet over te gaan tot goedkeuring van de jaarrekening en de balans dan wel hun opmerkingen te formuleren dewelke tot goedkeuring van de jaarrekening en balans zullen leiden.

Indien er een saldo in het voordeel van een mede-eigenaar is zal dit verrekend worden met de volgende provisie opvraging.

Beslissing: De aanwezige mede-eigenaars of hun volmachtdragers verklaren zich voor 100 % akkoord met de voorgelegde en toegelichte jaarrekening en balans van de VME.

6. Stemming over het al dan niet verlenen van kwijting:

a. Aan de Raad van Mede-Eigendom

De syndicus vraagt de algemene vergadering of deze van mening is dat de Raad van Mede-Eigendom haar taken naar behoren heeft uitgevoerd en verzoekt de algemene vergadering om over te gaan tot het verlenen van kwijting aan de raad.

Beslissing: De aanwezige mede-eigenaars of hun volmachtdragers verklaren zich voor 100 % akkoord met het verlenen van kwijting aan de raad van mede-eigendom voor de periode opstart tot en met 31.12.2024.

b. Aan de Commissaris van de rekeningen (50%+1)

De syndicus vraagt de algemene vergadering of deze van mening is dat de Commissaris van de rekeningen zijn/haar taken naar behoren heeft uitgevoerd en verzoekt de algemene vergadering om over te gaan tot het verlenen van kwijting aan de Commissaris van de rekeningen.

Beslissing: De aanwezige mede-eigenaars of hun volmachtdragers verklaren zich voor 100 % akkoord met het verlenen van kwijting aan de commissaris van de rekeningen.

c. Aan de Syndicus (50%+1)

De syndicus verzoekt de algemene vergadering om, na toelichting omtrent het door zijn gevoerde administratieve, financiële en technische beheer van het afgelopen werkingsjaar, over te gaan tot het verlenen van kwijting.

Beslissing: De aanwezige mede-eigenaars of hun volmachtdragers verklaren zich voor 100 % akkoord met het verlenen van kwijting aan de syndicus voor het gevoerde administratieve, financiële en technische beheer.

7. Verkiezing syndicus, commissaris van de rekeningen en Raad van Mede-Eigendom (RvME) (50%+1)

a. Verkiezing van de syndicus (50%+1)

Syndicus TSPM stelt zich bij deze opnieuw kandidaat om het werk verder te zetten en de dagdagelijkse werking van dit prachtige gebouw voor haar rekening te nemen en dit volgens de reeds lopende beheersovereenkomst. Het contract met de VME is steeds voor 1 jaar en zal op elke AV opnieuw op de agenda staan.



TSPM bv stelt zich opnieuw kandidaat als syndicus voor de VME en dit voor een periode van 1 jaar (tot en met 30/04/2026) en overeenkomstig de lopende beheersovereenkomst.

Beslissing: De aanwezige mede-eigenaars of hun volmachtdragers verklaren zich voor 100 % akkoord met de verlenging van het contract met TSPM BV als syndicus, dit volgens de reeds lopende beheersovereenkomst en tot en met 30.04.2026.

b. Verkiezing van de commissaris van de rekeningen (50%+1)

De algemene vergadering kiest jaarlijks een commissaris van de rekeningen, die al dan niet mede-eigenaar is en wiens taken en bevoegdheden bij het reglement van de mede-eigendom worden bepaald. Kort gesteld komt het erop neer dat zijn/haar taak erin bestaat de boekhouding van de mede-eigendom te controleren en de algemene vergadering te adviseren met betrekking tot de goedkeuring van de rekeningen. De duurtijd komt overeen met de raad van mede-eigendom.

De heer Michel Somers stelt zich opnieuw kandidaat

Beslissing: De aanwezige mede-eigenaars of hun volmachtdragers verklaren zich voor 100 % akkoord met de aanstelling van Michel Somers als rekencommissaris.

c. Verkiezing van de Raad van Mede-Eigendom RvME (50%+1)

De leden van de raad worden gekozen voor een termijn van 1 jaar en zijn herkiesbaar op elke volgende algemene vergadering. De leden van de raad kiezen onderling een voorzitter.

Volgende mede-eigenaars stellen zich opnieuw kandidaat:

- Herman Dams
- Vincent Van Damme
- Dimitri Baeten
- Eva De Wolf

Vandevenne Peter stelt zich ook kandidaat voor de RvME

Beslissing: De aanwezige mede-eigenaars of hun volmachtdragers verklaren zich voor 100 % akkoord met de aanstelling van de hierboven vermelde leden van de Raad van Mede-Eigendom.

8. Bespreking rapport contractuele leveringen en goedkeuring voor het verlengen en/of wijzigen van de bestaande onderhouds- en leveringscontracten (50%+1)

In onderstaande tabel kan u een overzicht terugvinden van de onderhouds- en leveringscontracten dewelke afgesloten werden. Deze blijven ongewijzigd tenzij anders vermeld.

7

Omschrijving	Leverancier
Bankrekeningen	ING
Onderhoud liften	Schindler
Wettelijke Controle Liften	Konhef
Brandbeveiliging Controle	Ansul
Schoonmaak	Estia
Algemene Ventilatie	Techbox
Daktuin	Avantgarden
Tuin	Omega Works
Verzekering blokpolis	AXA
Verzekering rechtsbijstand	EUROMEX
Verzekering BA	AXA
Elektriciteit	ENGIE
Water	water-link
Warmte@Zuid	Fluvius
Brandcentrale	Limotec
Internet	Proximus
UPS	Socomec
Opvoerpompen	Pump Tech

Beslissing: De aanwezige mede-eigenaars of hun volmachtdragers verklaren zich met 100 % van de stemmen akkoord met het verlengen/aanpassen van bovenstaande onderhouds- en leveringscontracten, rekening houdend met onderstaande punten.

Er wordt gevraagd voor het contract van de ventilatie bij Techbox misschien te veranderen van leverancier omwille van de kilometerkost, dit zal besproken worden met de raad. De vraag is ook gevallen voor te kijken voor een andere bank zoals VDK.

9. Goedkeuring ontwerpbegroting, werkkapitaal, reservekapitaal en provisies boekjaar 01.01.2025 – 31.12.2025

In bijlage kan er een voorstel tot begroting terug gevonden worden opgesplitst per kostensoort. Ook het werk en reservekapitaal staat hierbij in de laatste kolom vermeld. De syndicus heeft deze begroting is detail toegelicht.

a. Begroting 2024 (50%+1)

De syndicus legt aan de algemene vergadering een begroting voor met betrekking tot de voorzienbare gewone en buitengewone uitgaven voor het volgende boekjaar. Deze begroting werd besproken en toegelicht door de syndicus en zal worden toegevoegd aan het verslag van de algemene vergadering



waarvan ze integraal deel zal uitmaken. Deze jaarbegroting zal 3-maandelijks opgevraagd worden, aan de hand van provisies, door de syndicus in functie van het aantal aandelen in de mede-eigendom.

Beslissing: De aanwezige mede-eigenaars of hun volmachtdragers verklaren zich voor 100 % akkoord met de voorgelegde en toegelichte jaarbegroting van 212.000€.

b. Werkkapitaal 2025 (50%+1)

De syndicus stelt voor om het werkkapitaal te behouden zoals in het vorige boekjaar. Dit bedrag is reeds betaald, dus hier zijn geen nieuwe opvragingen voor nodig.

Beslissing: De aanwezige mede-eigenaars of hun volmachtdragers verklaren zich voor 100 % akkoord met het behoud van het werkkapitaal van 33.000 €

c. Oprichting reservekapitaal 2025 (50%+1)

Het reservekapitaal is wettelijk verplicht bij nieuwbouw projecten vanaf 5 jaar na de voorlopige oplevering. Dit wil zeggen dat er automatisch een reservekapitaal opgestart zal worden vanaf boekjaar 2026 voor VME Palazzo Verde. Dit punt zal niet meer op de agenda komen en vanaf 2026 zal er automatisch een reservekapitaal opgebouwd worden.

Dit reservekapitaal dient minstens 5% van het jaarbudget te bedragen en het zal opgevraagd worden in functie van het aantal aandelen in de mede-eigendom. Het bedrag zal op een aparte spaarrekening op naam van de VME opgevraagd worden.

Beslissing: De aanwezige mede-eigenaars of hun volmachtdragers verklaren zich met 100 % van de stemmen akkoord met bovenstaande.

10. Agendering van de tijdig ontvangen vragen van mede-eigenaars, huurders en/of andere rechtsverkrijgers

PV.1. Beslissing schuren en schilderen van de liftdeuren (66%+1)

Budget 600 euro incl. BTW

Beslissing: De aanwezige mede-eigenaars of hun volmachtdragers verklaren zich voor 100 % akkoord met bovenstaande.

Er is beslist om het eerst te laten afschuren en als het aanvaardbaar is voor de raad wordt het niet geschilderd.

PV.2. Beslissing bijwerken liftdeuren op verdiepingen (66%+1)

Om de krassen in de liftdeuren weg te werken, budget 1.700 euro incl. BTW

Beslissing: De aanwezige mede-eigenaars of hun volmachtdragers verklaren zich voor 100 % akkoord met bovenstaande.

Er wordt ook beslist om stiften bij te bestellen in de ralkleur van lift en dan kan er achteraf bijgewerkt worden.

PV.3. Beslissing plaatsen ad valvas in de liften (66%+1)

Om een beknopt RIO in 2 talen uit te hangen, maximum maat A4, er zal met de raad bekeken worden voor de meest esthetische oplossing. Het ontwerp van de tekst dat in de ad valvas wordt opgehangen zal eerst naar alle eigenaars worden verstuurd.

Beslissing: De aanwezige mede-eigenaars of hun volmacht dragers verklaren zich voor 100 % akkoord met bovenstaande.
--

PV.4. Bespreking lekkages terrassen

11. Varia en rondvraag (bespreking)

- Inkomdeuren te zwaar
- EPC
- Lekkage warmte
- Plassende hond in het gebouw
- Houten paaltjes, voorstel van de paaltjes weg te nemen, tspm heeft gevraagd aan Triple Living of het mogelijk is om de klappaaltjes te installeren. Dit wordt ook besproken met de brandweer.
- Voorstel audit installaties Sanitechniek, dit kan eventueel bekostigd worden met het budget van de raad. Dit zal bekeken worden nadat het lek in gebouw E is opgelost is. Dit in samenspraak met de RvME.
- Lekkage D5.1
- Uniformiteit loggia's, tspm zal hiervoor de nodige juridische informatie inwinnen voor te bekijken wat de nodige stappen zijn en wat de kost hiervan is en verder bespreken met de RvME en de nodige stappen ondernemen.
- Lekkage app. E.5.1, gaat dit doormailen naar info@tspm.be
- tspm zal een mail sturen naar alle eigenaars welk type lek (terrassen) kan aangekaart worden, op basis hiervan kan door de eigenaars doorgeven of dit van toepassing is bij hun of niet.
- Mr. Dams laat weten dat er 08 mei 2026 een vergadering zal georganiseerd worden voor toelichting te geven ivm het warmtenet en over de omschakeling. Deze vergadering is een initiatief van Samen Nieuw Zuid.

12. Ondertekening voor akkoord van de notulen

De genotuleerde beslissingen werden door de syndicus voorgelezen. Er werden geen opmerkingen geformuleerd.

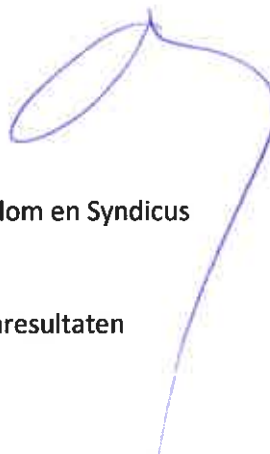
De notulen werden ter goedkeuring voor ondertekening aangeboden aan de Voorzetter en alle nog aanwezige mede-eigenaars.

De syndicus TSPM dankt alle mede-eigenaars voor hun constructieve medewerking en hun vertrouwen.

Alle punten van deze vergadering zijn besproken en deze wordt hierbij in goede verstandhouding afgesloten om 20u46

Syndicus TSPM
Anthony Penen

Joeri Voeten



- BIJLAGE 1 – Verslag Raad van Mede-Eigendom en Syndicus
- BIJLAGE 2 – Verslag Rekencommissaris
- BIJLAGE 3 – Balans 2024 - begroting 2025
- BIJLAGE 4 – Overzicht Aanwezigen en stemresultaten

Bijlage 1: Verslag Raad van mede-Eigendom en Syndicus

RAAD VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS residentie PALAZZO VERDE
1 januari – 31 december 2024

Voorzitter: DAMS Herman
Leden: VAN DAMME Vincent, BAETEN Dimitri en DE WOLF Eva

Overleg

Er was digitaal overleg via mail-verkeer en punctueel fysiek overleg tussen de voorzitter en leden van de VME en de syndicus.

Er was een voorbereidende fysieke vergadering tussen de voorzitter en leden van de VME en de syndicus op maandag 4 februari 2025.

Activiteiten

De raad volgde de opmerkingen op van bewoners en koppelde dit terug aan de syndicus en gaf andersom ook feedback aan de bewoners.

De raad van de VME gaf volgende agendapunten ter stemming mee aan de syndicus:

- Schuren en schilderen fietsliftdeuren + bijwerken liftdeuren op verdiepingen
- Toevoegen/ in herinnering boeteclausule aan RIO
- Plaatsen ad valvas in de liften om een beknopt RIO uit te hangen
- Varia: warmteproblemen, herhaling uniformiteit terrassen.

Doelstellingen 1 januari 2025 – 31 december 2025.

De raad neemt zich voor om samen met de syndicus steeds te waken over een zuinig beheer van de gemene delen waarbij steeds de afweging zal gemaakt worden tussen kwaliteit en betaalbaarheid. De raad zal toezien op transparantie in de besluitvorming.

Samenwerking met syndicus TSPM

De raad heeft geen opmerkingen bij de uitoefening van de werkzaamheden van syndicus TSPM en wenst de samenwerking voor het komende jaar met hen verder te zetten.

Eva De Wolf

Vincent Van Damme

Dimitri Baeten

Herman Dams

Bijlage 2: Verslag rekencommissaris

Periode: 01/2024 - 12/2024

Ondergetekende, Michel Somers, verklaart hierbij de boekhouding te hebben gecontroleerd van het gebouw vermeld in de hoofding.

Het betreft de verrichtingen gedurende de periode van januari 2024 t.e.m. december 2024

Volgende documenten heb ik on line kunnen raadplegen en controleren.

- Facturenlijst
- Verdeelsleutels
- Balans
- Overzicht bewegingen leveranciers
- Overzicht bewegingen eigenaars
- Financieel dagboek

De vragen die ik hierbij had, werden snel en duidelijk beantwoord.

Bij deze controle heb ik geen onregelmatigheid kunnen vaststellen.

Hove, 12 maart 2025

Met Hoogachting,

Bijlage 3: Balans 2024 en begroting 2025

Residentie Palazzo Verde - ON 0732.821.142			
Omschrijving	Begroting 2024	Resultaat 2024	Begroting 2025
Liften (Onderhoud, controle, telefoon)	€ 20.000	€ 18.990	€ 20.000
(Dak)Tuin onderhoud	€ 30.000	€ 30.018	€ 30.000
Poetsen algemene delen	€ 28.000	€ 28.563	€ 29.020
Glasbewassing	€ 19.000	€ 13.976	€ 19.000
Algemeen Onderhoud (brand, afvoeren, ...)	€ 20.000	€ 18.598	€ 20.000
Elektriciteit gemeenschappelijke delen	€ 20.000	€ 14.937	€ 16.000
Gemeenschappelijk waterverbruik	€ 1.500	€ 1.518	€ 1.500
Fluvius (warmte@zuid)	€ 20.000	€ 18.369	€ 20.000
Verzekering	€ 14.000	€ 14.461	€ 14.500
Syndicus	€ 21.000	€ 21.104	€ 21.500
bank kosten	€ 450	€ 456	€ 450
Reserve - varia	€ 10.000	€ 24.236	€ 15.000
Budget Raad	€ 3.000	€ 45	€ 3.000
Extra budget voor goedgekeurde uitgaven AV	€ 5.000	€ 5.413	€ 2.300
totaal	€ 211.950	€ 210.683	€ 212.270

Bedrag Jaar Begroting	€ 211.500	€ 212.000
opvraging provisie per kwartaal	€ 52.875	€ 53.000
werkings kapitaal (éénmalig) - 30%	€ 33.000	€ 33.000

overgenomen 2021

Bijlage 4 - Overzicht Aanwezigen - AV 2025-03-20 - VME Palazzo Verde

Overzicht Kavels				volmacht	appart aandelen	Quotiteiten Aanwezig	samen Aanwezig	VME PAV 50%+1 + 50 Q. / 75%Q. 1
VME	Kavel	Eigenaar						
Palazzo Verde	Appartement E.6.2	Antonneau Hans			41	42		
Palazzo Verde	Berging B52	Antonneau Hans			1			
Palazzo Verde	Appartement D.3.1	Broddin Anne			58	60		60
Palazzo Verde	Berging B48	Broddin Anne			1			
Palazzo Verde	Berging B49	Broddin Anne			1			
Palazzo Verde	Appartement D.3.2	Ceulemans - Van Butsele			39	40		
Palazzo Verde	Berging B62	Ceulemans - Van Butsele			1			
Palazzo Verde	Appartement A.3.3	Chaillet d'Arnex			46	121		
Palazzo Verde	Appartement A.4.3	Chaillet d'Arnex			73			
Palazzo Verde	Berging B06	Chaillet d'Arnex			1			
Palazzo Verde	Berging B18	Chaillet d'Arnex			1			
Palazzo Verde	Appartement D.4.2	Claes Sophie			41	42		
Palazzo Verde	Berging B42	Claes Sophie			1			
Palazzo Verde	Appartement E.3.3	Coppens Sarah			73	73		
Palazzo Verde	Appartement B.2.2	Couwenbergh Mick			41	42		
Palazzo Verde	Berging B85	Couwenbergh Mick			1			
Palazzo Verde	Appartement B.2.1	Dams Herman			67	68		68
Palazzo Verde	Berging B25	Dams Herman			1			
Palazzo Verde	Appartement A.4.1	De Caigny Viviane			76	78		
Palazzo Verde	Berging B08	De Caigny Viviane			1			
Palazzo Verde	Berging B09	De Caigny Viviane			1			
Palazzo Verde	Appartement B.2.3	De Groeve - Van Steen			40	41		
Palazzo Verde	Berging B43	De Groeve - Van Steen			1			
Palazzo Verde	Appartement A.1.2	De Groote Jonas	kristel elink		40	41		41
Palazzo Verde	Berging B17	De Groote Jonas			1			
Palazzo Verde	Appartement E.4.2	de Jong Hans			40	42		42
Palazzo Verde	Berging B67	de Jong Hans			1			
Palazzo Verde	Berging B68	de Jong Hans			1			
Palazzo Verde	Ambachtsruimte P.0.1	De Kringwinkel Antwerpen	volmacht rvr		285	811		811
Palazzo Verde	Ambachtsruimte P.0.2	De Kringwinkel Antwerpen			526			
Palazzo Verde	Berging B74	De Pelsmaecker Wim			1	1		
Palazzo Verde	Appartement B.3.4	Decoster Robert			69	136		
Palazzo Verde	Appartement C.3.1	Decoster Robert			65			
Palazzo Verde	Berging B39	Decoster Robert			1			
Palazzo Verde	Berging B70	Decoster Robert			1			
Palazzo Verde	Appartement D.4.3	Dekkers Saskia	Brodin Anne		61	62		62
Palazzo Verde	Berging B58	Dekkers Saskia			1			
Palazzo Verde	Appartement B.3.3	Deleu Leo			40	41		41
Palazzo Verde	Berging B44	Deleu Leo			1			
Palazzo Verde	Appartement B.3.2	D'hooghe Thomas			40	40		
Palazzo Verde	Appartement E.2.2	Drijbooms Dirk			39	41		41
Palazzo Verde	Berging B35	Drijbooms Dirk			1			
Palazzo Verde	Berging B36	Drijbooms Dirk			1			
Palazzo Verde	Appartement D.5.3	Duwel Valérie			62	63		
Palazzo Verde	Berging B75	Duwel Valérie			1			
Palazzo Verde	Appartement D.5.2	Eechautd Geraldine			64	66		
Palazzo Verde	Berging B54	Eechautd Geraldine			1			
Palazzo Verde	Berging B55	Eechautd Geraldine			1			
Palazzo Verde	Appartement D.4.1	Eeckhout Bart			89	91		91
Palazzo Verde	Berging B60	Eeckhout Bart			1			
Palazzo Verde	Berging B61	Eeckhout Bart			1			
Palazzo Verde	Appartement A.1.3	Eilinc Kristof			47	48		48
Palazzo Verde	Berging B15	Eilinc Kristof			1			
Palazzo Verde	Appartement A.2.1	Glocal Solutions (Hanegreefs Hans)			75	76		
Palazzo Verde	Berging B10	Glocal Solutions (Hanegreefs Hans)			1			
Palazzo Verde	Appartement E.1.2	Goeman Stephanie			40	41		
Palazzo Verde	Berging B50	Goeman Stephanie			1			
Palazzo Verde	Appartement D.6.2	Goossens Ruth			62	63		63
Palazzo Verde	Berging B64	Goossens Ruth			1			
Palazzo Verde	Appartement C.3.2	Grison Sophie			46	47		
Palazzo Verde	Berging B53	Grison Sophie			1			
Palazzo Verde	Appartement B.2.4	Groven Stephanie	hermans da		71	72		72
Palazzo Verde	Berging B40	Groven Stephanie			1			
Palazzo Verde	Appartement D.5.1	Haesendonck Katrien	Vandezande		70	71		71
Palazzo Verde	Berging B14	Haesendonck Katrien			1			
Palazzo Verde	Appartement E.3.1	Hellemans Carine			58	59		59
Palazzo Verde	Berging B57	Hellemans Carine			1			
Palazzo Verde	Appartement E.6.1	Hermans Dries	Deroy Steffi		58	58		58
Palazzo Verde	Appartement B.3.1	Laenen Kristof	Brodin Anne		67	68		68
Palazzo Verde	Berging B16	Laenen Kristof			1			
Palazzo Verde	Appartement E.1.3	Lederoq Ann			73	74		74
Palazzo Verde	Berging B73	Lederoq Ann			1			
Palazzo Verde	Appartement D.2.2	Lenaerts Silvia			40	40		
Palazzo Verde	Appartement D.1.1	Liekens Sylvain			58	59		59
Palazzo Verde	Berging B79	Liekens Sylvain			1			
Palazzo Verde	Appartement D.1.2	Madereel Els			40	41		41
Palazzo Verde	Berging B80	Madereel Els			1			
Palazzo Verde	Appartement E.2.1	Maes Eric	raad		59	60		60
Palazzo Verde	Berging B41	Maes Eric			1			
Palazzo Verde	Appartement A.2.2	Maxnath			41	81		
Palazzo Verde	Appartement A.3.2	Maxnath			40			
Palazzo Verde	Appartement A.3.1	Meysman Filip			74	76		76
Palazzo Verde	Berging B11	Meysman Filip			1			
Palazzo Verde	Berging B12	Meysman Filip			1			
Palazzo Verde	Appartement C.2.2	Michiels Freija			44	44		44
Palazzo Verde	Appartement E.5.3	Moons Marleen			72	73		73
Palazzo Verde	Berging B28	Moons Marleen	Vanzeebro		1			
Palazzo Verde	Appartement A.1.1	Oakley Keith			74	76		
Palazzo Verde	Berging B21	Oakley Keith			1			
Palazzo Verde	Berging B69	Oakley Keith			1			
Palazzo Verde	Appartement B.1.1	ONS FONS	michael		67	432		432
Palazzo Verde	Appartement C.2.1	ONS FONS			67			
Palazzo Verde	Appartement E.3.2	ONS FONS			41			

Palazzo Verde	Berging B02	ONS FONS	1			
Palazzo Verde	Berging B03	ONS FONS	1			
Palazzo Verde	Berging B04	ONS FONS	1			
Palazzo Verde	Commerciële ruimte 1.1	ONS FONS	81			
Palazzo Verde	Commerciële ruimte 2.1	ONS FONS	73			
Palazzo Verde	Commerciële ruimte 3.1	ONS FONS	100			
Palazzo Verde	Appartement D.6.1	Oosterwaal Jörgen	88	89		
Palazzo Verde	Berging B46	Oosterwaal Jörgen	1			
Palazzo Verde	Appartement E.1.1	Paternotte Danielle	59	60		
Palazzo Verde	Berging B78	Paternotte Danielle	1			
Palazzo Verde	Appartement D.1.3	Patyn Christophe	64	65		
Palazzo Verde	Berging B77	Patyn Christophe	1			
Palazzo Verde	Appartement E.4.3	Schyvens An-Marie	73	74		
Palazzo Verde	Berging B47	Schyvens An-Marie	1			
Palazzo Verde	Appartement B.1.4	Smeets Tijs	70	71		
Palazzo Verde	Berging B30	Smeets Tijs	1			
Palazzo Verde	Appartement A.2.3	Smeyers Luc	45	46		
Palazzo Verde	Berging B01	Smeyers Luc	1			
Palazzo Verde	Appartement B.1.3	Somers Michel	40	41		
Palazzo Verde	Berging B66	Somers Michel	1			
Palazzo Verde	Appartement E.5.1	Thijssens Katelijn	59	61		
Palazzo Verde	Berging B71	Thijssens Katelijn	1			
Palazzo Verde	Berging B72	Thijssens Katelijn	1			
Palazzo Verde	Appartement D.2.3	Thuisverpleging Hellemans Blanca	61	61		
Palazzo Verde	Berging B05	Triple Living	1	16		
Palazzo Verde	Berging B19	Triple Living	1			
Palazzo Verde	Berging B20	Triple Living	1			
Palazzo Verde	Berging B22	Triple Living	1			
Palazzo Verde	Berging B23	Triple Living	1			
Palazzo Verde	Berging B24	Triple Living	1			
Palazzo Verde	Berging B26	Triple Living	1			
Palazzo Verde	Berging B27	Triple Living	1			
Palazzo Verde	Berging B29	Triple Living	1			
Palazzo Verde	Berging B31	Triple Living	1			
Palazzo Verde	Berging B32	Triple Living	1			
Palazzo Verde	Berging B33	Triple Living	1			
Palazzo Verde	Berging B34	Triple Living	1			
Palazzo Verde	Berging B37	Triple Living	1			
Palazzo Verde	Berging B38	Triple Living	1			
Palazzo Verde	Berging B45	Triple Living	1			
Palazzo Verde	Appartement A.4.2	Van Damme Vincent	40	41		
Palazzo Verde	Berging B07	Van Damme Vincent	1			
Palazzo Verde	Appartement D.2.1	Van Israel peter	58	190		
Palazzo Verde	Appartement E.2.3	Van Israel peter	73			
Palazzo Verde	Appartement E.4.1	Van Israel peter	59			
Palazzo Verde	Appartement C.1.2	Van Malderen Marie-Christine	43	44		
Palazzo Verde	Berging B59	Van Malderen Marie-Christine	1			
Palazzo Verde	Appartement C.1.1	van Nieuwland Mark	69	70		
Palazzo Verde	Berging B51	van Nieuwland Mark	1			
Palazzo Verde	Appartement E.5.2	Van Zeebroeck Thierry	41	42		
Palazzo Verde	Berging B63	Van Zeebroeck Thierry	1			
Palazzo Verde	Appartement A.5.1	Vandevenne - Rutlyn	74	149		
Palazzo Verde	Appartement A.5.2	Vandevenne - Rutlyn	74			
Palazzo Verde	Berging B13	Vandevenne - Rutlyn	1			
Palazzo Verde	Appartement D.3.3	Verboven Tom	63	64		
Palazzo Verde	Berging B56	Verboven Tom	1			
Palazzo Verde	Appartement E.6.3	Vermeylen Linda	73	74		
Palazzo Verde	Berging B76	Vermeylen Linda	1			
Palazzo Verde	Appartement B.1.2	Willockx Carl	41	41		
VME Palazzo Verde			5.000	5.000	3.247	64,94%
Eigenaars			62		35	56,45%
Quotiteiten			5.000		3.247	64,94%
VME Palazzo Verde						

VME 20 - Palazzo Verde

Jos Smolderenstraat ZN
2000 Antwerpen
KBO: 0732.821.142

Syndicus

TSPM BV

Vorstlaan 292
1160 Oudergem
Tel.: 02 679 00 08

BV Thuisverpleging Hellemans Bianca
Rozenkransplein 13 B21
B - 2610 Wilrijk

Ondernemingsnr. 0685.815.437

Individuele afrekening

Afrekening boekjaar 01/01/2025 t/m 31/12/2025

Periode 01/01/2025 - 31/12/2025

Opgemaakt: 24 april 2026

Herafdrukdatum: 28/07/2026

Onkosten in de gemene delen.

20-PAVE-app Appartement D.2.3 (365/365) Quotiteiten:61			
6100	BRANDBEVEILIGING		
610000 - ONDERHOUDSCONTRACTEN	4,396.46 x (61/5000)		53.64
610010 - BRANDBLUSTOESTELLEN	521.53 x (61/3935)		8.08
610020 - BRANDBLUSLEIDINGEN	981.52 x (61/3935)		15.22
610040 - BRANDMELDING EN BRANDDETECTIE	240.00 x (61/5000)		2.92
610060 - ONDERHOUD NOODTRAPPEN/EVACUATIEWEGEN/ROOKKOEPELS	954.98 x (61/3935)		14.80
610070 - VEILIGHEIDSSIGNALISATIE/NOODVERLICHTING	3,069.77 x (61/3935)		47.59
610090 - ANDERE	1,084.96 x (61/5000)		13.24
	BRANDBEVEILIGING	11,249.22	155.49
6101	LIFTEN		
610100 - KEURING LIFTEN	296.41 x (61/1018)		17.76
610100 - KEURING LIFTEN	592.85 x (1/151)		3.93
610110 - ONDERHOUDSCONTRACT LIFTEN	2,874.99 x (61/1018)		172.27
610110 - ONDERHOUDSCONTRACT LIFTEN	3,799.91 x (1/151)		25.16
610120 - ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN LIFT NIET CONTRACTUEEL	200.09 x (61/1018)		11.99
610120 - ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN LIFT NIET CONTRACTUEEL	796.68 x (1/151)		5.28
	LIFTEN	8,560.93	236.39
6102	ELEKTRISCHE INSTALLATIES		
610290 - ANDERE	687.74 x (61/5000)		8.39
	ELEKTRISCHE INSTALLATIES	687.74	8.39
6103	SANITAIR EN VERWARMING		
610370 - ONDERHOUD AFVOEREN- RIOLERING EN POMPISTAL	1,490.15 x (61/5000)		18.18
	SANITAIR EN VERWARMING	1,490.15	18.18
6105	SCHOONMAAK EN HUISVUILVERWERKING		
610500 - SCHOONMAAK GEBOUW VOLGENS CONTRACT	24,214.54 x (61/3855)		383.17
610500 - SCHOONMAAK GEBOUW VOLGENS CONTRACT	29,596.32 x (61/3935)		458.82
610510 - SCHOONMAAK GEBOUW ANDERE	1,470.96 x (61/5000)		17.98
610580 - ANDERE	1,037.97 x (61/3855)		16.41
610590 - ONGEDIERTE BESTRIJDING	998.15 x (61/5000)		12.18

SCHOONMAAK EN HUISVUILVERWERKING		57,317.94	888.56
6106	TUINEN- PARKINGS EN WEGEN		
610600 - ONDERHOUD TUINEN EN DIRECTE OMGEVING VOLGENS CONTR	29,207.49 x (61/5000)		356.37
	TUINEN- PARKINGS EN WEGEN	29,207.49	356.37
6107	ONDERHOUD BOUWWERKEN		
610740 - ONDERHOUD SCHOORSTENEN EN VENTILATIEKANALEN	1,025.38 x (61/3855)		16.23
	ONDERHOUD BOUWWERKEN	1,025.38	16.23
6109	DIVERSEN		
610930 - TOEZICHT EN BEWAKING	203.28 x (61/5000)		2.52
	DIVERSEN	203.28	2.52
6110	RENOVATIEWERKEN EN ANDERE UITZONDERLIJKE WERKEN		
611400 - DIVERSE HERSTELLINGEN	1,224.22 x (61/5000)		14.93
611400 - DIVERSE HERSTELLINGEN	326.31 x (1/151)		2.16
611500 - KOSTEN TGV SCHADEDOSSIERS - VERZEKERINGEN	-591.16 x (61/5000)		-7.21
611600 - DIVERSE AANKOPEN INRICHTING	1,263.24 x (61/3855)		19.99
RENOVATIEWERKEN EN ANDERE UITZONDERLIJKE WERKEN	2,222.61		29.87
6120	WATER		
612000 - VAST RECHT EN VERBRUIK	3,197.89 x (61/5000)		39.03
	WATER	3,197.89	39.03
6121	ELEKTRICITEIT		
612100 - ELEKTRICITEIT ALGEMENE DELEN	6,991.78 x (61/5000)		85.26
612100 - ELEKTRICITEIT ALGEMENE DELEN	11,407.65 x (61/3855)		180.51
	ELEKTRICITEIT	18,399.43	265.77
6126	WARMTENET - GEOTHERMIE		
612600 - VAST RECHT EN VERBRUIK WARMTENET	12,155.57 x (61/5000)		148.36
	WARMTENET - GEOTHERMIE	12,155.57	148.36
6130	ERELONEN		
613000 - ERELONEN SYNDICI	16,987.60 x (1/66)		257.39
	ERELONEN	16,987.60	257.39
6140	VERZEKERINGEN		
614000 - BRANDVERZEKERING	15,068.36 x (61/5000)		183.83
614100 - BURGERLIJKE AANSPRAKELIJKHEID	335.55 x (61/5000)		4.09
614600 - RECHTSBIJSTAND	2,088.00 x (61/5000)		25.47
	VERZEKERINGEN	17,491.91	213.39
6161	KOSTEN VERGADERINGEN		
616100 - GEBRUIK VERGADERZALEN	767.00 x (61/5000)		9.36
	KOSTEN VERGADERINGEN	767.00	9.36
6166	DIVERSE KOSTEN BEHEER		
616600 - INFORMATIEVERSTREKKING OP HET INTERNET	345.43 x (61/5000)		4.21
616640 - LEVERING & PLAATSING NAAMPLAATJES/AFSTANDBEDIENING	-30.00 x (61/3935)		-0.47
	DIVERSE KOSTEN BEHEER	315.43	3.74
6500	FINANCIËLE KOSTEN		
650000 - BANKKOSTEN EN KOSTEN VAN SCHULDEN	455.77 x (61/5000)		5.61
	FINANCIËLE KOSTEN	455.77	5.61
Totaal kavels	20-PAVE-app.D.2	Inclusief 351.41 EUR BTW	2,654.65

TOTAAL Onkosten in de gemeenschappelijke delen

2,654.65

Onkosten in de private delen.

20-PAVE-app Appartement D.2.3		
6166	DIVERSE KOSTEN BEHEER	
6166.616640 LEVERING & PLAATSING NAAMPLAATJES/AFSTANDBEDIENING; TS Property Management, extra diensten 2025		15.00
DIVERSE KOSTEN BEHEER		15.00
Totaal kavels	20-PAVE-app.D.2	15.00

TOTAAL Onkosten in de private delen

15.00

Totaal kosten

2,669.65

Bedrag Excl. (EUR)	% BTW	BTW Tot	Bedrag Incl. (EUR)
24.36			24.36
247.21	6 %	14.83	262.04
1,601.99	21 %	336.42	1,938.41
444.84	VRIJ		444.84
2,318.40		351.25	Totaal

Heropeningsaldo - opvraging reservefonds / werkingsfonds - uw betalingen

Datum	Omschrijving		Bedrag
Saldo voorgaande afrekening			
01/01/2025	Divers/Factuur	Heropening boekjaar. Saldo 01-2024 12-2024 Thuisverpleging Hellemans Bianca, Heropening boekjaar 01-	5,285.99
UW SALDO			5,285.99

Totalen voor deze afrekenperiode		Te betalen aan:	
Uw kostenaandeel in deze afrekening	2,669.65	VME 20 - Palazzo Verde	
Uw saldo 31/12/2025	5,285.99	Bank: BE66 3631 3437 4443	
		BIC: BBRUBEBB	
		Te betalen voor: 27-04-2026	
		Gestruct.Meded.: 026/0165/37728	
TOTAAL DOOR U TE BETALEN	7,955.64		

VME 20 - Palazzo Verde

Jos Smolderenstraat ZN
2000 Antwerpen
KBO: 0732.821.142
Bank: BE66 3631 3437 4443
BIC: BBRUBEBB

TSPM BV

Vorstlaan 292
1160 Oudergem
Tel.: 02 679 00 08
BIV: 504.658

BALANS

Afrekening boekjaar 01/01/2025 t/m 31/12/2025

Periode 01/01/2025 - 31/12/2025

Opgemaakt: 13 april 2026

Afdrukdat.: 13/04/2026

Omschrijving	Debet	Credit
400000 Mede-Eigenaars	67,798.76	
410100 Werkkapitaal		33,000.00
440000 Leveranciers		72,889.37
491000 afrondingsverschillen	177.26	
551000 Zichtrekening	46,049.12	
610000 OC Brandveiligheid	11,452.50	
610100 Keuring Liften	2,074.90	
610110 OC liften	17,433.46	
610120 Herstellingen liften	5,863.66	
610370 OC pompinstallatie	1,490.15	
610500 Schoonmaak	53,810.86	
610510 Schoonmaak diverse	2,508.93	
610590 OC ongediertebestrijding	1,158.15	
610600 OC Tuinen	29,207.49	
610740 OC Ventilatie	1,025.38	
611400 Diverse herstellingen	2,399.16	
611500 Kosten tgv shadedossiers		591.16
611600 Diverse aankopen inrichting	1,263.24	
612000 Waterverbruik	3,197.89	
612100 Electriciteitsverbruik	18,399.43	
612600 Warmtenet	12,155.57	
613000 Erelonen Syndicus	21,789.51	
614000 Brandverzekering	15,068.36	
614100 Burgerlijke aansprakelijkheid	335.55	
614600 Rechtsbijstand	2,088.00	
616100 Gebruik vergaderzaal AV	767.00	
616600 Informatieverstrekking	345.43	
616640 Lev.& plaatsing naampaatjes	165.00	
650000 Bankkosten	455.77	
690000 Mede-Eigenaars afrekening		212,000.00
	318,480.53	318,480.53

REGLEMENT VAN INTERNE ORDE VME PALAZZO VERDE - Versie 2022.11

Onderhavig onderhands reglement van interne orde is bestemd voor de Vereniging van mede-eigenaars van de residentie "Palazzo Verde" te Antwerpen aan het Jos Smolderenstraat 61 - 69 en de Jef Cassierstraat 25 - 31.

Onderhavig reglement van interne orde vormt een afzonderlijk onderhands document dat telkens bij de respectievelijke statuten dient te worden gevoegd.

HOOFDSTUK I. WETTELIJKE VOORSCHRIFTEN

AFDELING 1. ALGEMEEN

Artikel 1 - VOORAFGAANDE – VERPLICHTE OPMAAK REGLEMENT VAN INTERNE ORDE:

Op 2 juli 2018 verscheen in het Belgisch Staatsblad de gewijzigde wet van 18 juni 2018 betreffende de gedwongen mede-eigendom van gebouwen en groepen van gebouwen.

Deze gewijzigde wet legt onder meer aan elke vereniging van mede-eigenaars de verplichting op om over te gaan tot het opmaken van een reglement van interne orde. Onderhavig reglement maakt derhalve integraal deel uit van en dient in steeds samenhang met de statuten van het gebouw te worden gelezen.

Artikel 2 - ALGEMEENHEDEN – ONDERGESCHIKT KARAKTER TEN OPZICHTE VAN HET REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM:

Het reglement van interne orde kan onderhands worden opgemaakt (dus zonder tussenkomst van een notaris en zonder overschrijving ervan op het bevoegde kantoor rechtszekerheid) doch inhoudelijk blijft de inhoud ervan ondergeschikt aan de bepalingen opgenomen in de statuten van het gebouw, meer bepaald deze opgenomen in het reglement van mede-eigendom. M.a.w. het behoudt tegenover die zaken die verplicht hun plaats in het reglement van mede-eigendom nemen, een aanvullend karakter.

Artikel 3 - INHOUDELIJK (overzicht):

Het reglement van interne orde bevat minstens:

1. De regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheden van de algemene vergadering, evenals, in voorkomend geval, het door de algemene vergadering bepaalde bedrag;
2. de wijze van benoeming van een syndicus, de omvang van zijn bevoegdheden, de duur van zijn mandaat en de nadere regels voor de hernieuwing ervan, de nadere regels voor de eventuele opzegging van zijn contract, alsook de uit het einde van zijn opdracht voortvloeiende verplichtingen;
3. de jaarlijkse periode van vijftien dagen waarin de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars plaatsvindt;
4. de bevoegdheden en verplichtingen van de rekeningcommissaris.

Artikel 4 - TEGENSTELBAARHEID VAN HET REGLEMENT VAN INTERNE ORDE

Het reglement van interne orde wordt, binnen een maand na de opstelling ervan, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars neergelegd, op initiatief van de syndicus of, wanneer deze nog niet benoemd is, op initiatief van de opsteller ervan.

Het reglement van interne orde kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

Iedere bepaling van het reglement van interne orde en iedere beslissing van de algemene vergadering kan rechtstreeks worden tegengesteld door degenen waaraan zij tegenstelbaar zijn.

Zij zijn bindend voor elke titularis van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel die stemrecht heeft of uitoefent in de algemene vergadering op het tijdstip van de goedkeuring ervan. Zij kunnen worden tegengeworpen aan de andere titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel, en wel onder de volgende voorwaarden, voor zover men, in voorkomend geval, de overschrijving in het register van de kantoren rechtszekerheid heeft nageleefd :

1° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen voor de vestiging van het zakelijk of persoonlijk recht, door de kennisgeving die hem verplicht wordt gedaan door de persoon die het recht vestigt, op zijn kosten, op het ogenblik van de vestiging van het recht, van het bestaan van het reglement van interne orde en van het vermeld register, of bij gebreke daaraan, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij aangetekende zending; de persoon die het recht vestigt is als enige aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars en de titularis van het zakelijk of persoonlijk recht, voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving;

2° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen na de vestiging van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel, door de kennisgeving die hem bij aangetekende zending wordt gedaan binnen dertig dagen na ontvangst van het proces-verbaal, op initiatief van degene die dat proces-verbaal heeft ontvangen overeenkomstig artikel 577-6, § 12 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 5 - WIJZIGINGEN

Telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging/aanpassing van het reglement van interne orde besluit, zal de syndicus het bijwerken.

In het kader van de uitvoering van zijn wettelijke taken, zal de syndicus het reglement van interne orde tevens aanpassen telkens wanneer dit nodig is ingevolge het wijzigen van de toepasselijke wettelijke regels. Hij behoeft in dat geval geen voorafgaande beslissing van de algemene vergadering maar zal er wel kennisgeving van doen tijdens de eerstvolgende algemene vergadering.

AFDELING 2. Regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheden van de algemene vergadering, evenals, in voorkomend geval, het door de algemene vergadering bepaalde bedrag:

Artikel 6 - Regels betreffende de wijze van bijeenroeping:

De syndicus of diegene die daartoe is gerechtigd conform de wet wanneer aan de wettelijke bepalingen daartoe wordt voldaan, roept de (bijzondere) algemene vergadering samen.

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. Deze punten moeten aan de syndicus worden overgemaakt, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de hierna onder punt 3 bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden.

Die punten worden door de syndicus in aanmerking genomen, tenzij dit niet mogelijk is, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen. In dat geval worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste vijftien dagen vóór de datum van de vergadering ter kennis gebracht.

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 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 in dit reglement van interne orde bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden.

De bijeenroeping vermeldt volgens welke nadere regels de documenten over de geagendeerde punten kunnen worden geraadpleegd.

De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn.

Artikel 7 - Tijdstip waarop een vergadering wordt samengeroepen.

De syndicus houdt een algemene vergadering tijdens de hierna onder punt 3 vastgelegde periode of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

Onverminderd voorgaande, houdt de syndicus een algemene vergadering op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Dit verzoek wordt bij een ter post aangetekende brief aan de syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na de ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigenaars.

Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dit verzoek, kan één van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen.

Artikel 8 - Werkwijze van de algemene vergadering.

De algemene vergadering is het hoogste orgaan binnen een vereniging van mede eigenaars. Zij verenigt alle mede-eigenaars die gerechtigd zijn in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

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

Artikel 9 - Delegatie van bevoegdheden.

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

Artikel 10 - Samenstelling 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 voor 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.

Artikel 11 - Quorum.

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

Niettemin beraadslaagt de algemene vergadering 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 12 - Aanstelling bureau:

De vergadering wordt ingeleid door de syndicus, die de algemene vergadering vraagt om een voorzitter, dewelke een mede-eigenaar dient te zijn en dewelke de vergadering voorziet, een secretaris en één stemopnemer te benoemen. Het bureau wordt voor één jaar gekozen.

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

Artikel 13 - Aanwezigheidslijst - stemrecht op de algemene vergadering.

Aanwezigheidslijst:

Bij aanvang van de vergadering wordt door elke mede-eigenaar of door zijn gevolmachtigde een aanwezigheidslijst afgetekend. De leden van het bureau verklaren deze lijst voor echt.

Stemrecht – wijze van uitoefening van het stemrecht:

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.

Iedere mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering.

De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber.

De volmacht kan algemeen of specifiek zijn en mag slechts gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht.

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.

Meerderheidsvereisten.

De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn, tenzij de wet een gekwalificeerde meerderheid vereist.

Voor de berekening van de vereiste meerderheid worden de onthoudingen, de blanco- en de ongeldige stemmen, niet beschouwd als uitgebrachte stemmen.

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 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 van het Burgerlijk Wetboek;
- b) over alle werken betreffende de gemene delen, met uitzondering van de wettelijk opgelegde werken en de werken tot behoud van het goed en daden van voorlopig beheer, waartoe kan worden besloten bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, onverminderd artikel 577-8, § 4, 4° van het Burgerlijk Wetboek;
- c) [...]Opgeheven;
- d) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, § 4, 4° van het Burgerlijk Wetboek bedoelde daden;
- e) mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars. Deze beslissing wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken over de mede-eigenaars.

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 van het Burgerlijk Wetboek;
- g) over de verdeling van een kavel of over de volledige of gedeeltelijke vereniging van twee of meer kavels;
- h) over de afbraak of de volledige heropbouw van het gebouw om redenen van hygiëne of veiligheid of wanneer de kostprijs voor de aanpassing van het gebouw aan de wettelijke bepalingen buitensporig zou zijn.

Er wordt met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars beslist over elke wijziging van verdeling van de aandelen van de mede-eigendom, middels de overlegging van een verslag zoals bepaald in artikel 577-4, § 1, tweede lid van het Burgerlijk Wetboek.

Wanneer de algemene vergadering echter, met de door de wet vereiste gekwalificeerde meerderheid, besluit tot de werken, de verdeling of de vereniging van kavels of daden van beschikking, kan zij, met dezelfde gekwalificeerde meerderheid, beslissen over de wijziging van de verdeling van de aandelen van mede-eigendom in geval die wijziging noodzakelijk is.

Wanneer tot oprichting van deelverenigingen beslist wordt bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de aandelen van de mede-eigendom die ingevolge deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.

Wanneer de wet eenparigheid van alle mede-eigenaars voorschrijft en die in de algemene vergadering niet wordt bereikt door de afwezigheid van 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(register) van de algemene vergaderingen.

De syndicus stelt de notulen van de beslissingen op die worden genomen door de algemene vergadering met vermelding van de behaalde meerderheden en de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden.

Deze notulen worden aan het einde van de zitting en na lezing ondertekend door de voorzitter van de algemene vergadering, door de bij de opening van de zitting aangewezen secretaris en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

De leden van de vereniging van mede-eigenaars kunnen, mits eenparigheid, schriftelijk alle beslissingen nemen die tot de bevoegdheden van de algemene vergadering behoren, met uitzondering van die welke bij authentieke akte moeten worden verleden.

De syndicus stelt hiervan notulen op.

De syndicus neemt binnen dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen op in het register bedoeld in artikel 577-10, § 3 van het Burgerlijk Wetboek, 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 van het Burgerlijk Wetboek, 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 - Bedrag vanaf wanneer mededinging vereist is.

Door comparant wordt het bedrag vanaf wanneer mededinging verplicht is in eerste instantie vastgelegd op tienduizend euro (€ 10.000,00) exclusief BTW.

Het bedrag kan door middel van een daartoe genomen beslissing, door de (eerste) algemene vergadering worden aangepast.

Afdeling 3. De wijze van benoeming van een syndicus, de omvang van zijn bevoegdheden, de duur van zijn mandaat en de nadere regels voor de hernieuwing ervan, de nadere regels voor de eventuele opzegging van zijn contract, alsook de uit het einde van zijn opdracht voortvloeiende:

Artikel 16 - Algemene opdracht.

Het dagelijks beheer en behoud van de gemeenschappelijke delen dient verplicht door een syndicus te worden waargenomen.

Deze handelt in naam en voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars en dient dusdanig zijn hoedanigheid steeds aan derden kenbaar te maken.

Hij kan de vereniging van mede-eigenaars enkel binden in zover hij binnen de grenzen van zijn bevoegdheid handelt en/of zijn mandaat niet overschrijdt.

Artikel 17 - Benoeming (eerste) syndicus - duurtijd van de overeenkomst.

A)Eerste syndicus:

Comparant verklaart dat hij de opdracht van eerste syndicus op zich zal nemen.

Dit tot op het moment dat de eerste algemene vergadering, die op initiatief van comparant wordt bijeengeroepen, is samengekomen. Alsdan eindigt het mandaat van comparant van rechtswege.

B)Definitieve syndicus:

De definitieve syndicus wordt benoemd door de (eerste) algemene vergadering bij gewone meerderheid van stemmen, of bij beslissing van de rechter op verzoek van een mede-eigenaar of van iedere belanghebbende derde.

De syndicus moet eigenaar zijn van een kavel in het gebouw of is een beroepssyndicus.

Artikel 18 - Publicatie aanstelling.

Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen na die aanstelling of benoeming, op initiatief van de syndicus, 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 en firma, alsmede haar maatschappelijke zetel en 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.

Artikel 19 - Verplichte inschrijving van het mandaat van de syndicus in de kruispuntbank van ondernemingen.

De gegevens betreffende het mandaat van de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars worden ingeschreven in de kruispuntbank van ondernemingen.

De vereniging van mede-eigenaars of haar syndicus dienen hiertoe een dossier betreffende de aanvraag tot inschrijving van de syndicus in bij een ondernemingsloket naar keuze.

De aanvraag tot inschrijving wordt ten laatste op de werkdag die de dag waarop de opdracht van de syndicus een aanvang neemt, voorafgaat, ingediend bij het ondernemingsloket, tenzij de beslissing minder dan 8 werkdagen (zaterdagen, zondagen en feestdagen worden niet meegeteld) voor de dag waarop de opdracht van de syndicus een aanvang neemt, werd genomen.

In dit laatste geval wordt de beslissing binnen de acht werkdagen na het nemen ervan aan het ondernemingsloket meegedeeld.

Met betrekking tot de verdere voorwaarden tot de inschrijving en de schrapping, zie Koninklijk Besluit van 17 maart 2017 (Belgisch Staatsblad van 24 maart 2017).

Artikel 20 - Duurtijd mandaat.

De duurtijd van het mandaat van de syndicus wordt vastgesteld door de algemene vergadering maar mag niet langer zijn dan drie jaar.

Het mandaat kan wel telkens 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.

De bepalingen met betrekking tot de band tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars worden opgenomen in een schriftelijke overeenkomst.

Onder voorbehoud van een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering, kan de syndicus geen verbintenissen aangaan voor een termijn die de duur van zijn mandaat te boven gaat.

Artikel 21 - Taken en opdrachten van de syndicus

De syndicus voert volgens de regels der kunst de hierna opgesomde taken en opdrachten uit:

a. Wettelijke taken en opdrachten (zoals opgesomd binnen de artikel 577-2 t.e.m. 577-14 van het Burgerlijk Wetboek).

b. Eventuele statutaire taken en opdrachten (dit zijn taken en opdrachten die hem binnen de statuten worden opgedragen).

c. Eventuele buitencontractuele taken en opdrachten. Hiervoor behoeft de syndicus van de Algemene Vergadering een bijzonder mandaat.

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.

De beheerder is gelast met het toezicht over het goed onderhouden van de gemeenschappelijke delen en de goede werking van alle mogelijke toestellen van gemeenschappelijk gebruik.

Hij moet gebeurlijk, op eigen initiatief, de werken en dringende herstellingen vaststellen en laten uitvoeren, evenals diegene die zullen bevolen worden door de raad van mede-eigendom (indien daartoe gemandateerd) en door de algemene vergadering.

Hij heeft eveneens de opdracht tussen de mede-eigenaars het bedrag van de uitgaven te verdelen in de verhoudingen aangeduid door huidig reglement, de gelden centraliseren en deze door te storten aan wie er recht op heeft.

De beheerder waakt over het algemeen onderhoud van het gebouw.

De beheerder onderzoekt de betwisting betreffende de gemeenschappelijke delen tegenover derden en de openbare diensten.

Hij brengt verslag uit aan de raad van mede-eigendom en aan de algemene vergadering, dewelke zullen beslissen welke maatregelen er dienen te worden getroffen om de gemeenschappelijke belangen te verdedigen.

In dringende gevallen zal hij bewarende maatregelen treffen.

De beheerder legt jaarlijks zijn algemene rekening(en) aan de algemene vergadering voor.

Aansprakelijkheid – delegatie

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.

Artikel 22 - Forfaitaire en aanvullende prestaties- verplichte opmaak beheersovereenkomst.

Aan de syndicus wordt, onverminderd de vergoeding van zijn kosten, een vaste bezoldiging toegekend waarvan het bedrag door de algemene vergadering wordt goedgekeurd. Daarnaast heeft de syndicus recht op een extra vergoeding en/of op een tussenkomst in de kosten dewelke het gevolg zijn van bijkomende taken die van rechtswege en/of door de algemene vergadering aan hem worden gedelegeerd.

De bepalingen die de verhouding regelen tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars en de daaraan gekoppelde vergoedingen, worden opgenomen in een schriftelijke overeenkomst.

Deze overeenkomst omvat aldus, naast de lijst van de forfaitaire prestaties, de lijst van de aanvullende prestaties en de daaraan verbonden vergoedingen. Een niet-vermelde prestatie kan geen aanleiding geven tot vergoeding, behoudens beslissing van de algemene vergadering.

Artikel 23 - Persoonlijk - tegenstrijdig belang

De syndicus dient de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten die zouden worden afgesloten 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 wijze 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.

Artikel 24 - Aanstelling en ontslag.

Het mandaat van de syndicus vervalt van rechtswege op de laatste dag van de periode waarvoor de syndicus werd aangesteld. Alsdan zal de ontslagnemende syndicus voor de eindvervaldag (voor detail, zie beheersovereenkomst) zijn ontslag op de agenda van de vergadering plaatsen.

De algemene vergadering beslist tijdens deze vergadering over de al dan niet hernieuwing van het mandaat van de ontslagnemende syndicus.

Partijen hebben steeds het recht om de overeenkomst te beëindigen. De beëindiging is evenwel onderworpen aan navolgende bepalingen:

Opzegging door de Vereniging van Mede-eigenaars.

A. Om dringende redenen

De algemene vergadering kan de syndicus om dringende redenen onmiddellijk ontslaan.

Als dringende reden wordt onder andere aanzien; fraude, diefstal, valsheid in geschrifte, aanvaarden van commissielonen zonder akkoord van de algemene vergadering, enz.... zonder dat deze lijst als limitatief dient te worden aanzien.

Een eventueel in het voordeel van de syndicus tussen partijen bij aanvang van de overeenkomst vastgelegd opzeggingsbeding, vervalt bij het ontslag van de syndicus om dringende reden. De vereniging van mede-eigenaars zal met andere woorden op dat ogenblik aan de ontslagen syndicus geen enkele opzeggingsvergoeding en/of schadevergoeding verschuldigd zijn.

De vereniging van mede-eigenaars kan eventueel tegen de ontslagen syndicus een aansprakelijkheidsvordering en/of een eis tot schadeloosstelling instellen.

B. Opzegging om "normale" redenen

Opzegging door de syndicus

Onder normale omstandigheden kan de syndicus de overeenkomst steeds opzeggen. Dit middels het versturen van een aangetekende brief, minstens drie maanden voor de vervaldatum van de overeenkomst.

De brief dient te worden gericht aan de mede-eigenaar die tijdens de meest recent gehouden algemene vergadering als voorzitter werd aangeduid.

De opzeg gaat in de eerste dag van de maand volgend op de opzegging.

In voornoemd geval is de syndicus verplicht om voor de beëindiging van de overeenkomst een vergadering samen te roepen. Dit met het oog op de aanstelling van een opvolger alsook teneinde een vlotte overgang te waarborgen.

Opzegging door de Vereniging van Mede-eigenaars

De algemene vergadering kan de syndicus steeds ontslaan en dit zonder enige motivatie.

Zij kan eveneens, indien zij dit wenselijk acht, een voorlopig syndicus toevoegen voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

Over het ontslag wordt met de door de Wet voorziene gekwalificeerde meerderheid tijdens een (bijzondere) algemene vergadering beslist.

De algemene vergadering beslist in onderlinge samenspraak met de syndicus over de opzeggingstermijn en de daaraan gekoppelde opzeggingsvergoeding ten voordele van de syndicus waarbij rekening dient te worden gehouden met de contractuele bepalingen zoals opgenomen in de schriftelijke beheersovereenkomst.

Artikel 25 - Uit het einde van de overeenkomst voortvloeiende verplichtingen

Vanaf de dag dat het mandaat van de syndicus van rechtswege eindigt of de dag waarop de syndicus eventueel door de algemene vergadering wordt aanslagen, mag hij in naam of voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars geen enkele (rechts) handeling meer stellen.

Indien het mandaat van de syndicus op om het even welke wijze een einde heeft genomen, dient hij binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering te overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is.

Afdeling 4. 15-daagse periode waarbinnen de jaarlijkse algemene vergadering doorgang vindt:

De algemene vergadering komt minstens eenmaal per jaar bijeen. Dit gebeurt elk jaar tijdens dezelfde 15-daagse periode. Deze periode is vastgelegd tussen 16 maart en 31 maart van ieder jaar.

Afdeling 5. Bevoegdheden en verplichtingen van de rekeningcommissaris:

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris inzake de rekeningen of een college inzake commissarissen van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar zijn, en die de rekeningen van de vereniging van mede-eigenaars controleert/controleren, op basis van de bevoegdheden en verplichtingen hierna bepaald.

De commissaris(sen) maakt/maken geen deel uit van de raad van mede-eigendom.

Het mandaat loopt tot de volgende algemene vergadering of een daarop volgende buitengewone algemene vergadering, waar opnieuw een (college van) commissaris(sen) aangeduid wordt. De commissaris(sen) zal/zullen zijn/hun mandaat niet voortijdig kunnen opzeggen, tenzij voor zwaarwichtige persoonlijke redenen en hij/zij kan/kunnen zich niet laten vertegenwoordigen.

De commissaris(sen) zal/zullen minstens één controle per jaar uitvoeren.

Tijdens de statutaire algemene vergadering zal er mondeling en schriftelijk verslag worden uitgebracht aangaande de gedane bevindingen. De commissaris of het college van commissarissen attesteert of de jaarrekening van de syndicus volledig en correct is en of alle informatie voorhanden was om het financieel beheer te beoordelen. De commissaris(sen) geeft/geven zelf geen kwijting aan de syndicus of beveelt geen kwijting aan, dit is de taak van de algemene vergadering.

In geval hij/zij wegens overmacht niet aanwezig is/zijn op de algemene vergadering, zal tijdig een schriftelijk verslag worden opgemaakt om mee te sturen met de uitnodiging van de algemene vergadering. In de loop van het jaar zullen individuele mede-eigenaars en leden van de raad van mede-eigendom aandachtspunten aan de commissaris(sen) kunnen communiceren. De commissaris(sen) zal/zullen hiermee, in de mate van het mogelijke, rekening houden bij zijn/hun controle.

Om de controle effectief te kunnen uitvoeren kunnen alle stukken worden opgevraagd die hij/men nodig acht. De syndicus dient hierbij zijn volstrekte medewerking te verlenen. Ook mag van de syndicus worden geëist dat deze bij derden schriftelijk bewijs opvraagt van de zaken die de commissaris(sen) nodig acht(en) om zijn/hun functie uit te voeren.

De syndicus zal hieraan onverwijld gevolg geven.

De commissaris(sen) zal/zullen steekproefsgewijs controles uitvoeren, met o.a. aandacht voor volgende zaken.

- Controle van vooral originele documenten (facturen, bankuittreksels, e-banking) en niet enkel op basis van kopieën en afdrukken;
- Nazicht van wat werd gedaan met de opmerkingen van de vorige controles.
- Correct toepassen van de boekhoudkundige regels, conform aan de bepalingen opgenomen in het van toepassing zijnde K.B. . Conformiteit met de eindbalans van de vorige periode.
- Controle van de juistheid en volgorde van de facturen, overeenstemming met de offertes, vermelding van ondernemingsnummer, toepassen van juiste BTW percentages, onmogelijkheid om wijzigingen achteraf aan te brengen in het dagboek of informaticasysteem.
- Correcte betaling van de leveranciers.
- Conformiteit van aangerekende supplementen van leverancier met de contracten die met hun afgesloten zijn.
- Controle van het gebruik en de stand van de zichtrekening en de rekening met het reservekapitaal van de vereniging van mede-eigenaars. Verantwoording van mutaties op de rekeningen, aan de hand van facturen en andere stukken.
- Conformiteit van de uitgaven, in functie van het reglement van mede-eigendom en de beslissingen van de algemene vergaderingen.
- Gebruik van de juiste verdeelsleutels per kostenpost, conform met basisakte en reglement van mede-eigendom. Het is evenwel niet de taak van de commissaris(sen) om, op vraag van bepaalde eigenaars, hun individuele afrekeningen na te rekenen.
- Achterstallige betalingen van mede-eigenaars of andere debiteuren.
- Correcte boeking en verdeling van inkomsten zoals bijdragen eigenaars, maar ook bijvoorbeeld de terugbetalingen van schadegevallen door de verzekeringen.
- Zijn er grote verschillen tussen de begroting en de werkelijke uitgaven en waaraan zijn deze te wijten.
- Alle andere zaken die nodig worden geacht.

De commissaris(sen) beslist/beslissen wat hij/zij zelf opnemen in de steekproef en zal/zullen in zijn verslag vermelden wat wel en wat niet gecontroleerd is, zodat een volgende controle hier op afgestemd kan worden.

De commissaris(sen) is/zijn aansprakelijk indien de vereniging van mede-eigenaars schade ondervindt door het niet (correct/volledig) uitvoeren van zijn/hun opdracht.

In het geval de commissaris(sen) van de rekeningen zijn/hun taak betalend uitvoert/uitvoeren, dan zullen deze kosten ten laste van alle mede-eigenaars worden gelegd dewelke hierin bijdragen pro rata hun aandeel in de gemeenschappelijke delen van het complex.

AFDELING 6. ONTBINDING EN VEREFFENING

Artikel 26 – Principe

Inzake ontbinding en vereffening schikken de mede-eigenaars zich naar de artikelen 3.97 en 3.98 van het Burgerlijk Wetboek.

AFDELING 7. GESCHILLENREGELING

Artikel 27 – Principe

In geval van een geschil tussen mede-eigenaars en/of bewoners met betrekking tot de algemeen gemeenschappelijke delen dan wel de particulier gemeenschappelijke delen of het onrechtmatige gebruik van de privatieve delen, is de syndicus de eerste instantie aan wie het geschil wordt voorgelegd.

Indien, ondanks de tussenkomst van de syndicus, het geschil blijft bestaan, kan het aan de algemene vergadering worden voorgelegd, die bemiddelt. Wordt er een akkoord bereikt, dan wordt er een verslag van opgemaakt. Als het gebrek aan akkoord blijft bestaan, wordt het geschil voorgelegd aan de bevoegde vrederechter, met uitzondering van arbitrage.

In geval van onenigheid tussen bepaalde eigenaars en de syndicus, onder meer in geval van problemen inzake de interpretatie van het reglement van interne orde, wordt het geschil voorgelegd aan de algemene vergadering, die bemiddelt. Wordt er een akkoord bereikt, dan wordt er een verslag van opgemaakt. Als het gebrek aan akkoord blijft bestaan, wordt het geschil voorgelegd aan de bevoegde vrederechter, met uitzondering van arbitrage.

AFDELING 8. RAAD VAN MEDE-EIGENDOM

Artikel 28 – Bevoegdheden

De eerste algemene vergadering dient een raad van mede-eigendom in te richten, die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden over zijn beheer.

Deze raad, die enkel bestaat uit titularissen van een zakelijk recht die stemrecht hebben op de algemene vergadering van dit gebouw, wordt ermee belast erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 3.91 B.W.

In afwachting van de oprichting en de samenstelling van de verplichte raad van mede-eigendom, kan elk lid van de algemene vergadering een rechtsvordering instellen tegen de respectievelijke Vereniging van Mede-eigenaars om één of meer mede-eigenaars of, op kosten van de respectievelijke Vereniging van Mede-eigenaars, een derde aan te wijzen die de opdrachten van de raad van mede-eigendom uitvoert.

De personen die lid wensen te worden van de raad van mede-eigendom dienen uiterlijk 15 dagen voorafgaand aan het tijdstip van agendabepaling met betrekking tot de eerstvolgende algemene vergadering hun kandidatuur schriftelijk aan de syndicus te bezorgen.

De algemene vergadering beslist bij volstrekte meerderheid over de benoeming van de leden van de raad van mede-eigendom, zulks voor elk lid afzonderlijk. Het mandaat van de leden van de raad van mede-eigendom loopt tot de volgende gewone algemene vergadering en is hernieuwbaar.

Om zijn opdracht uit te voeren kan de raad van mede-eigendom, na de syndicus op de hoogte te hebben gebracht, kennis nemen en kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer van laatstgenoemde of die van belang zijn voor de mede-eigendom. Hij kan andere opdrachten of bevoegdheidsdelegaties krijgen in de mate dat de algemene vergadering daartoe beslist met een meerderheid van twee derde van de stemmen en zulks geen afbreuk doet aan de wettelijke bevoegdheden van de syndicus, de algemene vergadering en de commissaris inzake de rekeningen.

Een door de algemene vergadering verleende opdracht of bevoegdheidsdelegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar. Tijdens de algemene vergadering bezorgt de raad van mede-eigendom de mede-eigenaars een omstandig jaarverslag over de uitoefening van zijn taak.

HOOFDSTUK II. PARTICULIERE VOORSCHRIFTEN

AFDELING 1. ALGEMEEN

Artikel 1 – Residentenrekening

De respectievelijke Vereniging van Mede-eigenaars kan geen ander vermogen hebben dan de roerende goederen nodig voor de verwezenlijking van haar doel, dat uitsluitend bestaat in het behoud en het beheer van het gebouw of de groep van gebouwen. Het vermogen van de respectievelijke Vereniging van Mede-eigenaars bestaat minstens uit een werkkapitaal en een reservekapitaal.

Onder "werkkapitaal" wordt verstaan de som van de voorschotten die zijn betaald door de mede-eigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemene delen, de beheerskosten en de uitgaven voor de huisbewaarder.

Onder "reservekapitaal" wordt verstaan de som van de periodiek ingebrachte bedragen die zijn bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de herstelling of de vernieuwing van een lift, of het leggen van een nieuwe dakbedekking.

De respectievelijke Vereniging van Mede-eigenaars moet uiterlijk na afloop van vijf jaar na datum van de voorlopige oplevering van de algemeen gemeenschappelijke delen dan wel de particulier gemeenschappelijke delen van het gebouw een reservekapitaal aanleggen waarvan de jaarlijkse bijdrage niet lager mag zijn dan vijf procent van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar; de respectievelijke Vereniging van Mede-eigenaars kan met een meerderheid van vier vijfde van de stemmen beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen.

Die bedragen moeten op diverse rekeningen worden geplaatst, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de respectievelijke Vereniging van Mede-eigenaars worden geopend.

Het vermogen van de respectievelijke Vereniging van Mede-eigenaars bestaat uit de door de algemene vergadering bepaalde periodieke bijdragen van de mede-eigenaars. De syndicus kan alle gerechtelijke en buitengerechtelijke maatregelen nemen voor de invordering van de lasten.

Wanneer de eigendom van een kavel bezwaard is met een vruchtgebruik, zijn de titularissen van de zakelijke rechten hoofdelijk gehouden tot de betaling van die lasten. De syndicus deelt bij de oproep tot kapitaalinzet aan alle betrokken partijen mee welk deel bestemd zal zijn voor het reservekapitaal.

Het rekeningnummer voor het werkkapitaal is: BE24 3632 0943 2538

Het rekeningnummer voor het reservekapitaal is: -

Om vergissingen te vermijden en om de automatisering van de residentieboekhouding mogelijk te maken worden de mede-eigenaars verzocht om bij elke betaling op de residentierekening steeds het hen toegekende referentienummer te vermelden.

AFDELING 2. CONTACTGEGEVENS FREQUENTE LEVERANCIERS

Artikel 2 – Het geven van opdrachten

Bij eventuele defecten, storingen of opmerkingen, moet een mede-eigenaar of een gebruiker steeds de syndicus op de hoogte brengen, zodat het nodige kan worden gedaan. Geen enkele mede-eigenaar of gebruiker mag in naam van de gemeenschap opdrachten geven.

Van een persoonlijke ingreep, alleen wegens hoogdringendheid, moet de syndicus bovendien ten spoedigste op de hoogte worden gesteld.

Anderzijds is het niet wenselijk om privéopmerkingen die géén betrekking hebben op de algemeen gemeenschappelijke delen dan wel de particulier gemeenschappelijke delen of diensten aan de syndicus door te geven. De syndicus bezit in deze aangelegenheden geen enkele bevoegdheid.

De bewoners of gebruikers die geen eigenaar zijn van hun kavel moeten, voor aangelegenheden waarvoor er geen hoogdringendheid is, steeds voorafgaandelijk hun eigenaar op de hoogte te stellen.

De facturen voortvloeiend uit opdrachten die niet door de syndicus werden gegeven namens en ten laste van de gemeenschap, kunnen voor betaling worden geweigerd. In voorkomend geval zal de opdrachtgever de rekeningen zelf moeten betalen.

Artikel 3 – Andere defecten of herstellingen

Voor allerhande kleine herstellingen, die niet direct kunnen worden gecatalogeerd onder de rubrieken die voorafgaan, kan men steeds een beroep doen op de syndicus. Hij zal voor de uitvoering instaan, via solvabele aannemers bij wie hij een voorkeursregime geniet. Desgevallend moet de syndicus ook de inhouding doen mocht een aannemer fiscale en/of sociale schulden hebben.

Artikel 4 – Schoonmaak en dienst huisvuil

Alle opmerkingen over het gedrag, het werk of de vlijt van het schoonmaakpersoneel worden uitsluitend aan de syndicus overgemaakt.

Deze personeelsleden hebben de formele opdracht om geen instructies op te volgen van eigenaars of gebruikers. Om alle misverstanden en misbruiken te vermijden ontvangen zij dan ook enkel opdrachten vanwege de syndicus of een daartoe aangestelde persoon. Daarom wordt er hier geen adres meegedeeld.

Artikel 5 – Verzekeringen

Alle verzekeringspolissen van de gemeenschap worden door de syndicus beheerd. Elke mede-eigenaar heeft toegang tot het web portaal en kan daar de polis raadplegen. Op simpel verzoek kan deze ook opgevraagd worden bij de syndicus.

Op te merken valt dat deze verzekeringen slechts de verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid van de gemeenschap dekken. Private schade en risico's dienen door de eigenaars of gebruikers individueel te worden verzekerd en afgehandeld.

De huurders of andere gebruikers met een persoonlijk recht moeten hun huurrisico's evenals hun inboedel verzekeren via een polis van het globale type, en daar steeds het bewijs van kunnen leveren.

AFDELING 3. HUISHOUDELIJK REGLEMENT

Artikel 6 – Toegang tot het gebouw

Elke bewoner zorgt ervoor dat de deuren in de ondergrondse verdieping alsook deze op het gelijkvloers dewelke toegang geven van buitenaf tot de inkomhallen en tot de (fiets-)liften, steeds gesloten zijn. Deze deur mag tevens nooit afgesloten worden met de sleutel om een vlotte evacuatie toe te laten tijdens brand.

De toegangsdeur tot het gebouw mag via videofoon of andere slechts geopend worden voor bekenden (ter preventie van inbraak, diefstal, vandalisme en brandstichting). Nalatigheid brengt de veiligheid van alle bewoners immers in gevaar.

Artikel 7 – Gebruik van de gemeenschappelijke delen

Algemeen

De gemeenschappelijke delen van het gebouw moeten altijd vrij en toegankelijk blijven. In de inkom, de trapzaal, op de overlopen en de gangen mogen geen fietsen, kinderwagens, of om het even welke andere voorwerpen geplaatst worden. Er mag in de gemeenschappelijke delen geen huishoudelijk werk gedaan worden of laten gedaan worden, zoals het borstelen van tapijten en matten, opschudden van linnen, meubels, kleding of schoeisel reinigen, borstelen, uitkloppen, wassen, uithangen en geen huisvuil plaatsen.

Er mogen bovendien geen fietsen via de inkomhal en de lift in het gebouw gebracht worden, hiervoor zijn er aparte fietsliften en fietslokalen beschikbaar.

In de gemeenschappelijke delen en de dakterrassen is het verboden om te roken, alsook alcohol en drugsgebruik zijn expliciet verboden.

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

Elke schade of elk alarm (of die nu zelf is toegebracht of wordt opgemerkt) moet onmiddellijk aan de syndicus worden gemeld.

Gebruik van de liften

Elke gebruiker zorgt ervoor dat de liften netjes blijven. De liften mogen niet gebruikt worden door niet vergezeld kinderen jonger dan 12 jaar. De liften mogen niet geblokkeerd worden en mogen niet gebruikt worden om te verhuizen. Als de lift blokkeert, gebruik de noodbel.

Bij gebrekkige werking van de lift, verwittigt men zo snel mogelijk de syndicus.

Gebruik van de bergingen in de kelders

De bergingen mogen enkel gebruikt worden als opslagruimte.

Het opbergen van licht ontvlambare en/of ontplofbare zaken (bijvoorbeeld vuurwerk,...), van zeer brandbare materialen, van bederfbare eetwaren, diervoeding, enzovoort is niet toegelaten. Er mogen tevens geen batterijen opgeladen worden in deze bergingen.

Alle materialen, producten, enzovoort dienen voldoende hoog van de grond te worden geplaatst derhalve da zij - in de mate van het mogelijke - bij eventuele wateroverlast gevrijwaard blijven van waterschade.

Er mag in de bergingen geen enkel depot gemaakt worden van gevaarlijke/giftige producten en/of brandstoffen. Het is de eigenaars verboden in hun bergingen een inrichting te vestigen of een activiteit uit te oefenen die opgenomen is in de lijst bedoeld in het bodemdecreet.

De commerciële kavels op de gelijkvloers krijgen de uitzonderlijke toestemming tot het plaatsen van de 'buiten unit' voor het airco systeem in de kelderverdieping. Hiervoor is steeds, voorafgaandelijk, een akkoord nodig van de raad en de syndicus voor de locatie en er is een opvolging door de syndicus voor het correct uitvoeren van de werken.

Gebruik van de gemeenschappelijke fietsenbergingen

Alle kavels in het gebouw hebben het recht van gebruik van de fietsenbergingen. De toegang is enkel en alleen via de aparte fietsliften. Alle gebruikers dienen er zorg voor te dragen dat de toegangspoort steeds correct gesloten is. De fietsenberging dient enkel om fietsen in te plaatsen en is geen opslagruimte voor groot huisvuil of ander materiaal. Fietsen dienen enkel in de daarvoor bestemde stallingen geplaatst te worden. In deze ruimte is het verboden om affiches op te hangen. Er mogen tevens geen batterijen opgeladen worden in deze fietsenbergingen.

Uitzonderlijk is het toegelaten om fietsdragers en dakkoffers voor de auto (geen andere zaken zoals bijvoorbeeld autobanden) te stockeren in de fietsenstalling op verdiep -1 onder kern C, dit is een gedoogbeleid en hier kan steeds op teruggekomen worden op simpel verzoek van de syndicus. De VME is op geen enkele manier aansprakelijk voor eventuele schade en/of diefstal.

Fietsdragers en dakkoffers mogen enkel via de fietsliften vervoerd worden. Zij dienen gelabeld te worden met de appartementsnummer.

Gebruik afvoerleidingen

Bewoners zullen afvoeren behoorlijk gebruiken, onderhouden en verstoppingen vermijden door vloeibare wasmiddelen te gebruiken. Het is ten strengste verboden hygiënisch materiaal zoals tampons, maandverbanden en vochtige doekjes door te spoelen via sanitaire afvoeren of etensresten, braad- of frietvet weg te gieten in de gemeenschappelijke afvoeren van het gebouw via gootsteen, uitgietsbakken of toilet.

Artikel 8 – Gebruik gemeenschappelijke daktuinen

Het exclusieve genot en gebruik van het dak, bestaande uit een daktuin, wordt toebedeeld aan alle kavels in het gebouw. Deze zijn uitsluitend toegankelijk voor de eigenaars en huurders van het gebouw en hun eventuele bezoekers.

Volgende regels dienen gerespecteerd te worden:

- Toegangsuren van deze ruimte zijn van 07:00 tot 22:00,
- Elke gebruiker volgt het politiereglement (zie website stad Antwerpen),
- Het dak mag enkel worden betreden op de aangelegde verhardingen,

- Elke gebruiker gedraagt zich als een goede huisvader bij het gebruik van deze ruimte. Eventuele veroorzaakte schade zal in rekening worden gebracht,
- In de gemeenschappelijke delen en op de daktuinen is het verboden om te roken, alsook alcohol- en drugsgebruik zijn expliciet verboden.
- Het is verboden om wasgoed uit te hangen in deze groenzone,
- Er mogen geen constructies opgericht worden in deze groenzone,
- De respectievelijke Vereniging van Mede-eigenaars kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor ongevallen, beschadiging, diefstal, of brand van materiaal dat is achtergelaten. Het is aan de gebruiker alle voorzorgsmaatregelen te treffen,
- Het gebruik moet verenigbaar zijn met algemeen aanvaarde waarden en normen,
- Kinderen t.e.m. 12 jaar zijn niet toegelaten zonder begeleiding,
- Zuivere privé of commerciële activiteiten (bijvoorbeeld: feesten, BBQ's, ...) worden niet toegelaten,
- De gebruiker waakt erover dat bij het verlaten van deze zone al het hinderlijk en schadelijk materiaal (huisvuil, klevende stoffen, ...) verwijderd worden. Zo niet zal dit door de syndicus uitbesteed en aangerekend worden,
- De kosten voor aangerichte schade of vervuiling worden gedragen door de gebruiker. Hij blijft aansprakelijk tegenover derden. De schadevergoeding omvat de volledige reparatiekosten of opruimingskosten, zoals geschat door een door partijen aangesteld expert of aannemer met een minimale schadeforfeit van tweehonderdvijftig euro (250,00 EUR),
- Bloembakken mogen niet betreden worden en de goede werking van de aanwezige installaties (traphal) mogen niet verhinderd of bemoeilijkt worden,
- Het is verboden rook en vuur te maken, inclusief vuurwerk,
- De (nood)uitgangen moeten ten allen tijde vrijgehouden worden.

Het onderhoud (alsook van de groenzones aan de privatieve terrassen) zal gebeuren door een door de algemene vergadering aan te duiden tuinspecialist. De gebruikers van deze dakterrassen/daktuinen dienen steeds toegang te verlenen aan de hovenier teneinde het onderhoud en eventuele heraanleg mogelijk te maken. De syndicus zal de gebruikers tenminste 14 dagen vooraf in kennis stellen van het moment waarop deze werkzaamheden zullen plaatsvinden. De gebruikers dienen er over te waken dat zij geen wijzigingen aanbrengen in de bestaande toestand of dit verontreinigen, beschadigen of vernielen.

Artikel 9 – Gebruik gemeenschappelijke brandweg en groenzone rondom het gebouw

Volgende regels dienen gerespecteerd te worden:

- Elke gebruiker volgt het politiereglement (zie website stad Antwerpen),
- Elke gebruiker gedraagt zich als een goede huisvader bij het gebruik van deze zone. Eventuele schade, door de gebruiker of zijn genodigden veroorzaakt, zullen in rekening worden gebracht,
- De (nood)uitgangen moeten ten allen tijde vrijgehouden worden,
- De hulpdiensten moeten ten allen tijde toegang hebben tot deze groenzone en de brandweg. De voor de hulpdiensten bedoelde stroken mogen daarom niet bezet worden met permanente bebouwing/toestellen/meubilair/vervoermiddelen.
- Er geldt een algemeen parkeerverbod in deze zone, behoudens voor de hulpdiensten,
- Het is niet toegestaan met gemotoriseerde voertuigen de brandweg binnen te rijden, behoudens voor de hulpdiensten of vooraf aan de syndicus aangekondigde verhuizingen,
- Er mogen geen naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, (schotel)antennes, antennes van zendamateurs, luchtbehandelings- of koelinstallaties aangebracht worden in deze groenzone,
- Het is eveneens verboden om wasgoed uit te hangen in deze groenzone,
- Er mogen geen constructies opgericht worden in deze groenzone,

- De respectievelijke Vereniging van Mede-eigenaars kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor beschadiging, diefstal, of brand van materiaal dat is achtergelaten. Het is aan de gebruiker alle voorzorgsmaatregelen te treffen,
- Het gebruik moet verenigbaar zijn met algemeen aanvaarde waarden en normen,
- Zuivere privé of commerciële -activiteiten (bijvoorbeeld: feesten, BBQ's, ...) worden niet toegelaten,
- De gebruiker waakt erover dat bij het verlaten van deze zone al het hinderlijk en schadelijk materiaal (huisvuil, klevende stoffen, ...) verwijderd worden. Zo niet zal dit door de syndicus uitbesteed en aangerekend worden,
- De kosten voor aangerichte schade of vervuiling worden gedragen door de gebruiker. Hij blijft aansprakelijk tegenover derden. De schadevergoeding omvat de volledige reparatiekosten of opruimingskosten, zoals geschat door een door partijen aangesteld expert of aannemer met een minimale schadeforfait van tweehonderdvijftig euro (250,00 EUR),
- Het is verboden rook en vuur te maken, inclusief vuurwerk,

Artikel 10 – Gebruik gemeenschappelijke loggia's

Het is niet toegelaten deze gemeenschappelijke loggia's te gebruiken voor privatieve of gemeenschappelijke doeleinden. Het is eveneens niet toegelaten om er zaken te stockeren.

Artikel 11 – Gebruik van de privatieve kavels

De privatieve kavels moeten worden bewoond en worden onderhouden volgens het bonus pater familias (goede huis- vaderschap) principe. Het is onder meer verboden:

- Brandbare en explosieve en gevaarlijke stoffen op te slaan of te vervoeren.
- De luchtcirculatie van de airconditioning of verwarming te verhinderen.
- Andere gordijnen, blinden, schermen, voorwerpen of versieringen aan de ramen te plaatsen dan deze beslist door de algemene vergadering.
- Trillingen te veroorzaken die aan het gebouw schade zouden kunnen berokkenen.
- Apparatuur in te schakelen, in- of aan te sluiten die tot overbelasting of storing van de elektrische, mechanische of communicatie apparatuur kan aanleiding geven.

Artikel 12 – Terrassen, zowel open als afsluitbare

Het is enkel toegelaten om tuinmeubilair op het terras te plaatsen. Er wordt geen was gehangen (wasdraad of wasrek) aan of op de open dan wel afsluitbare terrassen of aan de gevel van de gebouwen. Er wordt geen kledij gestald aan kledingrekken of in -schabben. Er worden daar ook geen (schotel)-antennes, ontvangers, airco's, machines of toestellen voor het opvangen of omzetten van zonne-energie geplaatst. Er worden geen huishoudtoestellen geplaatst zoals was toestellen, koel- of vrieskasten, kookplaten of (microgolf)ovens. Afvoerbuizen van eventuele mobiele airco toestellen monden discreet uit t.h.v. de raam of schuifraam van het appartement. Er wordt geen afval verzameld op de open dan wel afsluitbare terrassen evenmin in vuilniszakken, vuilbakken, drankbakken of afvalcontainers geplaatst. De open dan wel afsluitbare terrassen worden evenmin gebruikt als opslagruimte voor huisraad dan wel professionele goederen, tenzij ondergebracht in het voorziene tuinmeubilair.

Open vuur of kolen-BBQ, vuurwerk of bijverwarmingen zijn niet toegestaan.

Er mag ten alle tijden geen overlast veroorzaakt worden naar de omliggende terrassen en de balustrades dienen vrij te blijven.

Artikel 13 – Naamplaatjes

Eenvormigheid moet heersen voor het uitzicht van de naamplaatjes (met eventuele aanduiding van het beroep) van de bewoners, zowel op de deuren van de privatieve kavels als op de brievenbussen, bij de belinstallatie, in de liften of op de bergingsdeuren en de staanplaatsen. De syndicus waakt hierover. De kosten van de naamplaatjes zijn ten laste van de kavel waartoe zij dienen.

Artikel 14 – Huisvuil

Het huishoudelijk afval moet gesorteerd achter gelaten worden in de sorteerstraatjes in de omliggende straten, zie voor meer info: www.antwerpen.be/nl/overzicht/sorteerstraatjes. Voor alle andere afval kan men terecht in het containerpark van de stad Antwerpen. Openingsuren zijn terug te vinden op de website van de stad.

Bij het naar beneden dragen van het afval dient men er steeds op toe te zien dat noch de liften noch de andere gemeenschappelijke delen van het gebouw worden bevuild. Indien er toch accidenteel iets wordt vuil gemaakt, mag worden verwacht dat onmiddellijk alles wordt opgekuist, dit uit respect voor de personen die instaan voor het normale onderhoud alsook voor alle andere medebewoners.

Noch in de gemeenschappelijke delen, noch in de privatieve bergingen, mag enig afval gedeponeerd worden, ook niet tijdelijk. Dit om geurhinder en ongedierte te voorkomen.

Artikel 15 – Lawaaihinder

De bewoners worden verondersteld alles te doen wat nodig is om de burenhinder niet te storen, zowel overdag als tijdens de nacht. Ze zorgen voor beperking van geluidshinder bij het gebruik van radio of televisietoestellen. Ze zorgen ervoor dat elektrische toestellen geen stoornis veroorzaken en plaatsen in hun kavels geen andere motoren dan degene die huishoudelijke toestellen bedienen, of noodzakelijk zijn voor de uitoefening van hun beroep of voor de werkzaamheden in hun commerciële of dienstenactiviteit. Ze zorgen voor veilige elektriciteitsleidingen, in overeenstemming met de geldende veiligheidsvoorschriften.

Tussen 22 uur 's avonds en 8 uur 's morgens tijdens werkdagen en 22 uur 's avonds en 09 uur 's morgens tijdens zon- en feestdagen, mag absoluut geen lawaai de rust verstoren. Iedere bewoner zal zorg dragen voor beperking van geluidshinder bij gebruik van radio, televisie, muziekinstrumenten en andere elektrische toestellen en absoluut geen lawaai maken in de gemeenschappelijke delen.

Artikel 16 – Huisdieren

Kleine huisdieren worden in het gebouw gedoogd, voor zover hiermee geen burenhinder wordt veroorzaakt (lawaai, reuk of andere ongemakken). Bij aanhoudende stoornis zal de syndicus ingrijpen. Exotische dieren zijn verboden. Het houden van andere soorten huisdieren kan enkel mits schriftelijke toestemming van de andere mede-eigenaars. Ingeval van overlast kan de syndicus de gepaste maatregelen nemen of beslissen het betrokken dier niet langer toe te laten.

In en rond het gebouw dienen honden steeds aangelijnd te zijn en dienen uitwerpselen steeds onmiddellijk opgeruimd te worden (ook op het privatieve terras). De gemeenschappelijke groen en terras zones zijn geen uitlaatzones voor honden (ook niet aan de leiband).

In de ondergrondse verdiepingen mogen geen dieren gehuisvest worden.

Artikel 17 – Netheid van het gebouw

Het is verboden in de gemeenschappelijke delen van het gebouw privé-karweien van welke aard ook uit te voeren, door de ramen en op de terrassen tapijten en bed- en tafellinnen uit te kloppen of eender wat naar beneden te gooien, fietsen/rijwielen/andere bewegingstoestellen te wassen in de kelderruimte en in/op andere gemene delen. Ook dient al het nodige te worden gedaan om deze ruimten proper te houden. Wie de gemeenschappelijke delen bevuilt, wordt verzocht deze onmiddellijk zelf schoon te maken.

Artikel 18 – Orde in de inkomhal/trappenhal

Iedereen moet het nodige doen om de inkom- en trappenhallen proper en ordelijk te houden. De brievenbussen dienen tijdig gelicht te worden. Ook geleverde postpakketjes dienen onmiddellijk opgehaald te worden en mogen niet in de inkomhal blijven liggen.

Elke bewoner dient er zelf voor te zorgen dat overtollig en/of ongewenst reclamedrukwerk opgeruimd wordt. Het drukwerk op de grond gooien is verboden. Via de stad Antwerpen kan u de juiste sticker aanvragen voor uw brievenbus om deze reclame niet te ontvangen: www.antwerpen.be/nl/info/sticker-geen-ongeadresseerd-reclamedrukwerk.

Het is verboden berichten of affiches in de inkomhal op te hangen zonder voorafgaandelijke toestemming van de syndicus. Er mag niets (ook geen fietsen) in de inkom en traphallen geplaatst worden. Naamplaatjes aan brievenbussen, parlofoons, lift,... worden bij de syndicus besteld en opgehangen teneinde de uniformiteit te behouden.

Artikel 19 – Verhuizingen

Verhuizingen dienen voor zover technisch mogelijk te gebeuren via de buitenzijde van het gebouw en nooit via de traphal en de liften. Bij transport van goederen, vooral van verhuizingen, dienen alle maatregelen genomen te worden ter voorkoming van schade aan de stoep, de inkomhallen, ingangen en trapzalen. Elke verhuis moet verplicht (minstens 5 dagen op voorhand) gemeld worden aan de syndicus. Elke nieuwe bewoner (eigenaar of huurder) dient zich bij de syndicus bekend te maken.

Artikel 20 – Stijl en uitzicht van het gebouw

Aan de stijl of het algemeen uitzicht, evenals aan de schildering van de gebouwen mag niets veranderd worden, zelfs indien het veranderingen van privatieve zaken betreft, tenzij met akkoord van de algemene vergadering der mede-eigenaars, beslissend met een meerderheid van 3/4 van de stemmen, en dit onder toezicht van een architect die zal toezien op de uniformiteit van het gebouw. Dit betreft onder meer de ingangsdeuren van de privatieve vertrekken, de vensters, de blinden en vensterluiken, de zonneweringen, de leuning, de balkons, de glasgordijnen en alles wat van buiten uit zichtbaar is. Dit is eveneens geldig voor de stijl of algemeen uitzicht van de tuin.

De mede-eigenaars en hun huurders of bewoners mogen noch aan de vensters, noch op de terrassen enig voorwerp plaatsen, zoals uithangborden, reclames, kasten, kantoormateriaal, fitnestoestellen, schotelantennes, linnen, drankbakken of vuilnisbakken, dat zichtbaar is van op de straat. Gebruikelijk terrasmeubilair en planten vallen niet onder dit verbod. Aan en/of tegen de borstwering van de terrassen mag geen enkel element aangebracht worden (ook geen bloembakken).

Het is de eigenaars eveneens verboden, zelfs binnen hun lokalen, enige wijzigingen toe te brengen aan de gemeenschappelijke delen, zonder akkoord van de algemene vergadering.

Eenvormigheid moet eveneens heersen voor het uitzicht van de raamdecoratie, die wit moeten zijn of overeen dient te komen met de kleur van de zonneschermen. Het voorschrift van eenvormigheid geldt eveneens voor zonneblinden, en zonneschermen. De kleur van de zonneschermen dient overeen te komen met de kleur van de ramen. De eenvormigheid en de wijze van plaatsing wordt bepaald door de eigenaar van de constructies en daarna door de plenaire algemene vergadering van zodra deze is samengesteld. Inbouwrolluiken voor de gebouwencomplexen zijn toegelaten in samenspraak met de architect en de eigenaar van de constructies en indien dit technisch mogelijk is. Er mogen aan de ramen in de gevels geen opbouwrolluiken worden aangebracht, tenzij zulks initieel voorzien was. Dit alles mits respect van alle bestaande bouwkundige elementen, onder meer: waterdichting, constructieve elementen, verlichting, ontwatering, enz. ...

Artikel 21 – Publiciteit

Het is verboden publiciteit te maken op de gevel van het gebouw. Geen enkel uithangbord of opschrift mag geplaatst worden aan de vensters en terrassen van de kavel. Geen enkel uithangbord of opschrift mag geplaatst worden op de buitenmuren, gangen, doorgangen en trapzalen. (ook niet m.b.t. verhuur of verkoop).

Het is toegelaten om aan de persoonlijke deur van ieder appartement een plaat aan te brengen vermeldende de naam en het beroep van de bewoner. Het is toegelaten om aan de ingang deur van het gebouw platen, dragende naam en beroep van de bewoner, hun dagen en uren van bezoek en het nummer van hun appartement en verdieping. De platen waarvan hierboven sprake moeten van één model zijn, aanvaard door de syndicus. De plaatsing gebeurt in samenspraak met de syndicus.

In tegenstelling tot wat hierboven staat vermeld is alle publiciteit verband houdend met de uitbating van het commercieel gelijkvloers toegelaten aan de binnenkant van de vensters.

De aangebrachte publiciteit:

- moet zonder beschadiging kunnen worden verwijderd (bijvoorbeeld onder de vorm van bestickering);
- mag niet groter zijn dan dertig procent (30%) van de glasoppervlakte van de betreffende ruit (de oppervlakte van de publiciteit wordt bepaald als de oppervlakte van de rechthoek die de publiciteit volledig omvat);
- moet worden gevoerd in een acceptabele kleur die de standing, architectuur en esthetisch uitzicht van het gebouw niet in het gedrang brengt.

Neon- of lichtreclame is toegelaten binnen de ramen van het commercieel gelijkvloers (met uitzondering van flitsende neonreclame). Alle neonreclame moet uitgezet worden vanaf 21 uur en mag terug in werking gesteld worden vanaf 8 uur. De specificaties van de publiciteit van het commercieel gelijkvloers dienen goedgekeurd te worden door de architect van het gebouw of indien deze niet binnen de dertig dagen antwoordt, door de bijzondere algemene vergadering. Indien men tevens publiciteit wenst te maken aan de buitenkant van de vensters, dient deze in overeenstemming te zijn met de stedenbouwkundige bepalingen en dient men hiertoe de toestemming te bekomen van de algemene vergadering van mede-eigenaars. In ieder geval mag deze de breedte van het privaat niet overschrijden en dient deze in overeenstemming te zijn met de stijl, harmonie en standing van de complex. Zij mag op geen enkele manier de overige bewoners/gebruikers storen.

De aanwending van het dak voor reclamedoeleinden is verboden.

Artikel 22 – Veiligheid-diefstal

Iedere bewoner wordt verzocht de inkomdeur en sasdeur steeds te sluiten. Het is echter verboden deze deuren slotvast te draaien omdat dit voor problemen kan zorgen bij het verlenen van toegang aan hulpdiensten (brandweer, politie, dokter, enz.). ook omdat iedere bewoner in staat moet zijn het gebouw te verlaten bij (brand)alarm zonder dat hij een sleutel hoeft bij te hebben. Iedere bewoner zal er op toezien de sasdeur enkel te openen voor eigen bezoek.

Artikel 23 – Bestemming van de privatieve delen en commerciële kavels

Alle appartementen zijn bestemd om te wonen, maar mogen eveneens dienen tot uitoefening van een vrij beroep of kantoor dat verband houdt met verrichtingen van intellectuele aard, voor zover hieruit geen burenhinder ontstaat en voor zover dat verenigbaar is met de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften en voor zover de huurovereenkomst dit niet expliciet verbiedt.

De commerciële kavels op het gelijkvloers kunnen alleen aangewend worden voor standingvolle commerciële activiteiten die toegelaten zijn door de geldende stedenbouwkundige voorschriften en de stedenbouwkundige vergunning. De commerciële kavels mogen aangewend worden voor kantoorruimte of voor commerciële doeleinden, waaronder handel, restaurant of café in zoverre hiervoor alle nodige vergunningen verkregen worden. Zijn echter niet toegelaten en uitdrukkelijk verboden, ongeacht het feit dat er een stedenbouwkundige vergunning bekomen werd of kan worden: alle bedrijvigheden die niet stroken met de standing van het gebouw, met de goede zeden, die lawaai-, damp- en/of reukhinder kunnen veroorzaken of die de rust op eender welke manier kunnen verstoren. Zijn bijgevolg onder andere verboden, zonder dat dit een limitatieve opsomming is: karaokebars, discotheken, dancings, dierenhandel, viswinkel, een dienst radiologie, frituur, verkoop van hamburgers en pita, alles wat betrekking heeft op uitvaartverzorging, prostitutiehuizen, casino's of ander gokspelen, uitbating van kans- of behendigheidsspelen, nachtwinkels.

Er mag in het eigendom, zowel in de privatieve kavels, in de commerciële kavels als in de gemeenschappelijke delen, geen enkel depot gemaakt worden van gevaarlijke producten en/of brandstoffen. De bestemming kan slechts gewijzigd worden mits goedkeuring, met vier/vijfde meerderheid van de vereniging van mede-eigenaars. De eigenaars moeten bij het gebruik van hun kavel en van de gemeenschappelijke delen de regels van normale zorgvuldigheid en alle geldende hygiëne- en veiligheidsvoorschriften in acht nemen. Het is de eigenaar verboden in hun privatieve gedeelten een inrichting te vestigen of een activiteit uit te oefenen die opgenomen is in de lijst hierboven.

Artikel 24 – Centrale Verwarming

Elke kavel is verplicht zich aan te sluiten op het voorziene warmtenet. Iedere mede-eigenaar en huurder dient zich dienaangaande te schikken naar de toepasselijke reglementering. Hij mandateert, door toetreding tot de mede-eigendom of als huurder, de comparant dan wel de syndicus, tot het sluiten van alle contracten dienaangaande. Elke kavel is voorzien van individuele verwarmingstoestellen, waarvan het verbruik zal worden gemeten.

Artikel 25 – Verhuring

Iedere mede-eigenaar die een zakelijk of persoonlijk recht op een privatieve kavel vestigt of een toelating tot bewoning verleent, licht de syndicus hiervan onverwijld in, met mededeling van de volledige identiteit

van de nieuwe bewoners en de datum waarop hun recht van bewoning is ingegaan.

Toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning op een deel van een privatieve kavel is verboden.

Een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning kan alleen worden toegekend aan personen die de standing van het gebouw en de bestemming van de privatieve kavels eerbiedigen. Systematische of professionele korte verhuur/vakantieverhuur is niet toegelaten. Het verhuren of ter beschikking stellen van privatieve kavels via een online platform of het verhuren ervan als vakantiewoning is verboden.

Artikel 26 – Algemene inlichtingen

De eigenaars-verhuurders zijn verplicht hun huurders in te lichten over en hun huurcontract aan te passen aan de bepalingen van de statuten, reglement van mede-eigendom en het reglement van interne orde. De naam van de huurders en de datum van verhuring moeten voorafgaandelijk aan de syndicus worden medegedeeld.

De mede-eigenaars en de huurders van het gebouw bewonen en maken er gebruik "als een goede huisvader". Bij langdurige afwezigheid of verlof is het raadzaam de syndicus in te lichten en eventueel een contactpersoon door te geven die indien nodig toegang tot uw appartement kan verlenen of een sleutel aan de syndicus af te geven.

Alle klachten, vragen of meldingen die de gemeenschap aanbelangen dienen schriftelijk (per brief of per e-mail) te worden gericht aan de SYNDICUS van het gebouw.

Artikel 27 – Vrije toegang tot de privatieve kavels

Iedere mede-eigenaar of bewoner moet de syndicus of door deze laatste aangeduide derden, vrije toegang tot zijn privatieve kavel verlenen, ongeacht of dit al dan niet wordt bewoond, teneinde hem in de gelegenheid te stellen de toestand van de gemeenschappelijke zaken te onderzoeken dusdanig maatregelen van algemeen belang kunnen worden getroffen indien noodzakelijk. Tevens moet hij, zonder vergoeding, toegang tot zijn privatieve vertrekken verlenen met het oog op de herstellingen en werkzaamheden welke in zijn privatieve eigendom ten voordele van de gemeenschappelijke zaken of de andere privatieve kavels of naburige eigendommen moeten uitgevoerd worden.

Wanneer de mede-eigenaar of bewoner of de door hen aangeduide contactpersoon/contactpersonen niet kan/ niet kunnen worden gecontacteerd, dan verleent hierbij elke mede-eigenaar/bewoner de syndicus het recht om, in (hoog)dringende gevallen, ervoor te zorgen dat de toegang tot het privatieve kavel kan worden bekomen.

De syndicus zal hiervoor steeds beroep doen op de bevoegde instanties (lokale politie en/of brandweer,...). Alle kosten die daaruit zouden voortvloeien, vallen integraal ten laste van de eigenaar(s) van het privatieve kavel.

Artikel 28 – Publieke ruimte

De doorgangen vanuit de Jos Smolderenstraat en de Jef Cassierstraat naar de ingangen van de commerciële ruimtes op de gelijkvloerse dan wel kelderverdiepingen, zijn privaat doch voor publiek toegankelijk. De doorgangen hebben dan ook het statuut van een voetpad (Kan Jos Smolderenstaat) dan wel van een woonerf (kant Jef Cassierstraat). De bewoners dienen het publiek karakter van deze doorgangen te respecteren en de verkeersregels die hierop van toepassing zijn te volgen.

Artikel 29 – Schadevergoeding bij overtreding

Voor elke overtreding van of inbreuk op een of meerdere bepalingen van de statuten en/of het onderhavige reglement van interne orde, vastgesteld door de syndicus en twee objectieve getuigen, of door een gerechtsdeurwaarder of politionele overheid, zal de overtreder een schadevergoeding ten voordele van de respectievelijke Vereniging van Mede-eigenaars moeten betalen.

De bedoelde schadevergoeding bepaald op minimaal 50 EUR (vijftig Euro) per overtreding/inbreuk én per dag dat de overtreding/inbreuk blijft voortduren. De kosten van vaststelling en eventuele betekening zijn ten laste van de overtreder. Dit schadebeding doet geen afbreuk aan het recht van de Vereniging van Mede-eigenaars om, met alle rechtsmiddelen, een einde te doen stellen aan elke overtreding/inbreuk en een hogere schadevergoeding te eisen.

Voor de uitvoering van de bovenstaande beschikkingen moet de syndicus zorgen.

84205

CDS/2190463 - STATUTEN VAN HET GEBOUW: "RESIDENTIE "PALAZZO VERDE" te ANTWERPEN, aan de Jos Smolderenstraat en de Jef Cassierstraat

In het jaar tweeduizend negentien.

De zesentwintigste juni.

Voor Erik Celis, notaris met standplaats te Antwerpen, die zijn ambt uitoefent in de vennootschap Celis, Celis & Liesse, met zetel te Antwerpen, Kasteelpleinstraat 59.

ZIJN GEKOMEN:

1. A. De naamloze vennootschap "ONLY LAND", gevestigd te 2000 Antwerpen, Michel De Braeystraat 55.

Rechtspersonenregister Antwerpen 0827.487.895.

Opgericht onder naam "ONTWIKKELING NIEUW ZUID" bij akte verleden voor notaris Jan Boeykens te Antwerpen op 28 juni 2010, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 13 juli daarna, onder nummer 2010-07-13/0103310, waarvan de statuten werden gewijzigd onder meer bij akte verleden voor notaris Jan Boeykens te Antwerpen op 24 juni 2015, waarbij de naam werd gewijzigd in de huidige, gepubliceerd in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op 13 juli 2015 onder nummer 15100432, en voor het laatst bij akte verleden voor notaris Tim Carnewal te Brussel op 27 december 2018, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 4 februari 2019, onder nummer 19017865.

Hier vertegenwoordigd door:

- de naamloze vennootschap "DUCK", met zetel te 1050 Molière laan 465, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0424.870.886, met als vaste vertegenwoordiger de heer Jeff Henri Simonne Cavens, geboren te Lier op 15 april 1983, wonende te 2610 Wilrijk, Kastanjelaan 13.

- de naamloze vennootschap "ARFIDES", met zetel te 1160 Oudergem, Vorstlaan 292, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0849.719.802, met als vaste vertegenwoordiger de heer Stefan Michel Julien Paeleman, geboren te Gent op 14 november 1972, wonende te 9000 Gent, Theresianenstraat 22.

- de naamloze vennootschap "GROUP MINERVA", met zetel te 1050 Brussel, Molière laan 465, ingeschreven in het rechtspersonenregister te Brussel met ondernemingsnummer 0436.440.216, met als vaste vertegenwoordiger de heer Dirk Jozef Irène Cavens, geboren te Wilrijk op 7 augustus 1956 wonende te 8300 Knokke-Heist, Sparrendreef 28 A.

Allen benoemd tot bestuurder en tot vaste vertegenwoordiger ingevolge beslissing van de bijzondere algemene vergadering de dato 27 december 2018, bekendgemaakt als gemeld.

Handelend overeenkomstig de statuten.

Hierna genoemd "de grondeigenaar".

B. De naamloze vennootschap "TRIPLE LIVING", met zetel te 2000 Antwerpen, Michel De Braeystraat 55, ingeschreven

Eerste blad



in het rechtspersonenregister te Antwerpen met ondernemingsnummer 0829.278.932.

Opgericht onder de naam "STADSONTWIKKELING ANTWERPEN ZUID" bij akte verleden voor notaris Jan Boeykens te Antwerpen op 7 september 2010, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 24 september daarna, onder nummer 2010-09-24/0140266, waarvan de statuten werden gewijzigd onder meer bij akte verleden voor notaris Jan Boeykens te Antwerpen op 24 juni 2015, waarbij de naam werd gewijzigd in de huidige, gepubliceerd in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op 13 juli 2015 onder nummer 15100405, en voor het laatst bij akte verleden voor notaris Tim Carnewal te Brussel op 27 december 2018, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 4 februari 2019, onder nummer 19017837.

Alhier vertegenwoordigd blijkens de statuten door drie bestuurders samen handelend:

- de naamloze vennootschap "GROUP MINERVA", voornoemd.
- de naamloze vennootschap "DUCK", voornoemd, en vast vertegenwoordigd als gezegd
- de naamloze vennootschap "ARFIDES", voornoemd, en vast vertegenwoordigd als gezegd

Allen benoemd tot bestuurder en tot vaste vertegenwoordiger ingevolge beslissing van de bijzondere algemene vergadering de dato 27 december 2018, bekendgemaakt als gemeld.

Hierna genoemd "de eigenaar van de constructies" en/of de "projectontwikkelaar".

Hierna samen conventioneel genoemd "comparant".

TOELICHTING VAN DE AKTE - VOORLEZING VAN DE AKTE

De volledige akte zal door de instrumenterende notaris worden toegelicht en het staat de comparant steeds vrij aan de notaris bijkomende uitleg te vragen over om het even welke bepaling in de akte, alvorens deze te ondertekenen.

De comparant erkent een volledige voorlezing te hebben gekregen van wat voorafgaat en verklaart dat al de identiteitsgegevens volledig en correct zijn.

De instrumenterende notaris deelt de comparant mee dat de akte integraal zal worden voorgelezen indien minstens één partij dit op prijs stelt, alsook indien minstens één partij meent dat het ontwerp van akte niet tijdig is meege-deeld.

Hierop verklaren al de partijen dat zij van oordeel zijn dat zij het ontwerp van akte tijdig vóór het verlijden ervan ontvangen hebben en dat zij hiervan kennis hebben genomen en op de integrale voorlezing van de akte geen prijs stellen. Eventuele wijzigingen die werden of nog worden aangebracht aan het ontwerp van akte zullen steeds integraal worden voorgelezen.

Welke comparant mij, notaris, verzocht heeft akte te verlijden van wat volgt:

I. VOORAFGAANDELIJKE VERKLARINGEN

I.1) Onderhavige statuutakte wordt opgesteld en verleiden onder de toepassingen van de wet van 18 juni 2018, houdende wijzigingen aan de wet op de gedwongen mede-eigendom van gebouwen en groepen van gebouwen (publicatie in het Belgisch Staatsblad van 2 juli 2018), in werking getreden per 1 januari 2019.

Ingevolge deze gewijzigde wet dient de statuutakte uit navolgende onderdelen te bestaan:

1. Een basisakte (DEEL I).
2. Een reglement van mede-eigendom (DEEL II).
3. Een (onderhands) reglement van interne orde (DEEL III).

Dit laatste wordt als annex aan onderhavige akte gehecht, om er mee deel van uit te maken, maar het wordt niet mee overgeschreven.

I.2) BEPALINGEN IN VERBAND MET DE VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS - RECHTSPERSOONLIJKHEID - INSCHRIJVING BINNEN DE KRUISPUNTBANK VAN ONDERNEMINGEN

Rechtspersoonlijkheid:

De vereniging van mede-eigenaars verkrijgt rechtspersoonlijkheid mits de vervulling van de volgende twee voorwaarden:

a) het ontstaan van de onverdeeldheid door de overdracht of de toekenning van tenminste één kavel;

b) de overschrijving van de basisakte en van het reglement van mede-eigendom op het bevoegde hypotheekkantoor.

Inschrijving binnen de kruispuntbank van ondernemingen:

De vereniging van mede-eigenaars is als rechtspersoon onderworpen aan:

- de wet van 8 juli 1924 op de appartementsmede-eigendom, gewijzigd door de wet van 30 juni 1994, gewijzigd door de wet van 2 juni 2010 en laatst gewijzigd door de wet van 18 juni 2018;

- de wet van 16 januari 2003 houdende de oprichting van een Kruispuntbank voor Ondernemingen, modernisering van het handelsregister, oprichting van erkende ondernemingsloketten, en houdende diverse bepalingen;

- artikel 9 van het Koninklijk Besluit van 26 juni 2003 houdende aanwijzing van de overheden, administraties en diensten die betreffende bepaalde categorieën van ondernemingen belast zijn met de eenmalige inzameling en het actualiseren van gegevens bedoeld in artikel 6 van de wet van 16 januari 2003.

Aangezien uit vorige volgt dat de vereniging van mede-eigenaars moet zijn ingeschreven in de kruispuntbank van ondernemingen alsook verplicht is om haar ondernemingsnum-

Tweede blad



mer te vermelden op alle documenten van haar uitgaande, zal de aanvraag van haar ondernemingsnummer bij de Kruispuntbank van Ondernemingen geschieden, op verzoek van ondergetekende notaris, ter gelegenheid van de neerlegging ter overschrijving van onderhavige akte door de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie.

I.3) NAAM

Zij draagt de naam: "Vereniging van mede-eigenaars van de residentie "Palazzo Verde", te Antwerpen, aan de Jos Smolderenstraat en de Jef Cassierstraat".

I.4) ZETEL

Zij heeft haar zetel te Antwerpen, aan de Jos Smolderenstraat en de Jef Cassierstraat.

De vereniging van mede-eigenaars is tevens te bereiken op het (maatschappelijk) adres van haar organieke vertegenwoordiger, met name haar syndicus, waarvan de gegevens in (één van de) inkomhal(len) van het gebouw terug te vinden zijn.

Op straffe van nietigheid moet aangetekende briefwisseling worden geadresseerd aan de woonplaats, bij ontstentenis daarvan aan de verblijfplaats of de maatschappelijke zetel van de syndicus en aan de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

I.5) VERMOGEN

De vereniging van mede-eigenaars kan geen ander vermogen hebben dan de roerende goederen nodig voor de realisatie van haar doel, dat uitsluitend bestaat in het behoud en het beheer van het gebouw of de groep van gebouwen.

I.6) TENUITVOERLEGGING

De tenuitvoerlegging van beslissingen, waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, kan worden gedaan op het persoonlijk vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel gebruikt voor de stemming overeenkomstig artikel 577-6§6 van het Burgerlijk Wetboek, eerste of tweede lid en dit naargelang het geval.

I.7) RECHTSVORDERINGEN

A) De vereniging van mede-eigenaars

1) De vereniging van mede-eigenaars is bevoegd om in rechte op te treden, als eiser en als verweerder.

Niettegenstaande de vereniging van mede-eigenaars geen ander vermogen kan dan hebben dan dit dienstig voor haar doel, heeft zij het recht om, als eiser en als verweerder, al dan niet samen met een of meerdere eigenaars, in rechte op te treden ter vrijwaring van alle rechten tot uitoefening, erkenning of ontkenning van zakelijke of persoonlijke rechten op de gemene delen, of met betrekking tot het beheer ervan, alsook met het oog op de wijziging van de aandelen in de gemene delen en verdeling van de lasten.

2) De syndicus is gemachtigd iedere vordering om dringende redenen of vordering tot bewaring van rechten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen in te stellen, op voorwaarde dat die zo snel mogelijk wordt bekrachtigd door de algemene vergadering.

3) De syndicus stelt de individuele mede-eigenaars en de anderen die het recht hebben om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering onverwijld in kennis van rechtsvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld.

B) De mede-eigenaars

B.1. Betreffende de privatieve kavels

Iedere mede-eigenaar kan alle rechtsvorderingen alleen instellen betreffende zijn kavel, na de syndicus daarover te hebben ingelicht die op zijn beurt de andere mede-eigenaars inlicht.

B.2. Betreffende de gemeenschappelijke delen

Conform artikel 577-4§1/1 van het Burgerlijk Wetboek, hebben, mits naleving van bepaalde voorwaarden (zie verder rubriek I.9) hierna), de partijen die de oorspronkelijke statuten hebben ondertekend, het recht om tot op het ogenblik van de voorlopige oplevering van de betrokken gemene delen, wijzigingen aan de statuten aan te brengen.

De mede-eigenaars hebben evenwel de mogelijkheid om tegen de wijziging in rechte op te komen.

Op straffe van verval van zijn rechten, moet een mede-eigenaar daartoe binnen twee maanden na de ontvangst van de zending (zie verder rubriek I.9) hierna) verzet aantekenen tegen de voorgenomen wijziging via aangetekende zending aan de betrokken notaris en, in voorkomend geval, in rechte op te treden.

B.3. Betreffende de Algemene Vergadering 1) Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen indien die hem een persoonlijk nadeel oplevert.

Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond.

2) Iedere mede-eigenaar kan eveneens aan de rechter vragen, binnen een termijn die deze laatste vaststelt, de bijeenroeping van een algemene vergadering te gelasten ten einde over een door voornoemd mede-eigenaar bepaald voorstel te beraadslagen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.

3) Wanneer in de algemene vergadering de vereiste meerderheid niet wordt gehaald, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter de toestemming vragen om zelfstandig op kosten van de vereniging, dringende en noodzakelijke werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke gedeelten.

Derde blad



Hij kan eveneens de toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke gedeelten, wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde reden daartegen verzet.

4) Vanaf het instellen van een van de vorderingen bedoeld onder punt 3 hiervoor en voor zover zijn eis niet afgewezen wordt, is de eiser van iedere aansprakelijkheid bevrijd voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing.

5) Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen:

1° de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten te wijzigen, indien die verdeling onjuist is berekend of indien zij onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen;

2° de wijze van verdeling van de lasten te wijzigen, indien deze een persoonlijk nadeel veroorzaakt, evenals de berekening ervan te wijzigen, indien deze onjuist is of onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

6) Wanneer een minderheid van de mede-eigenaars de algemene vergadering op onrechtmatige wijze belet een beslissing te nemen met de door de wet vereiste meerderheid, kan iedere benadeelde mede-eigenaar zich eveneens tot de rechter wenden, zodat deze zich in de plaats van de algemene vergadering stelt en in haar plaats de vereiste beslissing neemt.

B.4. Betreffende de gerechtskosten

1) De mede-eigenaar die eiser of verweerder is in een procedure tegen de vereniging van mede-eigenaars, draagt bij in de voorschotten voor de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten en erelonen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars, onverminderd de latere afrekeningen.

2) De mede-eigenaar, die verweerder is in een gerechtelijke procedure ingesteld door de vereniging van mede-eigenaars, waarvan de vordering door de rechter volledig ongegrond werd verklaard, wordt vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

3) De mede-eigenaar van wie de vordering na een gerechtelijke procedure tegen de vereniging van mede-eigenaars door de rechter volledig gegrond wordt verklaard, wordt vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

4) Als de vordering gedeeltelijk gegrond wordt verklaard, draagt de mede-eigenaar, die eiser of verweerder is, bij in de erelonen en kosten ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

C) Bewindvoering

Indien het financieel evenwicht van de mede-eigendom ernstig in het gedrang is of indien de vereniging van mede-

eigenaars in de onmogelijkheid verkeert om het behoud van het gebouw of de overeenstemming ervan met de wettelijke verplichtingen te waarborgen, kunnen de syndicus of één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemene delen bezitten, de zaak aanhangig maken bij de rechter om één of meer voorlopige bewindvoerders aan te wijzen op kosten van de vereniging van mede-eigenaars die, voor de hem door de rechter toegekende taken, de organen van de vereniging van mede-eigenaars vervangen.

D) Houders van een persoonlijk of zakelijk recht

Ieder die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, kan de rechter om de vernietiging of wijziging verzoeken van elke bepaling van het reglement van interne orde of van elke onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering aangenomen na het verlenen van het recht, indien deze hem een persoonlijk nadeel berokkent.

Deze vordering moet worden ingesteld binnen twee maanden na de kennisgeving die hem ter zake werd gedaan overeenkomstig artikel 577-10§4 tweede lid ten 2° van het Burgerlijk Wetboek en uiterlijk binnen vier maanden na de algemene vergadering.

E) Buitengerechtelijke geschillenoplossing - arbitrage - bemiddeling - collaboratieve onderhandelingen

Arbitrage

Elk beding eventueel in huidige akte opgenomen om de afhandeling van geschillen/conflicten aan één of meerdere arbiters op te dragen, dient voor niet geschreven te worden beschouwd.

Bemiddeling

- Bij een conflict met betrekking tot de gemeenschappelijke delen of wanneer het conflict er een raakvlak mee heeft, tussen de vereniging van mede-eigenaars en andere mede-eigenaars en/of houders van een persoonlijk of zakelijk recht of zij die een recht van bewoning genieten en dewelke partijen gehouden zijn tot de naleving van huidige statuten, de vigerende wetgeving en eventueel een tegenstelbaar gemaakt reglement van interne orde, zijn partijen gehouden om, vooraleer het geschil aanhangig te maken bij de bevoegde rechtbank, in eerste instantie te trachten het conflict door middel van bemiddeling op te lossen. Alsdan wordt beroep gedaan op een bemiddelaar.

- Betreft het een conflict tussen de zetelende syndicus en de vereniging van mede-eigenaars, dan zal de algemene vergadering dan wel de bevoegde rechtbank, beslissen over de aanstelling van een voorlopig toegevoegd syndicus. Dit voor de benodigde duurtijd en met een specifieke taakomschrijving. Deze voorlopig toegevoegde syndicus behartigt

Vierde blad



aangaande het desbetreffende conflict tijdens de bemiddeling de belangen van de vereniging van mede-eigenaars.

- Betreft het een conflict met betrekking tot de niet (tijdige) betaling van de afrekening(en), provisies door een mede-eigenaar, dan komt het de syndicus toe om te oordelen of een minnelijke oplossing via bemiddeling al dan niet tot de mogelijkheden behoort. Het dient in die gevallen dan wel te gaan om een gemotiveerde weigering van de eigenaar om tot betaling over te gaan.

Wanneer een eigenaar zonder gegronde reden niet (tijdig) overgaat tot het betalen van zijn kosten, dan zal de syndicus geen gebruik dienen te maken van deze bemiddelingsclausule.

Hij heeft dan het recht om de achterstallen in te vorderen, desnoods via het opstarten van een gerechtelijke procedure.

- Huidige bemiddelingsclausule wordt ingeschreven in toepassing van artikel 1725§1 van het Gerechtelijk Wetboek.

- Niettegenstaande de tussenkomst van een bemiddelaar via huidige statuten aan partijen wordt opgelegd, betreft het geen gerechtelijke bemiddeling zoals opgenomen in artikelen 1734 tot en met 1737 van het Gerechtelijk Wetboek.

Het betreft m.a.w. een vrijwillige bemiddeling in de zin van artikel 1730 tot en met 1733 van het Gerechtelijk Wetboek.

Dit neemt evenwel niet weg dat de rechter voor wie het geschil wordt gebracht, tenzij de wetgever dit uitdrukkelijk in de wet verbiedt, van rechtswege of op vraag van (één van de) partijen, de gerechtelijke bemiddeling kan opleggen.

- De partijen kunnen onderling, in samenspraak met de bemiddelaar, de duur van de bemiddeling bepalen alsook kan elk van de partijen, zonder veel vormvereisten, met name louter door een kennisgeving bij aangetekende brief, de bemiddeling beëindigen.

- Alle kosten verbonden aan de bemiddelingsprocedure worden gedragen door alle partijen, elk voor een gelijk deel.

- Indien de bemiddeling succesvol wordt afgerond en partijen tot een akkoord zijn gekomen, dan bestaat de mogelijkheid dat zij dit op papier gesteld akkoord door de rechtbank laten homologeren.

Alsdan verkrijgt het de waarde van een akkoordvonnis hetwelk uitvoerbare kracht bezit.

Het kan ten uitvoer worden gelegd, op voorwaarde dat het voorafgaandelijk werd betekend.

Collaboratieve onderhandelingen

Naast de bemiddeling zoals hiervoor uiteengezet, kan toepassing worden gemaakt van artikel 1738 tot en met arti-

kel 1748 van het Gerechtelijk Wetboek inzake collaboratieve onderhandelingen.

I.8) ERFDIENSTBAARHEDEN EN GEBRUIKSRECHTEN

- Er wordt een eeuwigdurende erfdienstbaarheid gevestigd in het voordeel en ten laste van alle particulieren van het gebouw, namelijk een erfdienstbaarheid van doorgang zowel voor de voetgangers als voor de voertuigen en dit zowel in de gangen als in de gemeenschappelijke doorritten, manoeuvreerruimte(n) van het gebouw.

De verdeling van het gebouw, zoals in de aangehechte plannen beschreven en afgebeeld wordt, zal tussen de verschillende particuliere kavels een feitelijke toestand doen ontstaan die een erfdienstbaarheid zal uitmaken indien de kavels aan verschillende eigenaars toebehoren.

De aldus gecreëerde erfdienstbaarheden zullen effectief ontstaan zodra het heersende of lijdende erf elkeen aan een verschillende eigenaar zullen toebehoren; zij vinden hun grondslag in de overeenkomst tussen de partijen of in de bestemming van de huisvader, zoals voorzien in de artikelen 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

Dit geldt meer bepaald voor:

- de zichten en lichten van een kavel op een ander kavel:

- de doorgang van het ene erf naar het andere van leidingen en kanalisaties van eender welke aard (regen- en afvalwater -elektriciteit-telefoon), zoals nagemeld;

- en in het algemeen voor alle erfdienstbaarheden die op een kavel ten voordele van een ander kavel gevestigd worden en die zullen blijken uit de bestemming voorzien in deze akte, de plannen of de uitvoering ervan of nog uit het plaatselijk gebruik.

(a) Private nutsleidingen in particuliere kavels

Er wordt een erfdienstbaarheid van doorgang gevestigd, kosteloos en eeuwigdurend ten voordele en ten laste van de respectievelijke particuliere kavels, het één ten aanzien van het ander, met betrekking tot alle particuliere leidingen, buizen en schoorstenen nodig tot de gebruik van de respectievelijke particuliere loten.

De verkrijgers van de afzonderlijke particuliere loten zullen door de verkrijging op de hoogte zijn van het feit dat er zich in de particuliere kavels (appartementen, bergingen,...) ondergronds en/of bovengronds, bijvoorbeeld tegen het plafond en/of in de grond toebehorend aan de vereniging van mede-eigenaars, op privaat domein, eventueel leidingen dienstig voor riolering, water, elektriciteit, telefoon en radio- en televisiedistributie enzovoort kunnen bevinden.

Zij ontszeggen zich, door enkele verkrijging, het recht om het even wie hiervoor of hier nopens enige schadevergoeding of eis tot schadevergoeding te eisen of in te dienen,

Vijfde blad



doch op last het goed in de oorspronkelijke staat te herstellen.

De werkzaamheden voor aanleg en/of onderhoud, herstel en/of vernieuwing van deze leidingen, zullen ten allen tijde moeten gedoogd worden, zonder schadevergoeding.

Teneinde naar aanleg, onderhoud,... toe het nodige te kunnen doen, zullen de eigenaars en hun eventuele houders van een persoonlijk of zakelijk recht, de toegang tot de privatieve kavels dan ook nooit kunnen weigeren.

Deze toegang gebeurt evenwel in aanwezigheid van en na voorafgaande afspraak met de betreffende eigenaar of genietter van een persoonlijk recht, tenzij ingeval van hoogdringendheid (onmiddellijk veiligheidsprobleem).

Voormelde geldt zowel voor als na de oplevering.

(b) Gemeenschappelijke en/of privatieve(nuts)leidingen gelegen in of op gemeenschappelijke delen (anders dan deze dienstig voor water, energie en telecommunicatie)

Er wordt een erfdienstbaarheid van doorgang gevestigd, kosteloos en eeuwigdurend ten voordele en ten laste van de respectievelijke gemeenschappelijke lokalen, het één ten aanzien van het ander, met betrekking tot alle gemeenschappelijke en/of privatieve leidingen, buizen en schoorstenen nodig tot de gebruik van de respectievelijke privatieve loten en/of de vereniging van mede-eigenaars.

De eigenaars van de afzonderlijke privatieve loten zullen in hun hoedanigheid van lid van de vereniging door de verkrijging op de hoogte zijn van het feit dat er zich in de gemeenschappelijke lokalen ondergronds en/of bovengronds, bijvoorbeeld tegen het plafond, tegen de muren en/of in de grond, eventueel leidingen dienstig voor riolering, water, elektriciteit, telefoon en radio- en televisiedistributie enzovoort kunnen bevinden en dit zowel voor gemeenschappelijk als privaat gebruik.

Zowel de individuele eigenaars als de vereniging van mede-eigenaars ontszeggen zich, door enkele verkrijging, het recht om het even wie hiervoor of hier nopens enige schadevergoeding of eis tot schadevergoeding te eisen of in te dienen, doch op last het goed in de oorspronkelijke staat te herstellen.

De werkzaamheden voor aanleg en/of onderhoud, herstel en/of vernieuwing van deze leidingen, zullen ten allen tijde moeten gedoogd worden, zonder schadevergoeding.

Teneinde naar aanleg, onderhoud,... toe het nodige te kunnen doen, zullen noch de vereniging van mede-eigenaars de toegang tot de gemeenschappelijke lokalen kunnen weigeren.

Deze toegang gebeurt evenwel in aanwezigheid van en na voorafgaande afspraak met de betrokken syndicus, tenzij ingeval van hoogdringendheid (onmiddellijk veiligheidsprobleem).

Dit geldt zowel voor als na de oplevering van de gemeenschappelijke delen.

(c) Openbare nutsvoorzieningen

De ruimte voor aanleg van nutsvoorzieningen zal ten alle tijde over de volledige lengte bereikbaar moeten zijn; De eigenaars of rechthebbenden zullen zich niet kunnen verzetten tegen het onderhoud van kwestieuze nutsleidingen;

(d) Infrastructuur voor telecommunicatie, water en energie

In het geval van artikel 577-2 paragraaf 9 van het Burgerlijk Wetboek, hebben individuele mede-eigenaars en erkende nutsoperators - mits naleving van de door de dwingende wet voorziene voorwaarden (zie verder hierna binnen het reglement van mede-eigendom) - het wettelijke en kosteloze recht om kabels, leidingen en bijbehorende faciliteiten in of op de gemene delen aan te leggen, te onderhouden of te hernieuwen, in de mate dat deze werken tot doel hebben om de infrastructuur voor de eigenaar of eigenaars en gebruikers van de betrokken private delen op het vlak van energie, water of telecommunicatie te optimaliseren en in de mate dat de andere individuele mede-eigenaars of, in voorkomend geval, de vereniging van mede-eigenaars, hiervan geen financiële lasten moeten dragen. Degene die voor eigen rekening deze infrastructuur heeft aangelegd, blijft eigenaar van deze infrastructuur die zich in de gemene delen bevindt.

(e) Bijzondere erfdienstbaarheden eigen aan het gebouw:

1. Bestaande erfdienstbaarheden uit vorige eigendomstitels

Dienaangaande staat er vermeld in akte van aankoop verleden voor notaris Jan Boeykens te Antwerpen op 29 oktober 2010, het volgende:

"BIJZONDERE VOORWAARDEN

1. *Erfdienstbaarheden - bijzondere bepalingen*

A. De koper zal op zijn kosten instaan voor de groen-aanleg en de wegenisaanleg (toegang naar de ondergrondse parking te bouwen en in te richten op het verkochte goed) op het perceel grond gekadaastreerd sectie L, deel van nummer 3925/R/2, met een grootte volgens meting van duizend honderd drieënzestig vierkante meter (1163m²) gelegen naast goed, zoals aangeduid in groene kleur en arcering op het hier aangehecht plan A.

Dit perceel wordt gedurende de werken door de verkoper gratis ter beschikking gesteld aan de koper. Na uitvoering der werken zal de verkoper deze gronden, bezwaard met hierna vermelde erfdienstbaarheid, ten voordelen van het bij deze verkochte eigendom, overdragen aan de Stad Antwerpen.

De kost voor de aanleg van deze groenzone en wegenis worden pro fisco geschat op vijftig euro (€ 50,00) per

Zesde blad



vierkante meter of een totaal van achtenvijftigduizend honderdvijftig euro (€ 58.150,00).

Partijen komen bij deze uitdrukkelijk overeen ten voordele van de hierbij verkochte goederen en ten laste van voormeld aanpalend perceel grond, eigendom van de verkoper, ten titel van eeuwigdurende en kosteloze erfdienstbaarheid een recht van doorgang van en naar de Ledeganckkaai ter ontsluiting van de inrit van de te realiseren ondergrondse partij te vestigen voor alle mogelijk vervoer en dit over een oppervlakte zoals aangeduid in rode kleur op het hieraan gehecht plan A.

...

C. Brandweg

De verkoper geeft aan de koper de toelating om op eigen kosten op de grond van de verkoper, aan de noordoostkant van het bestaand gebouw op de plaats aangeduid op het plan B gehecht aan onderhavige akte, een brandweertoegangsweg aan te leggen volgens de beschrijving hierna. De koper verbindt er zich toe om deze brandweertoegang uit te voeren. Last pro fisco geschat op vijftigduizend euro (€ 50.000,00).

Beschrijving brandweertoegangsweg

De brandweertoegangsweg bestaat uit een doorlopende verharding met kasseien (kinderkopjes) tot tegen het gebouw en met volgende fundering: geëffend en aangedamd baanbed, geotextiel, onderfundering uit aangedamd en genivelleerd zand, dikte dertig centimeter, fundering uit aangedamde en genivelleerde steenslag, dikte veertig centimeter, zandlegbed voor kasseien, dikte vijftien centimeter.

De verkoper vestigt daartoe ten laste van zijn eigendom (perceel waaraan op het kadaster nog geen nummer werd toegekend) waar de brandweertoegangsweg wordt aangelegd - verder te noemen lijdend erf - ten voordele van het bij deze aangekocht eigendom van de koper - verder te noemen het heersend erf - een erfdienstbaarheid van doorgang met rijtuigen, die uitsluitende voor de brandweerdiensten zijn bestemd.

De eigenaar van het lijdend erf kan de plaats waar de erfdienstbaarheid uitgeoefend wordt wijzigen na akkoord van de bevoegde instanties, inzonderheid de brandweer. Hij draagt daarbij de kosten van de heraanleg van de brandweertoegang.

De eigenaar van het lijdend erf kan maatregelen nemen om de toegang aan de brandweer te reserveren doch zonder de toegang door de brandweer te reserveren, doch zonder de toegang door de brandweer op een onredelijke wijze moeilijker te maken.

De eigenaar van het heersend erf staat in voor het onderhouden en herstellen van de brandweertoegangsweg op het lijdend erf, zonder tot enige andere vergoeding gehouden te zijn, tot op het moment dat deze weg mits een verlenging of een aftakking minstens tot een nieuw gebouw toegang geeft.

Op dat moment staat deze eigenaar in voor het onderhouden en herstellen van het weggedeelte dat uitsluitend voor zijn erf van nut is en draagt hij volgens een redelijke verdeling bij in de kosten voor het onderhouden en herstellen van de weggedeelten die van gemeenschappelijk nut zijn.

Deze erfdienstbaarheid dooft van rechtswege uit wanneer om welke reden ook gedurende vijf jaar de brandweertoegang tot de achterkant van het heersend erf niet meer nodig is.

De verkoper verklaart dienaangaande dat alle verplichtingen die in gemelde bepalingen namens "de koper" zijn aangegaan, geenszins de koper in deze akte verplichten doch enkel ten laste vallen van de koper, vermeld in gemelde akte de dato 24 maart 2005, zijnde de naamloze vennootschap "Bank J. Van Breda & C°".

De verkoper verklaart dat de stroken voor de groenaanleg, de wegenisaanleg en het recht van doorgang op het aanhechte opmetingsplan zijn aangeduid in blauw gearceerde markering met opschrift "Groenzone + wegenis (opp = 1163m²) aan te leggen door koper" en "recht van doorgang van en naar de Ledeganckkaai ter ontsluiting van de inrit van de te realiseren ondergrondse parking". De brandweg is aangeduid op het aangehechte metingsplan als "kassei".

De toekomstige eigenaars zullen door het enkele feit van de verkrijging dienaangaande gesubrogeerd worden in alle rechten en verplichtingen, in zoverre deze bedingen nog van toepassing zijn.

De comparant verklaart dat de erfdienstbaarheden vermeld onder punt 1. geen betrekking hebben op het in deze akte omschreven onroerend goed.

2. Nieuwe erfdienstbaarheden

A. De comparanten verlenen, ten titel van eeuwigdurende erfdienstbaarheid, toelating om een verbinding te maken vanuit de ondergrondse verdieping naar de ondergrondse verdieping van een toekomstig aanpalend gebouw zijnde de blokken 21 en 24. Blok 20 is hierbij het lijdende erf en Blok 21-24 is hierbij het heersende erf. Voormelde erfdienstbaarheid zal enkel uitwerking krijgen in het geval de constructie-eigenaars van de blokken 21 en 24 de nodige vergunningen kunnen bekomen voor voormelde ondergrondse doorgang en in het geval de constructie-eigenaars van de blokken 21 en 24 effectief overgaan tot het bouwen van deze ondergrondse verbinding. Comparanten verbinden zich ertoe dezelfde erfdienstbaarheid in de statuten van Blok 21-24 te beschrijven.

Zevende
blad



Alle kosten die verband houden met de technische uitvoering van deze erfdienstbaarheid zijn de laste van de constructie-eigenaars van de blokken 21 en 24 en deze dienen de werken telkens te laten uitvoeren volgens de regels van de bouwkunst.

Eenmaal de doorgang bestaat zullen alle kosten die met deze doorgang verbonden zijn, voor zover ze betrekking hebben op het lijdende erf, verdeeld worden over het heersende en lijdende erf in verhouding tot het aantal autostaanplaatsen dat van deze toegang gebruikmaakt; gedacht wordt aan poort, verlichting, herstelling en onderhoud.

B. Indien alle kavels rond/aan een kern op dezelfde verdieping toebehoren aan één eigenaar, krijgt deze eigenaar het exclusief gebruiksrecht van de gemeenschappelijke gang van die kern. Dit exclusief gebruiksrecht vervalt zodra één van deze kavels niet langer toebehoren aan deze eigenaar. De eigenaar die beschikt over dergelijk exclusief gebruiksrecht dient op zijn kosten in te staan voor het onderhoud van de gemeenschappelijke gang.

C. Ruimte voor warmtenet

De comparant verklaart dat op verdieping - 1 van het gebouw een ruimte aanwezig is voor het warmtenet. De installaties hierin voorzien zullen dienstig zijn voor volledige gebouw.

De ruimte voor het warmtenet is gekend onder gereserveerd perceelsnummer: L, nummer 3917/K/2 P0153 en staat aangeduid op gemeld plan ervan opgemaakt door J+T Collin, landmeterskantoor.

De comparant vestigt bij deze een recht van overgang en doorgang over het in onderhavige akte beschreven gebouw in voordeel van alle gebouwen die zullen opgericht worden of reeds opgericht zijn op de site van "Stadsontwikkeling Antwerpen Zuid", teneinde alle noodzakelijke leidingen, installaties,... aangaande het warmtenet, en dergelijke te kunnen plaatsen.

IS HIER TUSSENGEKOMEN:

Fluvius Antwerpen, opdrachthoudende vereniging onderworpen aan het Vlaams decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur met maatschappelijke zetel: Antwerpsesteenweg 260 te 2660 Antwerpen (district Hoboken), ingeschreven in het rechtspersonenregister (RPR) te Antwerpen, afdeling Antwerpen met ondernemingsnummer 0212.704.370, BTW BE 0212.704.370.

Opgericht bij akte verleden voor de heer Victor DE BRUYNE, burgemeester van Antwerpen-Hoboken, op 24 november 1972, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 7 december daarna, onder nummer 3245-06 en ontstaan door middel van de fusie door overneming van de opdrachthoudende verenigingen IMEA en INTEGAN en waarvan de naam gewijzigd wordt in FLUVIUS ANTWERPEN door de algemene vergadering in buitengewone zitting van 20 juni 2018 met inwerkingtreding per 1 april 2019

(notarieel verleden op 28 juni 2018) mits het intussen gerealiseerd zijn van een aantal opschortende voorwaarden, waarvan de statuten meermaals gewijzigd werden en voor het laatst bij beslissing van de buitengewone algemene vergadering der deelnemers de dato 28 juni 2018, krachtens proces-verbaal opgesteld door notaris Xavier DESMET, te Antwerpen, de dato 28 juni 2018, bij uittreksel bekendgemaakt in de Bijlage van het Belgisch Staatsblad van 6 september daarna, onder nummer 18135349. Deze statuten werden principieel goedgekeurd bij ministerieel besluit van 17 oktober 2018.

Hierbij vertegenwoordigd ingevolge authentieke volmachtverlening onroerende verrichtingen Iveg (heden Fluvius Antwerpen), verleden voor notaris Xavier DESMET, op 13 maart 2019, bekendgemaakt in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van 29 april 2019, onder nummer 19058691, alhier aangehecht, door de coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "FLUVIUS SYSTEM OPERATOR", met zetel te Gent (Melle), Brusselsesteenweg 199. Ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0477.445.084, en onderworpen aan de Belasting over de Toegevoegde Waarde onder nummer BE0477.445.084, waarvan de statuten meermaals gewijzigd werden en voor het laatst bij beslissing van de buitengewone algemene vergadering der deelnemers de dato 6 december 2018, krachtens proces-verbaal opgesteld door notaris Xavier DESMET, te Antwerpen, op 7 december 2018, bij uittreksel bekendgemaakt in de Bijlage van het Belgisch Staatsblad van 24 april 2019 onder nummer 19056158, alhier vertegenwoordigd door mevrouw Hilda Straetmans, geboren te Bree op 12 november 1958, met rijksregisternummer 58.11.12-262.91, wonende te Pater Damiaanlaan 16, 2630 Aartselaar, ingevolge authentieke volmacht (subdelegatie volmacht inzake onroerende verrichtingen opdrachthoudende verenigingen) hem toegekend bij akte verleden voor Notaris Xavier Desmet, te Antwerpen, op 9 april 2019, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 3 mei 2019, onder nummer 19060161, alhier aangehecht.

Hierna genoemd "Fluvius Antwerpen".

Teneinde de warmtevoorzieningen te verzekeren in het complex verklaart de comparant aan Fluvius Antwerpen een recht van erfpacht toe te staan op een lokaal gelegen in de ondergrondse verdieping -1, zoals weergegeven op het aangehechte plan.

Tussen de comparant en Fluvius Antwerpen, worden dienaangaande volgende voorwaarden bedongen:

ARTIKEL 1

De comparant vestigt hierbij ten voordele van Fluvius Antwerpen of haar rechtsopvolgers of rechtsverkrijgers, hetzij rechtstreeks, hetzij onrechtstreeks, een recht van erfpacht voor de duur van negenennegentig (99) jaar op het lokaal aangeduid op het plan dat aan deze akte gehecht zal blijven. Het lokaal is bestemd om ingericht te worden als warmtelokaal; alle nodige uitrusting daartoe mag door Flu-

Achtste
blad



Fluvius Antwerpen, in zijn hoedanigheid van erfpachter, in het lokaal opgesteld worden.

De zijden en de afmetingen op dit plan aangeduid kunnen om technische redenen steeds gewijzigd worden, steeds mits schriftelijke goedkeuring van Fluvius Antwerpen en op voorwaarde dat door de veranderingen de structuur en de stevigheid van het gebouw niet geschaad worden. Alle wijzigingen, na uitrusting van het warmte lokaal zijn echter uitgesloten.

Het lokaal is gelegen in de ondergrondse verdieping -1, zoals aangeduid op het plan onder de benaming "Technische Ruimte Aansluiting Warmtenet".

Het lokaal moet voldoen aan volgende technische voorwaarden:

Algemene bepalingen:

1. De toegang naar het lokaal, waarin zich het warmte-afleverstation of de warmte-afleverunit en de tot de aansluiting behorende toestellen bevinden, mag niet op een naar het oordeel van Fluvius Antwerpen ontoelaatbare wijze zijn belemmerd. Alle vanwege Fluvius Antwerpen aangebrachte apparatuur met bijbehorende leidingen, appendages en meetinrichting, dienen te allen tijde bereikbaar te zijn.

2. Het lokaal van het warmte-afleverstation moet te allen tijde toegankelijk zijn voor inspectie en/of bediening. Hierin wordt voorzien door een toegangsdeur van het lokaal aan de straat. Indien dit niet mogelijk is, dient er een sleutelkluisje te worden aangebracht. Hierin zijn opgenomen alle sleutels om in het lokaal te komen. Het kluisje wordt door of in opdracht van Fluvius Antwerpen geleverd en gemonteerd.

3. Tijdens bouwwerkzaamheden dienen er zodanige maatregelen getroffen te worden, dat de installaties van Fluvius Antwerpen inclusief de appendages niet worden beschadigd. Beschadigingen dienen onmiddellijk aan Fluvius Antwerpen te worden gemeld.

Het warmte lokaal:

1. In het perceel moet voor het onderbrengen van alle apparatuur van Fluvius Antwerpen kosteloos een lokaal ter beschikking worden gesteld. De ruimte voorzien voor het warmte-afleverstation in het lokaal zal voor wat betreft afmetingen, ventilatie, draagkracht van de vloer en toegankelijkheid, moeten voldoen aan de waarde in onderstaande tabel.

2. Het lokaal dient te zijn voorzien van verlichting met een spatwaterdichte schakelaar bij de deur. De lichtopbrengst is minimaal 100lux op de vloer bij de warmte-afleverunit of het warmte-afleverstation.

Het lokaal dient te zijn voorzien van een elektrische aansluiting ten behoeve van de warmtelevering. De kosten van het elektriciteitsgebruik ten behoeve van de verlich-

ting en warmtelevering zijn voor rekening van de verbruiker.

Er worden elektrische stopcontacten 3 X 25A voorzien voor de voeding van de regelkast van het onderstation.

Indien er op verzoek van Fluvius Antwerpen een dataverbinding en telefoonaansluiting verlangd wordt, dient vanaf de gevel tot in het lokaal een mantelbuis van < 1" aangebracht te worden.

3. In het lokaal mogen zich ook de gebouwweigen warmtesystemen bevinden.

4. De benodigde ruimte voor het warmteafleverstation bestaat uit de ruimte van het station zelf en een vrije (service)ruimte voor werkzaamheden en onderhoud (zie tabel).

5. Het lokaal bevindt zich in de ondergrondse verdieping -1. De vloer van de ruimte dient een minimale draagkracht van 3000 N/m² te hebben.

Indien zulks onmogelijk is, worden voorstellen voor andere locaties ter goedkeuring voorgelegd aan Fluvius Antwerpen.

6. Het lokaal moet worden geventileerd volgens de EPB richtlijnen voor stooklokalen. De ventilatieopeningen bedragen minimaal 2 X 3000 mm².

7. Voor het installeren van het warmteafleverstation is een toegangsdeur vereist met een minimale dagmaat van 1200mm x 2100mm (b x h).

Vermogen	Afmetingen unit (mm)			Serviceruimte voor unit (mm)			
kW	Lengte	breedte	hoogte	voor	links	rechts	achter
<825	2500	1000	2500	1500	500	1000	-
825-1250	3000	1000	2500	1500	500	1000	-
>1250	3000	1000	3000	1500	500	1000	-

Negende
blad

Vereisten bij toepassing van een kruipruimte

1. Fluvius Antwerpen brengt de hoofdleidingen in principe in de straat aan. Mocht dat niet mogelijk zijn, dan kunnen de warmte leidingen in de kruipruimte worden aangebracht.

Indien de leidingen in de kruipruimte moeten worden gelegd, kan het Fluvius Antwerpen vorderen dat er een zakelijk recht wordt gevestigd, waarin het hebben, leggen en onderhouden van leidingen van het warmtedistributienet is geregeld.

2. De voorgeïsoleerde leidingen worden onder de fundering van het perceel binnen gevoerd. De (kruip)ruimte



heeft een vrije hoogte van minimaal 800mm en dient via een luik met afmetingen van minimaal 600x800mm bereikbaar te zijn voor inspectie en reparatie. Het kruipluik dient vanuit een gemeenschappelijke ruimte te allen tijde goed bereikbaar te zijn, dit naar oordeel van Fluvius Antwerpen. De kruipruimte dient vrij van (grond)water te worden gehouden.

3. Voor de aanleg van de leidingen in kruipruimten dienen sparingsen te worden gehouden in de funderingsbalken, vloeren en muren.

4. De plaats en afmetingen van de uitsparingen worden door Fluvius Antwerpen in overleg met de architect/constructeur bepaald.

Bij vloerdoorvoeringen moeten pijphulzen worden toegepast, die 40mm boven de afgewerkte vloer uitsteken en tot 5mm onder het afgewerkte plafond reiken.

5. Bij de overgang van de hoofdleidingen in de kruipruimte naar de leidingen in de grond, dient in overleg met Fluvius Antwerpen voldoende ruimte te worden vrijgehouden voor of in opdracht van Fluvius Antwerpen aan te brengen voorzieningen in relatie tot de te verwachte bodemdaling.

6. De aansluitleidingen worden bij voorkeur onder de fundatie van het lokaal ingevoerd, waarbij er een uitsparing wordt verlangd in de vloer. Uitsparingen t.b.v. deze doorvoeren dienen altijd in overleg met Fluvius Antwerpen te worden aangebracht in verband met de grootte en plaats van het warmte-afleverstation of de warmte-afleverunit.

7. Indien in bijzondere gevallen voor bovengrondse hoofd- en verdeelleidingen wordt gekozen dan komen voorzieningen als brandwerende doorvoeringen en speciale ophangconstructies voor rekening van de aanvrager.

ARTIKEL 2

Het is uitdrukkelijk verstaan dat het genot van de erfpachter onder meer inhoudt het opstellen, onderhouden, exploiteren en ter plaatsen brengen van om het even welk zwaar materiaal, nodig voor de uitrusting van het warmte lokaal.

ARTIKEL 3

Voor al wat het materiaal betreft, wordt uitdrukkelijk verzaakt aan het recht van natrekking.

De onkosten voor verzekering, ontvangst en jaarlijkse keuring van de het warmte lokaal door een aangenomen organisme vallen uitsluitend ten laste van Fluvius Antwerpen of haar rechtsopvolgers of rechtsverkrijgers.

ARTIKEL 4

Dit erfpacht bevat eveneens het recht van toegang tot het lokaal en de bijhorende erfdienstbaarheid voor de aanwezigheid van ondergrondse leidingen op privaat terrein. Dit toegangsrecht is kosteloos en permanent, 24 uur op 24,

7 dagen op 7, onmiddellijk, veilig en zonder tussenkomst van derden. Dit geldt voor de personeelsleden, aannemers en/of onderaannemers die werken voor de Fluvius Antwerpen en voor al het benodigd materiaal.

De Eigenaar zal deze erfdienstbaarheidszone vrijhouden van blijvende constructies, opstapeling van materialen, hoogstammige beplantingen en geleidingen met uitzondering echter van leidingen welke deze strook zouden kruisen.

De bedekking boven bedoelde erfdienstbaarheidszone moet met normale mechanische handwerktuigen kunnen worden verwijderd en nadien teruggeplaatst zodat deze in haar oorspronkelijke staat kan hersteld worden. Monoliete verharding (bitumen, beton) is niet toegestaan.

ARTIKEL 5

De rechten worden ten voordele van Fluvius Antwerpen of haar rechtsopvolgers of rechtsverkrijgers gevestigd, onverminderd alle rechten van Fluvius Antwerpen en zonder enige nadelige erkenning, volgens statutaire bepalingen.

ARTIKEL 6

Fluvius Antwerpen zal uitsluitend aansprakelijk zijn voor eventuele milieuschade die zij aan het goed zou hebben toegebracht tijdens de duur van deze overeenkomst. De vereniging van mede-eigenaars zal Fluvius Antwerpen en haar rechtsverkrijgers in elk geval schadeloos stellen voor de kosten en opgelegde beperkingen ingeval van enige vervuiling en/of milieuschade die niet door Fluvius Antwerpen werd veroorzaakt.

ARTIKEL 7

Ingeval de betrokken onroerende goederen van eigenaar(s) zouden veranderen, dan zal het recht van erfpacht en erfdienstbaarheid automatisch moeten worden overgedragen op de nieuwe eigenaar(s).

ARTIKEL 8

Bij het einde van de overeenkomst zal de erfpachter de volledige uitrusting uit het lokaal verwijderen zonder de erfpachtgever recht heeft op enige schadevergoeding hieromtrent.

ARTIKEL 9

De erfpachter behoudt zijn burgerlijke aansprakelijkheid voor de ongevallen veroorzaakt door zijn installaties.

VRIJSTELLING REGISTRATIERECHTEN - RECHTEN OP GESCHRIFTEN

Teneinde te kunnen genieten van de vrijstelling van registratierechten in toepassing van artikel 2.9.6.0.3, 1° tot en met 4° en 6° tot en met 8° van de Vlaamse Codex Fiscaliteit, en vrijstelling van de rechten op geschriften, verklaart "Fluvius Antwerpen"

De vrijstelling van registratierechten en recht op geschriften, geldt eveneens voor de bijlagen welke aan deze

Tiende blad



akte gehecht zijn met betrekking tot het lokaal voor het warmtenet.

(f) Kosten

Alle aansluitingskosten, abonnementen en aanverwante kosten aangaande de nutsvoorzieningen zijn ten laste van de eigenaars van de privatieve kavels, tenzij de voorzieningen tot dienst/tot nut zijn van meerdere of alle mede-eigenaars.

Na voltooiing van de werken zullen de kosten voor een eventuele verplaatsing of wijziging van de installaties volledig ten laste vallen van diegene die daartoe verzoekt.

(g) Gebruiksrechten

- De mede-eigenaars hebben een proportioneel recht op gebruik van de gemene delen, tenzij anders hierna in de statuten is bepaald. Een dergelijke statutaire afwijking wordt vermoed een erfdiensstbaarheid te zijn, behoudens afwijkende clausule.

- Alle terrassen/balkons zullen bezwaard zijn, in het voordeel van de gemeenschappelijke delen, met een erfdiensstbaarheid van overgang/van doorgang voor alle onderhoudswerken aan de gemeenschappelijke of privatieve delen van het gebouw, welke anders niet kunnen bereikt worden, alsmede om de eigenaars van de andere appartementen een vluchtweg te verlenen bij brand of ander gevaar.

(h) Statuut van de terrassen/balkons

Behoudens wat de bevloering/betegeling, de balustrade/leuningen en/of scheidingspanelen tussen de belendende kavels betreft, zijn de constructies van de balkons/terrassen gemeenschappelijke delen.

De eigenaars/gebruikers van de kavels verkrijgen een privaatief zakelijk recht op het terras/loggia palende aan het privaatief kavel, zoals aangeduid op het vergunde plan/op de vergunde plannen.

De eigenaars/gebruikers van bepaalde kavels verkrijgen een zakelijk recht, in casu een exclusief gebruiksrecht, op een terras/daktuin.

Dit zakelijk recht wordt gecreëerd onder de vorm van een louter gedogen en kan, mits beslissing daartoe van de algemene vergadering en onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat deze beslissing gemotiveerd wordt door een rechtmatig belang van de vereniging van mede-eigenaars, worden herroepen.

Indien door deze beslissing de houder van het recht daardoor schade lijdt, zal de vereniging van mede-eigenaars in verhouding tot de schade een vergoeding moeten betalen.

In ruil voor het exclusief gebruiksrecht moet de betreffende eigenaar/moeten de betreffende mede-eigenaars op eigen kosten instaan voor het goed onderhoud ervan (zie bijzondere verdeelsleutels).

Zie ook verder voor de specifieke gebruiksrechten.

I.9) OPMAAK WIJZIGENDE STATUTEN TOT AAN HET MOMENT VAN DE VOORLOPIGE OPLEVERING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

1. Voor de eerste overdracht van een privaatieve kavel

De comparant verklaart zich exclusief het recht voor te behouden om de statuten van mede-eigendom of het reglement van interne orde te wijzigen voor de eerste verkoop van een privaatieve kavel.

2. Voor de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen

De partijen die de oorspronkelijke statuten hebben ondertekend, hebben het recht, tot op het ogenblik van de voorlopige oplevering van de betrokken gemeenschappelijke delen, wijzigingen aan de statuten aan te brengen, voor zover dit door technische omstandigheden of door het rechtmatig belang van de vereniging van mede-eigenaars is ingegeven, niet aan de rechten van de andere mede-eigenaars op hun privaatieve gedeelte raakt en de verplichtingen van een of meerdere mede-eigenaars niet verzwakt. De partijen die de oorspronkelijke statuten getekend hebben, dragen de kosten voor deze wijziging. Deze partijen sturen per aangetekend schrijven naar alle andere mede-eigenaars een ontwerp van wijzigende statuten, minstens twee maanden voor het verlijden van de akte van wijziging, waarin de contactgegevens van de instrumenterende notaris uitdrukkelijk worden vermeld. Op straffe van verval van zijn rechten moet een mede-eigenaar zich tegen de voorgenomen wijziging verzetten binnen de twee maanden volgend op de ontvangst van deze zending, door middel van een aangetekend schrijven aan de betrokken notaris en, in voorkomend geval, in rechte optreden. Hier wordt gepreciseerd dat deze partijen zich zullen moeten laten bijstaan, op hun kosten, door een ingenieur of een architect, die voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars zal handelen.

3. Andere gevallen

Na de voorlopige oplevering van de betrokken gemeenschappelijke delen of wegens alle andere oorzaken dan deze die in het punt 2) hiervoor vermeld worden, zal de comparant het akkoord moeten verkrijgen van de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars, die met de vereiste meerderheid beslist.

De syndicus zal de vereniging van mede-eigenaars geldig kunnen vertegenwoordigen teneinde de beslissing van de algemene vergadering uit te voeren, zonder dat hij ten opzichte van de bevoegde ambtenaar het bewijs van zijn volmacht moet leveren.

De grondeigenaar geeft bij deze volmacht aan de opstalhouder om namens de ondertekenaars van de oorspronkelijke statuten, wijzigingen aan deze statuten aan te brengen in overeenstemming met wat voorafgaat.

I.10) TEGENSTELBAARHEID STATUTEN

Elfde blad



De bepalingen van de statuten kunnen rechtstreeks worden tegengesteld door degenen aan wie ze kunnen worden tegengesteld en die houder zijn van een zakelijk of persoonlijk recht op het gebouw in mede-eigendom.

II. RECHTSHANDELING - STATUTEN VAN HET GEBOUW

DEEL I: BASISAKTE

De basisakte moet bevatten:

De beschrijving van het onroerend geheel en van de privative en gemeenschappelijke delen, alsook de bepaling van het aandeel van de gemeenschappelijke delen dat aan ieder privaatief deel is verbonden.

Aanduiding en beschrijving van het onroerend geheel - eigendomsbewijs - verplichte administratieve vermeldingen en informatie:

1. Juridische beschrijving van het onroerend goed

Antwerpen, elfde afdeling

Een gebouw in oprichting op en met grond en alle verdere aanhorigheden gelegen volgens kadaster te Antwerpen, aan de Jos Smolderenstraat en de Jef Cassierstraat, volgens titel onder grotere oppervlakte ten kadaster gekend sectie L, onder deel van nummers 3925/X/2, 3925/S/2, 3925/T/2 en 3925/09 en deel van een perceel zonder nummer en thans ten kadaster gekend sectie L, deel van nummer 3917/F/2 P0000 en 3917/T P0000, voor een oppervlakte van tweeduizend negenhonderd achtennegentig vierkante meter negentig vierkante decimeter.

GRONDPLAN

Dit eigendom komt voor op een grondplan ervan opgemaakt door J+T Collin, landmeterskantoor te 2610 Antwerpen, Wilrijk, Gaston Fabrélaan 46 op 14 mei 2019.

Dit plan is opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder refertenummer 11811-10271 en werd sindsdien niet meer gewijzigd.

Dit grondplan zal - na door partijen en de notaris ne varietur te zijn getekend - aan deze akte worden gehecht, maar niet ter registratie noch ter overschrijving op het hypotheekkantoor aangeboden worden. Partijen vragen toepassing van artikel 26, 3^e lid, 2^o W.Reg. en van artikel 1, 4^e lid Hypotheekwet.

Gereserveerd perceelsnummer: sectie L, nummer 3917/H/2 P0000

Bewijs van eigendom

Oorspronkelijk hoorde de grond van het onroerend goed sedert meer dan dertig jaar toe aan de Belgische Staat in al de door de wet vereiste voorwaarden om door verjaring te verkrijgen.

Krachtens artikel 4 van de wet van 23 juli 1926 tot oprichting van de Nationale Maatschappij der Belgische Spoor-

wegen, zoals vervangen bij artikel 3 van het Koninklijk Besluit van 30 september 1992, tot goedkeuring van het eerste beheerscontract van de Nationale Maatschappij de Belgisch Spoorwegen en tot vaststelling van maatregelen met betrekking tot deze maatschappij, werd het onroerend goed van rechtswege overgedragen aan de Nationale Maatschappij der Belgische Spoorwegen (N.M.B.S.) vanaf 14 oktober 1992.

Bij Koninklijk Besluit van 18 oktober 2004 (Belgisch Staatsblad van 20 oktober 2004, N.2004-4185, bladzijde 72844), werd met ingang van 1 januari 2005 de naam "N.M.B.S." gewijzigd in "N.M.B.S. Holding".

De activa en passiva bedoeld in artikel 454 §2, tweede lid van de programmawet van 22 december 2003, die de N.M.B.S. bij toepassing van het Koninklijk Besluit van 14 juni 2004, tot hervorming van de beheersstructuren van de spoorweginfrastructuur, moet overdragen aan het Fonds voor Spoorweg Infrastructuur (FSI), zijn deze die zijn opgenomen in de lijsten van 30 december 2004 (Belgisch Staatsblad van 31 december 2004, N. 2004-4846, bladzijde 87378 en volgende). De overdracht van de zakelijke rechten die voorkomen op de lijst van activa geldt als akte van overdracht.

Bij akte verleden voor notaris Jan Boeykens te Antwerpen op 29 oktober 2010, overgeschreven onder referte 57-T-19-11-2010-12490, verkocht de naamloze vennootschap "FIF-FSI" het onroerende goed aan de Grondeigenaar.

De constructies horen toe aan de naamloze vennootschap "Triple Living", om deze voor eigen rekening te zullen doen oprichten ingevolge recht van opstal met verzaking aan het recht van natrekking haar verleend door de grondeigenaars ingevolge akte verleden voor notaris Jan Boeykens te Antwerpen op 19 juni 2013, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Antwerpen onder referte 57-T-21-06-2013-07347.

3. ADMINISTRATIEVE VERMELDINGEN EN INFORMATIE

Bodemdecreet

1. De comparant verklaart dat het eigendom bij zijn weten een risicoground is in de zin van het decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming: op deze grond werden in het verleden uitgevoerd of waren er inrichtingen gevestigd die opgenomen zijn op de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken zoals bedoeld in voormeld decreet.

Uit de gemeentelijke inlichtingenbrief blijkt dat onderstaande vergunningen werden afgeleverd voor inrichtingen die voorkomen in de lijst van hinderlijke inrichtingen van de bijlage 1 van VLAREM I - kolom 8.:

- dossiernummer 1996133 - Antwerp City Bond de dato 12 juni 1996

Uit het mailbericht van de milieudienst de dato 21 juni 2019 blijkt dat deze vergunning geen betrekking heeft op de

Twaalfde
blad



grond van het in onderhavige akte omschreven gebouwencomplex.

2. De comparant legt de door de OVAM op 4 februari 2019 afgeleverde bodemattesten voor:

Deze inhoud is:

- voor wat betreft het perceel sectie L, nummer 3917/T P0000

"2 Inhoud van het bodemattest

Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.1 Informatie uit de gemeentelijke inventaris

Gemeentelijke informatie toont aan dat op deze grond een risico-inrichting aanwezig is of was. Bijgevolg is deze grond een risicogrond.

2.2 Uitspraak over de bodemkwaliteit

Volgens het Bodemdecreet moeten op deze grond geen verdere maatregelen worden uitgevoerd.

2.2.1 Historische verontreiniging

Volgens het Bodemdecreet moet er geen bodemsanering uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het beschrijvend bodemonderzoek van 16.11.2009 en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

Volgens het Bodemdecreet moet er geen beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het oriënterend bodemonderzoek van 18.09.2012, en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

2.2.2 Gemengd nieuwe-verontreiniging

Volgens het Bodemdecreet moet er geen beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het oriënterend bodemonderzoek van 18.09.2012, en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

2.3 Documenten over de bodemkwaliteit

2.3.1 Historische verontreiniging

Datum: 09.09.1998

Type: Oriënterend bodemonderzoek

Titel: Oriënterend bodemonderzoek I.V.M Mogelijke bodemverontreiniging - NMBS - Antwerpen - Zuid, Ledeganckkaai te 2000 Antwerpen - 98/01319

Auteur: ABO NV

Datum: 14.12.1999

Type: beschrijvend bodemonderzoek

Titel: beschrijvend bodemonderzoek I.V.M. bodemverontreiniging

Auteur: ABO NV

Datum: 03.04.2002

Type: bodemsaneringsproject
 Titel: bodemsaneringsproject Voormalig Goederensta-
 tion NMBS Antwerpen-Zuid, Ledeganckkaai 27 en 29 -
 00/03030- perceel 3917 T 6 en 3917 W 6
 Auteur: ABO NV
 Datum: 03.08.2004
 Type: Oriënterend bodemonderzoek
 Titel : Oriënterend bodem-en Grondwateronderzoek
 I.O.V. Nationale Maatschappij der Beligsche Spoorwegen
 (NMBS) te 2000 Antwerpen, Ledeganckkaai zn.
 Auteur: Esher BVBA
 Datum: 16.11.2009
 Type: Beschrijvend bodemonderzoek
 Titel: (gefaseerd) beschrijvend bodemonderzoek NMBS
 Holding, Ledeganckkaai, Antwerpen Zuid te 2000 Antwerpen
 (Projectnummer 2834) + aanvulling dd. 25 maart 2010
 Auteur: Esher BVBA
 Datum: 18.09.2012
 Type: Oriënterend bodemonderzoek
 Titel : Bepaalde aanvulling van het rapport oriënte-
 rend bodemonderzoek in het kader van strategie 5A, Stads-
 ontwikkeling Antwerpen Zuid NV, Ledeganckkaai zn te 2000
 Antwerpen, projectnummer 4391
 Auteur: Esher BVBA
 2.3.2 Gemengd-nieuwe verontreiniging
 Datum: 14.12.1999
 Type: beschrijvend bodemonderzoek
 Titel: Beschrijvend onderzoek I.V.M. Bodemverontrei-
 niging
 Auteur: ABO NV
 Datum: 03.04.2002
 Type: bodemsaneringsproject
 Titel: bodemsaneringsproject Voormalig Goederensta-
 tion NMBS Antwerpen Zuid, Ledeganckkaai 27 en 29 -
 00/03030 - perceel 3917 T 6 en 3917 W 6
 Auteur: ABO NV
 Datum: 03.08.2004
 Type: Oriënterend bodemonderzoek
 Titel : Oriënterend bodem- en grondwateronderzoek
 I.O.V. Nationale Maatschappij Der Belgisch Spoorwegen
 (NMBS) te 2000 Antwerpen, Ledeganckkaai zn
 Auteur: Esher BVBA
 Datum: 19.12.2011
 Type: Eindevaluatieonderzoek
 Titel: Rapport Eindevaluatieonderzoek NMBS Antwerpen
 Zuid (bezetting ISARD en Kolenverbond)
 Auteur: Esher BVBA
 Datum: 18.09.2012

Dertiende
 blad



Type: oriënterend bodemonderzoek

Titel : beperkte aanvulling van het rapport oriënterend bodemonderzoek in het kader van strategie 5A, Stadsontwikkeling Antwerpen Zuid Nv, Ledeganckkaai zn te 2000 Antwerpen, projectnummer 4391

Auteur: Esher BVBA

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

Opmerkingen:

1 Risicogronden kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend bodemonderzoek aan de OVAM is bezorgd.

2 Meer informatie over de gemeentelijke inventaris en de toepasbaarheid op delen van percelen vindt u op www.ovam.be/gemeentelijke-inventaris.

3 Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling: www.overdracht.ovam.be.

4 Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet.

Meer informatie: www.ovam.be/grondverzet.

5 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt vindt u op <http://www.ovam.be/disclaimer>.

6 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens.

7 Voor inzage van de bovenstaande documenten: www.ovam.be/inzage

voor wat betreft het perceel sectie L, nummer 3917/F/2 P0000

"2 Inhoud van het bodemattest

Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.1 Informatie uit de gemeentelijke inventaris

Gemeentelijke informatie toont aan dat op deze grond een risico-inrichting aanwezig is of was. Bijgevolg is deze grond een risicogrond.

2.2 Uitspraak over de bodemkwaliteit

Volgens het Bodemdecreet moet er geen beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het oriënterend bodemonderzoek van 18.09.2012, en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

2.2.2 Gemengd-nieuwe verontreiniging

Volgens het Bodemdecreet moet er geen beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het oriënterend bodemonderzoek van 18.09.2012, en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

2.3 Documenten over de bodemkwaliteit

2.3.1 Historische verontreiniging

Datum: 09.09.1998

Type: Oriënterend bodemonderzoek

Titel: Oriënterend bodemonderzoek I.V.M Mogelijke bodemverontreiniging - NMBS - Antwerpen - Zuid, Ledeganckkaai te 2000 Antwerpen - 98/01319

Auteur: ABO NV

Datum: 14.12.1999

Type: beschrijvend bodemonderzoek

Titel: beschrijvend bodemonderzoek I.V.M. bodemverontreiniging

Auteur: ABO NV

Datum: 26.07.2000

Type: Oriënterend bodemonderzoek

Titel: oriënterend bodemonderzoek, Snc NV, Ledeganckkaai, 2000 Antwerpen. (00.5035/A2095)

Auteur: Geologica NV

Datum: 03.08.2004

Type: Oriënterend bodemonderzoek

Titel : Oriënterend bodem-en Grondwateronderzoek I.O.V. Nationale Maatschappij der Beligsche Spoorwegen (NMBS) te 2000 Antwerpen, Ledeganckkaai zn.

Auteur: Esher BVBA

Datum: 16.11.2009

Type: Beschrijvend bodemonderzoek

Titel: (gefaseerd) beschrijvend bodemonderzoek NMBS Holding, Ledeganckkaai, Antwerpen Zuid te 2000 Antwerpen (Projectnummer 2834) + aanvulling dd. 25 maart 2010

Auteur: Esher BVBA

Datum: 18.09.2012

Type: Oriënterend bodemonderzoek

Titel : Beperkte aanvulling van het rapport oriënterend bodemonderzoek in het kader van strategie 5A, Stadsontwikkeling Antwerpen Zuid NV, Ledeganckkaai zn te 2000 Antwerpen, projectnummer 4391

Auteur: Esher BVBA

2.3.2 Gemengd-nieuwe verontreiniging

Datum: 14.12.1999

Type: beschrijvend bodemonderzoek

Titel: Beschrijvend onderzoek I.V.M. Bodemverontreiniging

Auteur: ABO NV

Datum: 03.08.2004

Type: Oriënterend bodemonderzoek

Titel : Oriënterend bodem- en grondwateronderzoek I.O.V. Nationale Maatschappij Der Belgisch Spoorwegen (NMBS) te 2000 Antwerpen, Ledeganckkaai zn

Auteur: Esher BVBA

Veertiende
blad



Datum: 18.09.2012

Type: oriënterend bodemonderzoek

Titel : beperkte aanvulling van het rapport oriënterend bodemonderzoek in het kader van strategie 5A, Stadsontwikkeling Antwerpen Zuid Nv, Ledeganckkaai zn te 2000 Antwerpen, projectnummer 4391

Auteur: Esher BVBA

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

Opmerkingen:

1 Risicogronden kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend bodemonderzoek aan de OVAM is bezorgd.

2 Meer informatie over de gemeentelijke inventaris en de toepasbaarheid op delen van percelen vindt u op www.ovam.be/gemeentelijke-inventaris.

3 Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling: www.overdracht.ovam.be.

4 Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet.

Meer informatie: www.ovam.be/grondverzet.

5 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt vindt u op <http://www.ovam.be/disclaimer>.

6 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens.

7 Voor inzage van de bovenstaande documenten: www.ovam.be/inzage

3. De comparant verklaart met betrekking tot het eigendom geen weet te hebben van andere bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen; hij verklaart bovendien dat sinds het uitvoeren van het laatste oriënterend bodemonderzoek, er zich geen activiteiten noch calamiteiten hebben plaatsgevonden die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken.

4. De instrumenterende notaris bevestigt dat alle bepalingen betreffende "Hoofdstuk VIII - overdrachten" van het bodemdecreet inzake overdracht van gronden werden toegepast.

Immers:

- werd een oriënterend bodemonderzoek uitgevoerd;
- werd een beschrijvend bodemonderzoek verricht.

Mazouttank

De comparant verklaart dat in het eigendom noch een ondergrondse noch een bovengrondse stookolietank aanwezig is. Hij verklaart bovendien dat in het eigendom er zich geen dergelijke opslaginstallatie bevindt die definitief buiten gebruik is gesteld.

Postinterventiedossier

Op vraag van de instrumenterende notaris of er voor het hoger beschreven eigendom een postinterventiedossier werd/wordt opgesteld, antwoordt de comparant bevestigend. Gezien in dit gebouw de tijdelijke of mobiele bouwplaats nog niet beëindigd is, verbindt de comparant er zich toe het postinterventiedossier aan de toekomstige verkrijgers te zullen overhandigen, zodra de voorlopige oplevering, of bij ontstentenis, de oplevering van het bouwwerk heeft plaats gehad.

Het postinterventiedossier zal bestaan uit twee delen:

1. enerzijds in een gedeelte dat betrekking heeft op de gemeenschappelijke delen van deze bouwwerken (algemeen deel);

2. anderzijds in gedeelten die betrekking hebben op de privatieve delen (privatief deel).

De comparant beslist om zijn taken en verplichtingen inzake het algemeen deel van het Postinterventiedossier, aan de syndicus toe te vertrouwen.

De syndicus wordt dus belast met alle taken en verplichtingen die normaal gezien op de mede-eigenaars rusten inzake het algemeen deel van het Postinterventiedossier.

Voor zoveel als nodig wordt er herinnerd aan de verplichting van de syndicus om alle documenten aangaande het gebouw in mede-eigendom over te dragen aan zijn opvolger, zo ook het algemeen deel van het Postinterventiedossier.

Het algemeen deel van het Postinterventiedossier dient zich op het kantoor van de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars te bevinden, waar het kosteloos door iedere belanghebbende kan worden geraadpleegd. Bovendien dient de syndicus ook een kopie op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars te bewaren, waar het eveneens kosteloos ter inzage zal liggen van de mede-eigenaars (waar ook het register van de beslissingen van de algemene vergadering en het reglement van inwendige orde aanwezig moeten zijn).

Hierdoor wordt de verplichting tot het overhandigen van het Postinterventiedossier tussen opeenvolgende eigenaars bij een overdracht van een kavel in het gebouw, beperkt tot de gedeelten ervan die betrekking hebben op de overgedragen privatieve delen.

Ruimtelijke ordening en stedenbouw

1.1. Overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening wijst de instrumenterende notaris de comparant op de inhoud van artikel 4.2.1. van deze Codex, hetgeen door laatstgenoemde wordt bevestigd. Dit artikel omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.

1.2. Vervolgens verklaart de comparant:

- dat bij zijn weten voor alle constructies en de actuele of bedoelde bestemming van het eigendom alle vereiste administratieve vergunningen werden verkregen en dat er tot

Vijftiende
blad



op heden met betrekking tot het eigendom geen geschillen bestaan met om het even wie.

- dat hij er geen kennis van heeft dat met betrekking tot het eigendom voorlopige of definitieve onteigeningsbesluiten of beschermingsmaatregelen (beschermd als monument, opgenomen in het archeologisch patrimonium of gelegen in een beschermd duingebied of in een als voor het duingebied belangrijk landbouwgebied of gelegen in een beschermd stads- of dorpsgezicht of landschap of voorkomt op een ontwerp van lijst daartoe of nog anderszins) zouden bestaan.

- dat er geen proces-verbaal werd opgemaakt waarbij een inbreuk werd vastgesteld op de bepalingen van de voormelde Codex.

- dat op het eigendom geen enkele verplichting rust om herstelmaatregelen uit te voeren ten gevolge van een definitieve rechterlijke beslissing, zoals bedoeld in de artikelen 6.1.41 tot en met 6.1.44 van de voormelde Codex.

Gelet op de recente mutatie van de kadastrale percelen is het voor de Stad Antwerpen nog niet mogelijk een stedenbouwkundig uittreksel af te leveren op het nummer 3917/F/2 P0000. Het stedenbouwkundig uittreksel op het vorig kadastraal perceel 3917/V P0000 wordt voorgelegd.

1.3. Betreffende het eigendom heeft de Stad Antwerpen op 21 februari 2019 stedenbouwkundige uittreksels afgeleverd met referte 120083 en 120078, zijnde informatieve uittreksels uit het plannenregister en uit het vergunningenregister.

1.4. De notaris vermeldt en informeert, met toepassing van de voormelde Codex, zoals eveneens blijkt uit het voormeld stedenbouwkundig uittreksel:

1) dat voor het onroerend goed geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is afgegeven, met uitzondering van hetgeen hierna vermeld voor de bouw van het in onderhavige akte omschreven gebouw, welke vergunning nog niet vermeld werd op voormeld stedenbouwkundig uittreksel.

De comparant verklaart dat de overige vergunningen en stedenbouwkundige misdrijven vermeld in bovenvermelde stedenbouwkundige uittreksels geen betrekking hebben op het in onderhavige akte beschreven gebouw.

2) dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed, is:

- het eigendom is begrepen in het GRUP Afbakening Grootstedelijk gebied Antwerpen de dato 19 juni 2009; en

- in het RUP Nieuw Zuid de dato 17 juli 2014 met als bestemming Artikel 5 Zone voor Publiek Domein (Pu1); artikel 1 Zone voor Centrumfuncties (Ce1)

3) dat, zoals blijkt de verklaring van de comparant, het eigendom niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van voormelde Codex (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel)

en dat er ook geen procedures voor het opleggen van dergelijke maatregelen hangende zijn;

4) dat het goed niet is gelegen in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkoopprecht.

5) dat voor het goed geen omgevingsvergunning voor het verkavelingen van gronden van toepassing is.

6) dat het eigendom niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

Bijzondere informatie

Bescherming onroerend erfgoed

De comparant verklaart dat het eigendom niet is opgenomen in de landschapsatlas, noch in de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde of de inventaris van historische tuinen en parken, doch wel in een de bekrachtigde archeologienota's "Vooronderzoek Antwerpen Antwerpen Nieuw Zuid Blok 21-24".

Waterparagraaf en overstromingsgebied

a) De comparant verklaart:

- dat het eigendom niet gelegen is in een risicozone voor overstroming.

- dat het eigendom niet gelegen is in een mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse regering.

- dat het eigendom niet gelegen is in afgebakende overstromingsgebieden en oeverzones en bijgevolg het voorkoopprecht voor integraal waterbeleid niet van toepassing is.

b) De notaris verklaart dat het eigendom, zoals blijkt uit de opzoeking verricht op GEO-Vlaanderen, niet gelegen is in een risicozone voor overstroming, noch in een recent overstromingsgebied, doch wel in een gebied overstroombaar vanuit de rivier (Scheldepolders).

KLIM (Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt)

Bij nazicht op de KLIM-website is het voormeld goed niet gelegen in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen.

Verdeling

In toepassing van de voormelde Codex heeft de notaris het plan van de verdeling van het eigendom aan het college van burgemeester en schepenen van de Stad Antwerpen op 4 februari 2019 ter inzage voorgelegd, alsook de aard van de akte en de bestemming van de kavels medegedeeld.

De Stad Antwerpen heeft bij mailbericht van 22 februari 2019 het volgende meegedeeld:

"Gunstig advies voor verdeling".

4. Feitelijke beschrijving van het onroerend goed

Het gebouw krijgt de naam "Residentie Palazzo Verde".

PLANNEN

Zestiende
blad



Het gebouw wordt in deze akte beschreven op basis van het hieraan gehechte stel plannen, opgemaakt door architect Stefano Boeri te Milaan, via Gaetano Donizetti 4.

De comparant overhandigt mij eveneens een stel plannen opgemaakt door zelfde architect op 28 februari 2019 betreffende wijzigingen aan de gelijkvloerse en de ondergrondse verdiepingen.

De comparant verklaart dat deze regularisatie bouwvraag werd ingediend op 14 maart 2019 en bekomen op 24 mei 2019.

De beschrijving van de kavels gebeurt thans op basis van deze gewijzigd plannen.

OMGEVINGSVERGUNNING

Betreffende het gebouw werden volgende omgevingsvergunningen voor het oprichten van desbetreffend gebouw afgeleverd:

* op 6 februari 2019, uitgaande van het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Antwerpen.

Het beschikkend gedeelte van de omgevingsvergunning luidt als volgt:

"Besluit

Artikel 1

Het college sluit zich integraal aan bij het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar en maakt dit tot zijn eigen motivatie.

Artikel 2

Het college beslist de aanvraag tot omgevingsvergunning goed te keuren en de vergunning af te leveren aan de aanvrager, die ertoe gehouden is volgende voorwaarden strikt na te leven:

Algemene voorwaarden

De algemene voorwaarden die aan de vergunning zijn gehecht en er integraal deel van uitmaken, strikt na te leven.

Stedenbouwkundige voorwaarden

1. Bijgevoegde brandvoorzorgsmaatregelen zijn op het moment van 1^e ingebruikname/exploitatie strikt na te leven;

2. Bijgevoegd advies Aquafin met voorwaarden is strikt na te leven vanaf aanvang van het project;

3. Bijgevoegd advies van de Vlaamse Milieumaatschappij met voorwaarden is strikt na te leven vanaf aanvang van het project;

4. Bijgevoegd advies van ASTRID-veiligheidscommissie met voorwaarden is strikt na te leven vanaf aanvang van het project;

5. Bijgevoegd advies van FOD Mobiliteit en Vervoer - Dienst Luchtvaart is strikt na te leven vanaf aanvang van het project;

6. Er moeten minimaal 197 fietsenstalplaatsen voorzien worden, bijvoorbeeld zoals op de ter illustratie bijgevoegde plannen genaamd B20_Nieuw_Zuid_Gelijkvloers.pdf; B20_Nieuw_Zuid_verdieping-1.pdf, B20_Nieuw_Zuid_verdieping-2.pdf, B20_Nieuw_Zuid_Zoom.pdf

7. Alle fietsstalplaatsen moeten in overeenstemming zijn met de normering van de bouwcode, bijvoorbeeld zoals op de ter illustratie bijgevoegde plannen genaamd B20_Nieuw_Zuid_Gelijkvloers.pdf, B20_Nieuw_Zuid_verdieping-1.pdf, B20_Nieuw_zuid_verdieping-2.pdf, B20_Nieuw_Zuid_Zoom.pdf;

8. De fietsenstalplaatsen moeten bereikbaar zijn door minimaal 2 fietsenlifts, welke voldoen aan de minimale vereiste afmetingen, bijvoorbeeld zoals op de ter illustratie bijgevoegde plannen B20_Nieuw_Zuid_Gelijkvloers.pdf, B20_Nieuw_Zuid_verdieping-1.pdf, B20_Nieuw_zuid_verdieping-2.pdf, B20_Nieuw_Zuid_Zoom.pdf;

9. De trappen dienen conform de verordende bepaling te zijn voor toegankelijkheid publieke gebouwen artikel 20. Het tussenbordes van de publieke trap in het circularity centrum moet minimaal 100 cm diep zijn;

10. In de aangevraagde toestand wijken de toegangsdeuren naar de inkomhallen en de gemeenschappelijke dakterrassen op niveau 4, 6 en 7 en de toegangsdeur aan de noordwestgevel naar het dakterras op verdieping 4 af van de geldende regelgeving. Deze dienen zich conform de verordende bepaling te stellen van toegankelijkheid publieke gebouwen artikels 24 en 25;

11. De bouwheer blijft verplicht om eventuele vondsten en restanten waarvan hij redelijkerwijs vermoedt dat het archeologische waarde heeft, te melden onder de vondstmeldingsplicht (Onroerenderfgoeddecreet van 2 juli 2013, artikel 5.1.4);

12. De rioolbeheerder Stad Antwerpen dient gecontacteerd te worden ivm de openbare riolering en aansluitingen. Zij zullen een hydraulisch advies opmaken. De ontwerper dient zich ook te schikken naar de reeds aangelegde nutsvoorzieningen en het warmtenet;

13. De nieuw te planten boomsoort(en) moeten soorten zijn die geschikt zijn voor aanplant in verharding, zonder verhoogd risico op wortelopdruk. Per boom moeten voldoende ondergrondse groeivoorzieningen getroffen worden. Details de bespreken met de stedelijke groendienst. De beplantingskeuze voor de delen die overgedragen worden naar het openbaar domein dient afgestemd te worden op de onderhoudscriteria van de stedelijke groendienst."

* op 24 mei 2019, uitgaande van het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Antwerpen:

Zeventiende
blad



"Artikel 1

Het college sluit zich integraal aan bij het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar en maakt dit tot zijn eigen motivatie.

Artikel 2

Het college beslist de aanvraag tot omgevingsvergunning goed te keuren en de vergunning af te leveren aan de aanvrager, die ertoe gehouden is volgende voorwaarden strikt na te leven:

Algemene voorwaarden

De algemene voorwaarden die aan de vergunning zijn gehecht en er integraal deel van uitmaken.

Stedenbouwkundige voorwaarden

1. De bijgevoegde brandvoorzorgsmaatregelen zijn op het moment van de eerste ingebruikname/exploitatie strikt na te leven:

2. De fietsenstalplaatsen op verdieping -1 en verdieping -2 moeten bereikbaar zijn door minimaal 2 fietsenliften, welke voldoen aan de minimale vereiste afmetingen van 2,10 meter en 1,2 meter;

3. De inrijlengte van alle fietsstalplaatsen moet minstens 1,70 meter zijn;

4. De trappen moeten conform de verordende bepaling zijn voor toegankelijkheid publieke gebouwen, artikel 20.

Artikel 3

Het college beslist de plannen waarvan overzicht als bijlage bij dit besluit gevoegd, goed te keuren.

Artikel 4

Dit besluit heeft in principe geen financiële gevolgen."

Een kopie van deze omgevingsvergunningen met hun bijlagen en stedenbouwkundige voorschriften, wordt hieraan gehecht.

De comparant verklaart dat de vergunning van 24 mei 2019 nog niet definitief uitvoerbaar is en verklaart dat geen verkoopaktes zullen worden verleden alvorens deze omgevingsvergunning definitief uitvoerbaar is geworden.

Het gebouw omvat, naast de gemeenschappelijke delen, volgende privatieve kavels:

Ondergrondse verdieping -2: ambachtsruimte (ook deels op gelijkvloers) en 80 bergingen

Gelijkvloerse verdieping: ambachtsruimte (ook deels op verdieping -2) en 3 commerciële ruimtes

Verdieping +1: 15 appartementen

Verdieping +2: 15 appartementen

Verdieping +3: 15 appartementen

Verdieping +4: 9 appartementen

Verdieping +5: 8 appartementen

Verdieping +6: 5 appartementen

BESCHRIJVING VAN DE PRIVATIEVE EN GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

Beginnel - algemeenheden.

Elke privaatief gedeelte wordt hierna kavel genoemd.

Het gebouw is, naast gemeenschappelijke delen, samengesteld uit 67 appartementen, 3 commerciële kavels, 2 ambachtsruimten en 80 bergingen, dus in totaal 152 privaatieve kavels.

De onroerende rechten van iedere eigenaar van eender welk gedeelte van het gebouw worden gevormd door een privaatief gedeelte en een onverdeeld gemeenschappelijk gedeelte welke samen een volledige ondeelbare eenheid vormen.

De privaatieve kavels en de gemene delen zijn weergegeven in de plannen en andere documenten die deel uitmaken van deze statuutakte en eraan worden gehecht.

Maken het voorwerp uit van de privaatieve eigendom, de gedeelten van het gebouw die tot het uitsluitende gebruik van een kavel bestemd zijn.

Zijn gemeenschappelijk, de delen van het gebouw bestemd tot het gebruik/tot dienst van al de verschillende kavels of bepaalde onder hen.

Bij ontstentenis of tegenstrijdigheid tussen titels, dienen deze zaken die tot dienst of tot nut zijn van meerdere kavels, te worden beschouwd als zijnde gemeenschappelijke delen.

Onverdeelde onroerende goederen die bestemd zijn tot het gemeenschappelijk gebruik van twee of meer onderscheiden en aan verschillende eigenaars toebehorende erven, zijn niet vatbaar voor verdeling; het aandeel in de onverdeelde onroerende goederen kan niet overgedragen, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden dan samen met het erf waarvan het onafscheidbaar is.

De definitieve vervreemding van een privaatief kavel omvat noodzakelijkerwijze de vervreemding en van de privaatieve gedeelten en van de onverdeelde aandelen in de gemene delen die er bijhorigheden van uitmaken. De hypotheek en ieder zakelijk recht dat een privaatief kavel belast, belast tegelijkertijd en het privaatief gedeelte en de aandelen in de gemene delen eraan verbonden.

Het aandeel van elke mede-eigenaar in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond, wordt hieronder uitgedrukt in vijfduizend/vijfduizendsten (5.000/5.000sten).

BESCHRIJVING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

A. PRINCIPE - ALGEMENE BESCHRIJVING

Zijn gemeenschappelijk, deze gedeelten die bestemd zijn tot gebruik van alle kavels of sommige ervan, zoals hierna opgesomd, zonder dat deze opsomming nochtans een beperkend karakter heeft:

-de funderingen en de zware muren, steunkolommen;

Achttiende
blad



- de dragende constructiewerken van het gebouw en de vloerplaten;
- de gevels met de bekledingen en het decoratiewerk;
- de trapzalen met hun trappen;
- de ruwbouw van de balkons/de terrassen, haar waterdichting, de klokputjes/de afvoergootjes en eventueel de balustrades/de leuningen indien deze van de ene zijde van het gebouw doorlopen naar de andere zijde en/of rondom (een deel van) het gebouw;
- de toegangen tot het gebouw met inbegrip van de deuren of afscheidingen van deze toegangen;
- de fietsenstalling(en);
- technische lokalen in de ondergrondse verdieping;
- fietsenliften;
- regenwaterputten met alle installatie voor regenwaterrecuperaties;
- septische putten;
- de lift dienstig voor de ambachtsruimten
- lokaal voor warmtenet;
- de schoorsteenkokers en kappen;
- de (groen)daken/dakterras(sen) van het gebouw met de bedekking hiervan en de aanhorigheden waaronder o.m. de waterafvoerpijpen, eventuele afvoergoten, enzovoort;
- het algemeen rioleringsnet, de eventuele pompput(ten), de waterput(ten) en leidingen voor water, elektriciteit, telefoon, radio en televisie ter uitzondering van hetgeen zich in een privé kavel bevindt en enkel tot dienst is van het kavel;
- de lokalen/bergingen waarin zich de meters bevinden;
- de brandladders en eventuele verhuisbalken;
- de apparatuur voor brandveiligheid, zowel roerend als onroerend (bijvoorbeeld rookkoepels, ook pictogrammen, noodverlichtingen e.d. meer;
- alle gedeelten van het gebouw ter beschutting of bediening van de installaties van het gebouw welke niet tot het uitsluitend gebruik van één enkel privé kavel staan;
- de eventuele groenvoorzieningen (beplanting, struiken, bomen...) aan de voor- zij- en/of achterzijde van het gebouw en op alle dakverdiepingen, ongeacht of bepaalde ervan zouden zijn bezwaard met een gebruiksrecht;
- de volledige liftinstallaties (5 kernen);

en verder alle delen/alle zaken tot dienst/tot nut van alle of van bepaalde kavels van het gebouw.

B. OPSPLITSING GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN IN HET GEBOUW PER INGANG/PER INKOM

In functie van het principe "de gebruiker betaalt", wordt hierna per inkom/per ingang een opsomming gedaan van deze delen die exclusief tot dienst/tot nut van de kavels behorende tot een welbepaalde inkom/ingang.

Het gaat - niet limitatief - per inkom/per ingang, dus kern A tot en met kern E, om onder meer:

- Ondergronds: de traphal met trappen en de deur(en), de doorgangen, de lift met al haar aanhorigheden (liftmotor, liftschacht, liftput, enzovoort), verlichting, enzovoort...

- Gelijkvloers: de inkomhal met aanhorigheden waaronder de deur(en) met aanhorigheden waaronder o.m. een elektronisch slot, ..., verlichting, eventueel het gezamenlijk brievenbusgeheel, het bellenbord met eventuele aanhorigheden zoals bijvoorbeeld een videocamerasysteem, traphal met de trappen, de lift met al haar aanhorigheden (liftmotor, liftschacht, liftput, enzovoort), de apparatuur voor brandveiligheid, zowel roerend als onroerend (bijvoorbeeld noodknoppen,...), ook pictogrammen, noodverlichtingen e.d. meer.

- Op de verdiepingen: traphal met trappen, overlopen, de lift met al haar aanhorigheden (liftmotor, liftschacht, liftput, enzovoort), verlichting, de apparatuur voor brandveiligheid, zowel roerend als onroerend (bijvoorbeeld noodknoppen, brandkoepel,...), ook pictogrammen, noodverlichtingen e.d. meer, en verder alle delen tot dienst/tot nut van alle of bepaalde mede-eigenaars van de kavels behorende tot een welbepaalde ingang/inkom.

Met betrekking tot de kosten dienaangaande wordt verwezen naar hetgeen hierna gemeld omtrent de bijzondere verdeelsleutels.

BESCHRIJVING VAN DE PRIVATIEVE DELEN

A. PRINCIPE - ALGEMENE BESCHRIJVING

Maken het voorwerp uit van privaatieve eigendom, de gedeelten van het gebouw die uitsluitend tot gebruik van een mede-eigenaar staan.

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

- de vloeren, het tegelwerk en andere bekledingen met de hierbij behorende steunlaag;

- de bekleding van de muren en de plafonnering met het decoratiewerk;

- de vensters welke de kozijnen, ruiten, eventuele luiken en/of zonneblinden omvatten;

- de muren en binnenwanden, met uitsluiting van de zware (steun)muren;

- kolommen, wanden en betonnen balken;

- de bevloering/betegeling van de balkons/terrassen met eventuele voetjes/tegeldragers;

- de leuning/balustrades van de terrassen/balkons tenzij deze doorlopen. In welk laatste zij geacht worden als particulier gemeenschappelijk te worden beschouwd tussen de kavels waarvoor ze tot dienst/tot gebruik zijn;

Negentiende
blad



- de tussenschotten indien zij tot dienst/tot gebruik zijn van één kavel. Zo niet, worden deze aanzien als zijnde particulier gemeenschappelijk tussen de belendende kavels;
- de verlichtingsarmaturen aan het plafond van het bovenliggend terras/balkon;
- de inkomdeuren van de appartementen op de overlopen, de binnendeuren en de deuren van de privatieve aanhorigheden in de kelderverdieping;
- het schrijnwerk en het behang- en sluitwerk;
- de sanitaire installaties en de verwarmingsinstallatie van elk kavel;
- de leidingen voor koud en warm water, elektriciteit en verwarming tot gebruik van een privaatief kavel, voor zover deze zich in het bediende kavel bevinden;
- de meters tot gebruik van één enkel kavel.

Zijn eveneens privaatief, de toebehoren exclusief tot dienst/tot het gebruik van de kavels welke zich buiten de bedoelde kavels bevinden en met name:

- de bel, de installatie voor parlofoon en deuropener aan de toegangsdeuren van de appartementen, tenzij anders bepaald;
- de brievenbussen behalve wanneer het om een gezamenlijk brievenbusgeheel gaat, en verder alle delen/alle zaken exclusief en uitsluitend tot dienst/tot gebruik van een privaatief kavel.

B. BESCHRIJVING VAN DE PRIVATIEVE DELEN INCLUIS HUN AANDEEL IN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN WAARONDER DE GROND

Voor de omschrijving van de kavels wordt de nummering van de prekad-plannen aangehouden.

Kelderverdieping min twee

- Het ambachtsruimte gemerkt "P.0.2", gereserveerd perceelsidentificatienummer sectie L, nummer 3917/K/2 P0002, omvattende:

- a. In privatieve en uitsluitende eigendom: de eigenlijke ruimte binnen de muren met toegangsdeur van buitenaf.
- b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijfhonderd zesentwintig/vijfduizendsten (526/5.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en in de grond.

- Tachtig (80) bergingen genummerd "B01" tot en met "B80", omvattende elk:

- a. In privatieve en uitsluitende eigendom: de eigenlijke berging met deur.
- b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: één/vijfduizendsten (1/5.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en in de grond.

gereserveerd perceelsidentificatienummer	
B01	sectie L, nummer 3917/K/2 P0070
B02	sectie L, nummer 3917/K/2 P0071

Twintigste
blad



B03	sectie L, nummer 3917/K/2 P0072
B04	sectie L, nummer 3917/K/2 P0073
B05	sectie L, nummer 3917/K/2 P0074
B06	sectie L, nummer 3917/K/2 P0075
B07	sectie L, nummer 3917/K/2 P0076
B08	sectie L, nummer 3917/K/2 P0077
B09	sectie L, nummer 3917/K/2 P0078
B10	sectie L, nummer 3917/K/2 P0079
B11	sectie L, nummer 3917/K/2 P0080
B12	sectie L, nummer 3917/K/2 P0081
B13	sectie L, nummer 3917/K/2 P0082
B14	sectie L, nummer 3917/K/2 P0083
B15	sectie L, nummer 3917/K/2 P0084
B16	sectie L, nummer 3917/K/2 P0085
B17	sectie L, nummer 3917/K/2 P0086
B18	sectie L, nummer 3917/K/2 P0087
B19	sectie L, nummer 3917/K/2 P0088
B20	sectie L, nummer 3917/K/2 P0089
B21	sectie L, nummer 3917/K/2 P0090
B22	sectie L, nummer 3917/K/2 P0091
B23	sectie L, nummer 3917/K/2 P0092
B24	sectie L, nummer 3917/K/2 P0093
B25	sectie L, nummer 3917/K/2 P0094
B26	sectie L, nummer 3917/K/2 P0095
B27	sectie L, nummer 3917/K/2 P0096
B28	sectie L, nummer 3917/K/2 P0097
B29	sectie L, nummer 3917/K/2 P0098
B30	sectie L, nummer 3917/K/2 P0099
B31	sectie L, nummer 3917/K/2 P0100
B32	sectie L, nummer 3917/K/2 P0101
B33	sectie L, nummer 3917/K/2 P0102
B34	sectie L, nummer 3917/K/2 P0103
B35	sectie L, nummer 3917/K/2 P0104
B36	sectie L, nummer 3917/K/2 P0105
B37	sectie L, nummer 3917/K/2 P0106
B38	sectie L, nummer 3917/K/2 P0107
B39	sectie L, nummer 3917/K/2 P0108
B40	sectie L, nummer 3917/K/2 P0109
B41	sectie L, nummer 3917/K/2 P0110

B42	sectie L, nummer 3917/K/2 P0111
B43	sectie L, nummer 3917/K/2 P0112
B44	sectie L, nummer 3917/K/2 P0113
B45	sectie L, nummer 3917/K/2 P0114
B46	sectie L, nummer 3917/K/2 P0115
B47	sectie L, nummer 3917/K/2 P0116
B48	sectie L, nummer 3917/K/2 P0117
B49	sectie L, nummer 3917/K/2 P0118
B50	sectie L, nummer 3917/K/2 P0119
B51	sectie L, nummer 3917/K/2 P0120
B52	sectie L, nummer 3917/K/2 P0121
B53	sectie L, nummer 3917/K/2 P0122
B54	sectie L, nummer 3917/K/2 P0123
B55	sectie L, nummer 3917/K/2 P0124
B56	sectie L, nummer 3917/K/2 P0125
B57	sectie L, nummer 3917/K/2 P0126
B58	sectie L, nummer 3917/K/2 P0127
B59	sectie L, nummer 3917/K/2 P0128
B60	sectie L, nummer 3917/K/2 P0129
B61	sectie L, nummer 3917/K/2 P0130
B62	sectie L, nummer 3917/K/2 P0131
B63	sectie L, nummer 3917/K/2 P0132
B64	sectie L, nummer 3917/K/2 P0133
B65	sectie L, nummer 3917/K/2 P0134
B66	sectie L, nummer 3917/K/2 P0135
B67	sectie L, nummer 3917/K/2 P0136
B68	sectie L, nummer 3917/K/2 P0137
B69	sectie L, nummer 3917/K/2 P0138
B70	sectie L, nummer 3917/K/2 P0139
B71	sectie L, nummer 3917/K/2 P0140
B72	sectie L, nummer 3917/K/2 P0141
B73	sectie L, nummer 3917/K/2 P0142
B74	sectie L, nummer 3917/K/2 P0143
B75	sectie L, nummer 3917/K/2 P0144
B76	sectie L, nummer 3917/K/2 P0145
B77	sectie L, nummer 3917/K/2 P0146
B78	sectie L, nummer 3917/K/2 P0147
B79	sectie L, nummer 3917/K/2 P0148
B80	sectie L, nummer 3917/K/2 P0149

Kelderverdieping min één:
Geen privatieve kavels op deze verdieping.
Gelijkvloers

- Het ambachtsruimte gemerkt "P.0.1", gereserveerd perceelsidentificatienummer sectie L, nummer 3917/K/2 P0001, omvattende:

a. In privatieve en uitsluitende eigendom: de eigenlijke ruimte binnen de muren met toegangsdeur van buitenaf.

b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweehonderd vijftientig/vijfduizendsten (285/5.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en in de grond.

- De commerciële ruimte gelegen links gezien vanuit de Jef Cassiersstraat, gemerkt "commerciële ruimte 1.1", gereserveerd perceelsidentificatienummer sectie L, nummer 3917/K/2 P0150, omvattende:

a. In privatieve en uitsluitende eigendom: de eigenlijke ruimte binnen de muren met toegangsdeur.

b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: éénentachtig/vijfduizendsten (81/5.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en in de grond.

- De commerciële ruimte gelegen midden gezien vanuit de Jef Cassiersstraat, gemerkt "commerciële ruimte 2.1", gereserveerd perceelsidentificatienummer sectie L, nummer 3917/K/2 P0151, omvattende:

a. In privatieve en uitsluitende eigendom: de eigenlijke ruimte binnen de muren met toegangsdeur.

b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: drieenzeventig/vijfduizendsten (73/5.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en in de grond.

- De commerciële ruimte gelegen rechts gezien vanuit de Jef Cassiersstraat, gemerkt "commerciële ruimte 3.1", gereserveerd perceelsidentificatienummer sectie L, nummer 3917/K/2 P0152, omvattende:

a. In privatieve en uitsluitende eigendom: de eigenlijke ruimte binnen de muren met toegangsdeur.

b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd/vijfduizendsten (100/5.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en in de grond.

Eerste verdieping

- Het appartement gemerkt "A.1.1", gereserveerd perceelsidentificatienummer sectie L, nummer 3917/K/2 P0003, omvattende:

a. In privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, WC, berging, 2 badkamers, 3 slaapkamers, nachthal, leefruimte, zitruimte met open keuken, 2 loggias en 2 terrassen;

b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vierenzeventig/vijfduizendsten (74/5.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en in de grond.

Éénentwintigste blad



- Het appartement gemerkt "A.1.2", gereserveerd per-
ceelsidentificatienummer sectie L, nummer 3917/K/2 P0004
omvattende:

a. In privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, WC,
badkamer, berging, slaapkamer, zitruimte, eetruimte met
open keuken en 3 loggias;

b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: veer-
tig/vijfduizendsten (40/5.000sten) in de gemeenschappelijke
delen van het gebouw en in de grond.

- Het appartement gemerkt "A.1.3", gereserveerd per-
ceelsidentificatienummer sectie L, nummer 3917/K/2 P0005,
omvattende :

a. In privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, WC,
badkamer, berging, slaapkamer, zitruimte, eetruimte met
open keuken en 2 loggias;

b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zeven-
enveertig/vijfduizendsten (47/5.000sten) in de gemeenschap-
pelijke delen van het gebouw en in de grond.

- Het appartement gemerkt "B.1.1", gereserveerd per-
ceelsidentificatienummer sectie L, nummer 3917/K/2 P0017,
omvattende:

a. In privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, WC, 2
badkamers, 3 slaapkamers, berging, leefruimte, eetruimte
met open keuken, 2 loggias en 1 terras;

b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zeven-
enzestig/vijfduizendsten (67/5.000sten) in de gemeenschap-
pelijke delen van het gebouw en in de grond.

- Het appartement gemerkt "B.1.2", gereserveerd per-
ceelsidentificatienummer sectie L, nummer 3917/K/2 P0018,
omvattende:

a. In privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, WC,
berging, badkamer, slaapkamer, zitruimte, eetruimte met
open keuken en 1 loggia;

b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: éénen-
veertig/vijfduizendsten (41/5.000sten) in de gemeenschappe-
lijke delen van het gebouw en in de grond.

- Het appartement gemerkt "B.1.3", gereserveerd per-
ceelsidentificatienummer sectie L, nummer 3917/K/2 P0019,
omvattende:

a. In privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, WC,
berging, slaapkamer, badkamer, zitruimte, eetruimte met
open keuken en 1 loggia;

b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: veer-
tig/vijfduizendsten (40/5.000sten) in de gemeenschappelijke
delen van het gebouw en in de grond.

- Het appartement gemerkt "B.1.4", gereserveerd per-
ceelsidentificatienummer sectie L, nummer 3917/K/2 P0020,
omvattende:

a. In privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, WC, berging, 2 badkamers, 3 slaapkamers, nachthal, zitruimte, eetruimte met open keuken, 2 loggias en 1 terras

b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zeventig/vijfduizendsten (70/5.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en in de grond.

- **Het appartement gemerkt "C.1.1"**, gereserveerd perceelsidentificatienummer sectie L, nummer 3917/K/2 P0029, omvattende:

a. In privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, WC, berging, 2 badkamers, 3 slaapkamers, nachthal, zitruimte, eetruimte met open keuken, 3 loggias en 1 terras;

b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: negen-enzestig/vijfduizendsten (69/5.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en in de grond.

- **Het appartement gemerkt "C.1.2"**, gereserveerd perceelsidentificatienummer sectie L, nummer 3917/K/2 P0030, omvattende:

a. In privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, WC, berging, badkamer, slaapkamer, zitruimte, eetruimte met open keuken en 1 loggia en 1 terras;

b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: drie-enveertig/vijfduizendsten (43/5.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en in de grond.

- **Het appartement gemerkt "D.1.1"**, gereserveerd perceelsidentificatienummer sectie L, nummer 3917/K/2 P0035, omvattende:

a. In privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, WC, berging, nachthal, 2 slaapkamers, badkamer, zitruimte, eetruimte met open keuken en 2 loggias en 1 terras;

b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: achtenvijftig/vijfduizendsten (58/5.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en in de grond.

- **Het appartement gemerkt "D.1.2"**, gereserveerd perceelsidentificatienummer sectie L, nummer 3917/K/2 P0036, omvattende:

a. In privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, WC, berging, badkamer, slaapkamer, zitruimte, eetruimte met open keuken en 1 loggia en 1 terras;

b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: veertig/vijfduizendsten (40/5.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en in de grond.

- **Het appartement gemerkt "D.1.3"**, gereserveerd perceelsidentificatienummer sectie L, nummer 3917/K/2 P0037, omvattende:

a. In privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, WC, berging, badkamer, 2 slaapkamers, zitruimte, eetruimte met open keuken, 2 loggias en 1 terras;

Tweeëntwintigste blad



b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vierenzestig/vijfduizendsten (64/5.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en in de grond.

- Het appartement gemerkt "E.1.1", gereserveerd perceelsidentificatienummer sectie L, nummer 3917/K/2 P0052, omvattende:

a. In privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, WC, berging, badkamer, 2 slaapkamers, zitruimte, eetruimte met open keuken en 3 loggias;

b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: negenenvijftig/vijfduizendsten (59/5.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en in de grond.

- Het appartement gemerkt "E.1.2", gereserveerd perceelsidentificatienummer sectie L, nummer 3917/K/2 P0053, omvattende:

a. In privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, WC, berging, slaapkamer, badkamer, zitruimte, eetruimte met open keuken en 1 loggia en 1 terras;

b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: veertig/vijfduizendsten (40/5.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en in de grond.

- Het appartement gemerkt "E.1.3", gereserveerd perceelsidentificatienummer sectie L, nummer 3917/K/2 P0054, omvattende:

a. In privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, WC, berging, badkamer, 2 slaapkamers, nachthal, zitruimte, eetruimte met open keuken en 3 loggias en 1 terras;

b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: drieenzeventig/vijfduizendsten (73/5.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en in de grond.

Tweede verdieping

- Het appartement gemerkt "A.2.1", gereserveerd perceelsidentificatienummer sectie L, nummer 3917/K/2 P0006, omvattende:

a. In privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, WC, berging, 2 badkamers, 3 slaapkamers, nachthal, zitruimte, eetruimte met open keuken en 4 loggias;

b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijfeenzeventig/vijfduizendsten (75/5.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en in de grond.

- Het appartement gemerkt "A.2.2", gereserveerd perceelsidentificatienummer sectie L, nummer 3917/K/2 P0007, omvattende:

a. In privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, WC, berging, badkamer, slaapkamer, zitruimte, eetruimte met open keuken en 2 loggias;

b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: éenenveertig/vijfduizendsten (41/5.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en in de grond.

- **Het appartement gemerkt "A.2.3"**, gereserveerd per-
ceelsidentificatienummer sectie L, nummer 3917/K/2 P0008,
omvattende:

a. In privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, WC,
berging, badkamer, slaapkamer, zitruimte, eetruimte met
open keuken, 1 terras en 1 loggia;

b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijf-
enveertig/vijfduizendsten (45/5.000sten) in de gemeenschap-
pelijke delen van het gebouw en in de grond.

- **Het appartement gemerkt "B.2.1"**, gereserveerd per-
ceelsidentificatienummer sectie L, nummer 3917/K/2 P0021,
omvattende:

a. In privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, WC,
berging, 2 badkamers, 3 slaapkamers, nachthal, zitruimte,
eetruimte met open keuken, 1 terras en 2 loggias;

b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zeven-
enzestig/vijfduizendsten (67/5.000sten) in de gemeenschap-
pelijke delen van het gebouw en in de grond.

- **Het appartement gemerkt "B.2.2"**, gereserveerd per-
ceelsidentificatienummer sectie L, nummer 3917/K/2 P0022,
omvattende:

a. In privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, WC,
berging, badkamer, slaapkamer, zitruimte, eetruimte met
open keuken en 1 loggia;

b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: éenen-
veertig/vijfduizendsten (41/5.000sten) in de gemeenschappe-
lijke delen van het gebouw en in de grond.

gemeenschappelijke delen van het gebouw en in de grond.

- **Het appartement gemerkt "B.2.3"**, gereserveerd per-
ceelsidentificatienummer sectie L, nummer 3917/K/2 P0023,
omvattende:

a. In privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, WC,
berging, badkamer, slaapkamer, zitruimte, eetruimte met
open keuken en 1 loggia;

b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: veer-
tig/vijfduizendsten (40/5.000sten) in de gemeenschappelijke
delen van het gebouw en in de grond.

- **Het appartement gemerkt "B.2.4"**, gereserveerd per-
ceelsidentificatienummer sectie L, nummer 3917/K/2 P0024,
omvattende:

a. In privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, WC,
berging, nachthal, 2 badkamers, 3 slaapkamers, zitruimte,
eetruimte met open keuken en 3 loggias;

b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: éenen-
zeventig/vijfduizendsten (71/5.000sten) in de

- **Het appartement gemerkt "C.2.1"**, gereserveerd per-
ceelsidentificatienummer sectie L, nummer 3917/K/2 P0031,
omvattende:

Drieëntwint
igste blad



a. In privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, WC, berging, 2 badkamers, 3 slaapkamers, nachthal, zitruimte, eetruimte met open keuken, 1 terras en 2 loggias;

b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zevenenzestig/vijfduizendsten (67/5.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en in de grond.

- Het appartement gemerkt "C.2.2", gereserveerd perceelsidentificatienummer sectie L, nummer 3917/K/2 P0032, omvattende:

a. In privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, WC, berging, badkamer, slaapkamer, zitruimte, eetruimte met open keuken, 1 terras en 1 loggia;

b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vierenzeestig/vijfduizendsten (44/5.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en in de grond.

- Het appartement gemerkt "D.2.1", gereserveerd perceelsidentificatienummer sectie L, nummer 3917/K/2 P0038, omvattende:

a. In privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, WC, berging, badkamer, 2 slaapkamers, nachthal, zitruimte, eetruimte met open keuken en 2 loggias en 1 terras;

b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: achtenvijftig/vijfduizendsten (58/5.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en in de grond.

- Het appartement gemerkt "D.2.2", gereserveerd perceelsidentificatienummer sectie L, nummer 3917/K/2 P0039, omvattende:

a. In privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, WC, berging, badkamer, slaapkamer, zitruimte, eetruimte met open keuken, 1 terras en 1 loggia;

b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: veertig/vijfduizendsten (40/5.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en in de grond.

- Het appartement gemerkt "D.2.3", gereserveerd perceelsidentificatienummer sectie L, nummer 3917/K/2 P0040, omvattende:

a. In privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, WC, berging, 2 slaapkamers, nachthal, badkamer, zitruimte, eetruimte met open keuken, 2 terrassen en 1 loggia;

b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: éenenzestig/vijfduizendsten (61/5.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en in de grond.

- Het appartement gemerkt "E.2.1", gereserveerd perceelsidentificatienummer sectie L, nummer 3917/K/2 P0055, omvattende:

a. In privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, WC, berging, 2 slaapkamers, nachthal, badkamer, zitruimte, eetruimte met open keuken, 1 terras en 2 loggias;

b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: negenenvijftig/vijfduizendsten (59/5.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en in de grond.

- **Het appartement gemerkt "E.2.2"**, gereserveerd perceelsidentificatienummer sectie L, nummer 3917/K/2 P0056, omvattende:

a. In privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, WC, berging, badkamer, slaapkamer, zitruimte, eetruimte met open keuken, 1 terras en 1 loggia;

b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: negenendertig/vijfduizendsten (39/5.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en in de grond.

- **Het appartement gemerkt "E.2.3"**, gereserveerd perceelsidentificatienummer sectie L, nummer 3917/K/2 P0057, omvattende:

a. In privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, WC, berging, 2 slaapkamers, badkamer, nachthal, zitruimte, eetruimte met open keuken, 1 terras en 3 loggias;

b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: drieenzeventig/vijfduizendsten (73/5.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en in de grond.

Derde verdieping

- **Het appartement gemerkt "A.3.1"**, gereserveerd perceelsidentificatienummer sectie L, nummer 3917/K/2 P0009, omvattende:

a. In privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, WC, berging, nachthal, 2 badkamers, 3 slaapkamers, zitruimte, eetruimte met open keuken, 2 terrassen en 2 loggias;

b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vierenzeventig/vijfduizendsten (74/5.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en in de grond.

- **Het appartement gemerkt "A.3.2"**, gereserveerd perceelsidentificatienummer sectie L, nummer 3917/K/2 P0010, omvattende:

a. In privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, WC, berging, badkamer, slaapkamer, zitruimte, eetruimte met open keuken, 1 terras en 1 loggia;

b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: veertig/vijfduizendsten (40/5.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en in de grond.

- **Het appartement gemerkt "A.3.3"**, gereserveerd perceelsidentificatienummer sectie L, nummer 3917/K/2 P0011, omvattende:

a. In privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, WC, berging, badkamer, slaapkamer, zitruimte, eetruimte met open keuken, 1 terras en 1 loggia;

b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zesenviertig/vijfduizendsten (46/5.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en in de grond.

Vierentwintigste blad



- Het appartement gemerkt "B.3.1", gereserveerd per-
ceelsidentificatienummer sectie L, nummer 3917/K/2 P0025,
omvattende:

a. In privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, WC,
berging, nachthal, 2 badkamers, 3 slaapkamers, zitruimte,
eetruimte met open keuken, 1 terras en 2 loggias;

b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zeven-
enzestig/vijfduizendsten (67/5.000sten) in de gemeenschap-
pelijke delen van het gebouw en in de grond.

- Het appartement gemerkt "B.3.2", gereserveerd per-
ceelsidentificatienummer sectie L, nummer 3917/K/2 P0026,
omvattende:

a. In privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, WC,
berging, badkamer, slaapkamer, zitruimte, eetruimte met
open keuken en 1 terras;

b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: veer-
tig/vijfduizendsten (40/5.000sten) in de gemeenschappelijke
delen van het gebouw en in de grond.

- Het appartement gemerkt "B.3.3", gereserveerd per-
ceelsidentificatienummer sectie L, nummer 3917/K/2 P0027,
omvattende:

a. In privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, WC,
berging, badkamer, slaapkamer, zitruimte, eetruimte met
open keuken en 1 loggia;

b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: veer-
tig/vijfduizendsten (40/5.000sten) in de gemeenschappelijke
delen van het gebouw en in de grond.

- Het appartement gemerkt "B.3.4", gereserveerd per-
ceelsidentificatienummer sectie L, nummer 3917/K/2 P0028,
omvattende:

a. In privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, WC,
berging, nachthal, 2 badkamers, 3 slaapkamers, zitruimte,
eetruimte met open keuken, en 2 terrassen en 1 loggia;

b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: negen-
enzestig/vijfduizendsten (69/5.000sten) in de gemeenschap-
pelijke delen van het gebouw en in de grond.

- Het appartement gemerkt "C.3.1", gereserveerd per-
ceelsidentificatienummer sectie L, nummer 3917/K/2 P0033,
omvattende:

a. In privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, WC,
berging, nachthal, 2 badkamers, 3 slaapkamers, zitruimte,
eetruimte met open keuken, 2 terrassen en 1 loggia;

b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijf-
enzestig/vijfduizendsten (65/5.000sten) in de gemeenschap-
pelijke delen van het gebouw en in de grond.

- Het appartement gemerkt "C.3.2", gereserveerd per-
ceelsidentificatienummer sectie L, nummer 3917/K/2 P0034,
omvattende:

a. In privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, WC, berging, badkamer, slaapkamer, zitruimte, eetruimte met open keuken en 1 loggia;

b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zesenvijftig/vijfduizendsten (46/5.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en in de grond.

- Het appartement gemerkt "D.3.1", gereserveerd perceelsidentificatienummer sectie L, nummer 3917/K/2 P0041, omvattende:

a. In privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, WC, berging, nachthal, 2 slaapkamers, badkamer, zitruimte, eetruimte met open keuken, 2 terrassen en 1 loggia;

b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: achtenvijftig/vijfduizendsten (58/5.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en in de grond.

- Het appartement gemerkt "D.3.2", gereserveerd perceelsidentificatienummer sectie L, nummer 3917/K/2 P0042, omvattende:

a. In privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, WC, berging, slaapkamer, badkamer, zitruimte, eetruimte met open keuken, 1 terras en 1 loggia;

b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: negendertig/vijfduizendsten (39/5.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en in de grond.

- Het appartement gemerkt "D.3.3", gereserveerd perceelsidentificatienummer sectie L, nummer 3917/K/2 P0043, omvattende:

a. In privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, WC, berging, nachthal, 2 slaapkamers, badkamer, zitruimte, eetruimte met open keuken en 3 loggias;

b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: drieenzestig/vijfduizendsten (63/5.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en in de grond.

- Het appartement gemerkt "E.3.1", gereserveerd perceelsidentificatienummer sectie L, nummer 3917/K/2 P0058, omvattende:

a. In privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, WC, berging, nachthal, badkamer, 2 slaapkamers, zitruimte, eetruimte met open keuken, 1 terras en 3 loggias;

b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: achtenvijftig/vijfduizendsten (58/5.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en in de grond.

- Het appartement gemerkt "E.3.2", gereserveerd perceelsidentificatienummer sectie L, nummer 3917/K/2 P0059, omvattende:

a. In privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, WC, berging, badkamer, slaapkamer, zitruimte, eetruimte met open keuken en 1 loggia;

Vijfentwintigste en laatste blad



b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: ééne-veertig/vijfduizendsten (41/5.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en in de grond.

- Het appartement gemerkt "E.3.3", gereserveerd perceelsidentificatienummer sectie L, nummer 3917/K/2 P0060, omvattende:

a. In privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, WC, berging, nachthal, badkamer, 2 slaapkamers, zitruimte, eetruimte met open keuken en 3 loggias en 1 terras;

b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: drie-enzeventig/vijfduizendsten (73/5.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en in de grond.

Vierde verdieping

- Het appartement gemerkt "A.4.1", gereserveerd perceelsidentificatienummer sectie L, nummer 3917/K/2 P0012, omvattende:

a. In privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, WC, berging, nachthal, 2 badkamers, 3 slaapkamers, zitruimte, eetruimte met open keuken en 4 loggias;

b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zesenzeventig/vijfduizendsten (76/5.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en in de grond.

- Het appartement gemerkt "A.4.2", gereserveerd perceelsidentificatienummer sectie L, nummer 3917/K/2 P0013, omvattende:

a. In privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, WC, berging, badkamer, slaapkamer, zitruimte, eetruimte met open keuken, 1 terras en 1 loggia;

b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: veertig/vijfduizendsten (40/5.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en in de grond.

- Het appartement gemerkt "A.4.3", gereserveerd perceelsidentificatienummer sectie L, nummer 3917/K/2 P0014, omvattende:

a. In privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, WC, berging, 1 badkamer, 2 slaapkamers, nachthal, zitruimte, eetruimte met open keuken, 1 terras en 1 loggia;

b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: drieenzeventig/vijfduizendsten (73/5.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en in de grond.

Alsook het exclusief genot en gebruik van de 2 terrassen/daktuinen dewelke behoren tot het groter geheel van de daktuinen. Het onderhoud van deze terrassen/daktuinen zal uitgevoerd worden op initiatief en kosten van de vereniging van mede-eigenaars. Er mag door de gebruikers, eigenaars, huurders,... van deze kavel niets gewijzigd worden aan de beplanting van deze terrassen/daktuinen.

- Het appartement gemerkt "D.4.1", gereserveerd per-ceelsidentificatienummer sectie L, nummer 3917/K/2 P0044, omvattende:

a. In privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, WC, berging, nachthal, 2 badkamers, 3 slaapkamers, zitruimte, eetruimte met open keuken, 1 terras en 3 loggias;

b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: negen-entachtig/vijfduizendsten (89/5.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en in de grond.

Alsook het exclusief genot en gebruik van het terras/daktuinen dewelke behoren tot het groter geheel van de daktuinen. Het onderhoud van deze terrassen/daktuinen zal uitgevoerd worden op initiatief en kosten van de vereniging van mede-eigenaars. Er mag door de gebruikers, eigenaars, huurders,... van deze kavel niets gewijzigd worden aan de beplanting van deze terrassen/daktuinen.

- Het appartement gemerkt "D.4.2", gereserveerd per-ceelsidentificatienummer sectie L, nummer 3917/K/2 P0045, omvattende:

a. In privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, WC, berging, badkamer, slaapkamer, zitruimte, eetruimte met open keuken en 1 loggia;

b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: éénen-veertig/vijfduizendsten (41/5.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en in de grond.

- Het appartement gemerkt "D.4.3", gereserveerd per-ceelsidentificatienummer sectie L, nummer 3917/K/2 P0046, omvattende:

a. In privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, WC, berging, nachthal, badkamer, twee slaapkamers, zitruimte, eetruimte met open keuken, 2 terrassen en 1 loggia;

b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: éénen-zestig/vijfduizendsten (61/5.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en in de grond.

- Het appartement gemerkt "E.4.1", gereserveerd per-ceelsidentificatienummer sectie L, nummer 3917/K/2 P0061, omvattende:

a. In privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, WC, berging, nachthal, 2 slaapkamers, badkamer, zitruimte, eetruimte met open keuken, 1 terras en 2 loggias;

b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: negenenvijftig/vijfduizendsten (59/5.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en in de grond.

- Het appartement gemerkt "E.4.2", gereserveerd per-ceelsidentificatienummer sectie L, nummer 3917/K/2 P0062, omvattende:

a. In privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, WC, berging, badkamer, slaapkamer, zitruimte, eetruimte met open keuken, 1 terras en 1 loggia,

b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: veertig/vijfduizendsten (40/5.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en in de grond.

- Het appartement gemerkt "E.4.3", gereserveerd perceelsidentificatienummer sectie L, nummer 3917/K/2 P0063, omvattende:

a. In privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, WC, berging, nachthal, badkamer, 2 slaapkamers, zitruimte, eetruimte met open keuken en 4 loggias;

b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: drieenzeventig/vijfduizendsten (73/5.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en in de grond.

Vijfde verdieping

- Het appartement gemerkt "A.5.1", gereserveerd perceelsidentificatienummer sectie L, nummer 3917/K/2 P0015, omvattende:

a. In privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, WC, berging, 2 badkamers, nachthal, 3 slaapkamers, zitruimte, eetruimte met open keuken, 1 terras en 3 loggias;

b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vierenzeventig/vijfduizendsten (74/5.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en in de grond.

- Het appartement gemerkt "A.5.2", gereserveerd perceelsidentificatienummer sectie L, nummer 3917/K/2 P0016, omvattende:

a. In privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, WC, berging, hal, 2 slaapkamers, 2 badkamers, zitruimte, eetruimte met open keuken en 1 terrassen en 1 loggia;

b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vierenzeventig/vijfduizendsten (74/5.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en in de grond.

Alsook het exclusief genot en gebruik van de 3 terrassen/daktuinen dewelke behoren tot het groter geheel van de daktuinen. Het onderhoud van deze terrassen/daktuinen zal uitgevoerd worden op initiatief en kosten van de vereniging van mede-eigenaars. Er mag door de gebruikers, eigenaars, huurders,... van deze kavel niets gewijzigd worden aan de beplanting van deze terrassen/daktuinen.

Nota

Onder de opschortende voorwaarde dat de appartementen "A.5.1" en "A.5.2" toebehoren aan één eigenaar en deze eigenaar de noodzakelijke omgevingsvergunning bekomt tot samenvoeging van deze appartementen, zal de beschrijving van het appartement luiden als volgt:

- Het appartement genummerd A.5.1/2 gelegen op de vijfde verdieping, omvattende:

a. In privatieve en uitsluitende eigendom: alle ruimten die deze kavel uitmaken binnen de muren met deur;

b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd achtenveertig/duizendsten (148/5.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en in de grond.

Alsook het exclusief genot en gebruik van de 3 terrassen/daktuinen dewelke behoren tot het groter geheel van de daktuinen. Het onderhoud van deze terrassen/daktuinen zal uitgevoerd worden op initiatief en kosten van de vereniging van mede-eigenaars. Er mag door de gebruikers, eigenaars, huurders,... van deze kavel niets gewijzigd worden aan de beplanting van deze terrassen/daktuinen.

- Het appartement gemerkt "D.5.1", gereserveerd perceelsidentificatienummer sectie L, nummer 3917/K/2 P0047, omvattende:

a. In privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, WC, berging, nachthal, 2 slaapkamers, badkamer, zitruimte, eetruimte met open keuken en 2 loggias;

b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zeventig/vijfduizendsten (70/5.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en in de grond.

Alsook het exclusief genot en gebruik van de 2 terrassen/daktuinen dewelke behoren tot het groter geheel van de daktuinen. Het onderhoud van deze terrassen/daktuinen zal uitgevoerd worden op initiatief en kosten van de vereniging van mede-eigenaars. Er mag door de gebruikers, eigenaars, huurders,... van deze kavel niets gewijzigd worden aan de beplanting van deze terrassen/daktuinen.

- Het appartement gemerkt "D.5.2", gereserveerd perceelsidentificatienummer sectie L, nummer 3917/K/2 P0048, omvattende:

a. In privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, WC, berging, 2 slaapkamers, 1 badkamer, zitruimte, eetruimte met open keuken, 2 terrassen en 1 loggia;

b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vierenzestig/vijfduizendsten (64/5.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en in de grond.

Alsook het exclusief genot en gebruik van de 1 terras/daktuin dewelke behoren tot het groter geheel van de daktuinen. Het onderhoud van deze terrassen/daktuinen zal uitgevoerd worden op initiatief en kosten van de vereniging van mede-eigenaars. Er mag door de gebruikers, eigenaars, huurders,... van deze kavel niets gewijzigd worden aan de beplanting van deze terrassen/daktuinen.

- Het appartement gemerkt "D.5.3", gereserveerd perceelsidentificatienummer sectie L, nummer 3917/K/2 P0049, omvattende:

a. In privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, WC, berging, nachthal, badkamer, 2 slaapkamers, zitruimte, eetruimte met open keuken en 2 loggia en 1 terras;

b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: twee-enzestig/vijfduizendsten (62/5.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en in de grond.

- **Het appartement gemerkt "E.5.1"**, gereserveerd perceelsidentificatienummer sectie L, nummer 3917/K/2 P0064, omvattende:

a. In privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, WC, berging, nachthal, badkamer, 2 slaapkamers, zitruimte, eetruimte met open keuken, 1 terras en 2 loggias;

b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: negenenvijftig/vijfduizendsten (59/5.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en in de grond.

- **Het appartement gemerkt "E.5.2"**, gereserveerd perceelsidentificatienummer sectie L, nummer 3917/K/2 P0065, omvattende:

a. In privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, WC, berging, badkamer, slaapkamer, zitruimte, eetruimte met open keuken en 1 loggia;

b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: éénenveertig/vijfduizendsten (41/5.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en in de grond.

- **Het appartement gemerkt "E.5.3"**, gereserveerd perceelsidentificatienummer sectie L, nummer 3917/K/2 P0066, omvattende:

a. In privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, WC, berging, nachthal, badkamer, 2 slaapkamers, zitruimte, eetruimte met open keuken, 2 terrassen en 2 loggias;

b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: twee-enzeventig/vijfduizendsten (72/5.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en in de grond.

Zesde verdieping

- **Het appartement gemerkt "D.6.1"**, gereserveerd perceelsidentificatienummer sectie L, nummer 3917/K/2 P0050, omvattende:

a. In privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, WC, berging, 2 badkamers, 3 slaapkamers, zitruimte, eetruimte met open keuken, 2 loggias en 1 terras;

b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: achtentachtig/vijfduizendsten (88/5.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en in de grond.

Alsook het exclusief genot en gebruik van de 3 terrassen/daktuinen dewelke behoren tot het groter geheel van de daktuinen. Het onderhoud van deze terrassen/daktuinen zal uitgevoerd worden op initiatief en kosten van de vereniging van mede-eigenaars. Er mag door de gebruikers, eigenaars, huurders,... van deze kavel niets gewijzigd worden aan de beplanting van deze terrassen/daktuinen.

- Het appartement gemerkt "D.6.2", gereserveerd per-
ceelsidentificatienummer sectie L, nummer 3917/K/2 P0051,
omvattende:

a. In privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, WC,
berging, nachthal, badkamer, 2 slaapkamers, zitruimte, eet-
ruimte met open keuken en 2 loggias en 1 terras;

b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: twee-
enzestig/vijfduizendsten (62/5.000sten) in de gemeenschap-
pelijke delen van het gebouw en in de grond.

- Het appartement gemerkt "E.6.1", gereserveerd per-
ceelsidentificatienummer sectie L, nummer 3917/K/2 P0067,
omvattende:

a. In privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, WC,
berging, badkamer, nachthal, 2 slaapkamers, zitruimte, eet-
ruimte met open keuken, 1 terras en 2 loggias;

b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: ach-
tenvijftig/vijfduizendsten (58/5.000sten) in de gemeen-
schappelijke delen van het gebouw en in de grond.

- Het appartement gemerkt "E.6.2", gereserveerd per-
ceelsidentificatienummer sectie L, nummer 3917/K/2 P0068,
omvattende:

a. In privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, WC,
berging, badkamer, slaapkamer, zitruimte, eetruimte met
open keuken, 1 terras en 1 loggia;

b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: éénen-
veertig/vijfduizendsten (41/5.000sten) in de gemeen-
schappelijke delen van het gebouw en in de grond.

- Het appartement gemerkt "E.6.3", gereserveerd per-
ceelsidentificatienummer sectie L, nummer 3917/K/2 P0069,
omvattende:

a. In privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, WC,
berging, nachthal, badkamer, 2 slaapkamers, zitruimte, eet-
ruimte met open keuken en 4 loggias;

b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: drie-
enzeventig/vijfduizendsten (73/5.000sten) in de gemeen-
schappelijke delen van het gebouw en in de grond.

Aandelenverslag - samenvattende aandelentabel

Het gemotiveerd aandelenverslag, opgemaakt door Stefano
Boeri, architect op 25 juni 2019 wordt aan het gedeelte ba-
sisakte gehecht.

SAMENVATTENDE AANDELENTABEL:

KAVELS	QUOTITEITEN
1.1	81
2.1	73
3.1	100
P.0.1	285

P.0.2	526
A.1.1	74
A.1.2	40
A.1.3	47
B.1.1	67
B.1.2	41
B.1.3	40
B.1.4	70
C.1.1	69
C.1.2	43
D.1.1	58
D.1.2	40
D.1.3	64
E.1.1	59
E.1.2	40
E.1.3	73
A.2.1	75
A.2.2	41
A.2.3	45
B.2.1	67
B.2.2	41
B.2.3	40
B.2.4	71
C.2.1	67
C.2.2	44
D.2.1	58
D.2.2	40
D.2.3	61
E.2.1	59
E.2.2	39
E.2.3	73
A.3.1	74
A.3.2	40
A.3.3	46
B.3.1	67
B.3.2	40
B.3.3	40
B.3.4	69
C.3.1	65
C.3.2	46
D.3.1	58

D.3.2	39
D.3.3	63
E.3.1	58
E.3.2	41
E.3.3	73
A.4.1	76
A.4.2	40
A.4.3	73
D.4.1	89
D.4.2	41
D.4.3	61
E.4.1	59
E.4.2	40
E.4.3	73
A.5.1	74
A.5.2	74
D.5.1	70
D.5.2	64
D.5.3	62
E.5.1	59
E.5.2	41
E.5.3	72
D.6.1	88
D.6.2	62
E.6.1	58
E.6.2	41
E.6.3	73
B01	1
B02	1
B03	1
B04	1
B05	1
B06	1
B07	1
B08	1
B09	1
B10	1
B11	1
B12	1
B13	1
B14	1

B15	1
B16	1
B17	1
B18	1
B19	1
B20	1
B21	1
B22	1
B23	1
B24	1
B25	1
B26	1
B27	1
B28	1
B29	1
B30	1
B31	1
B32	1
B33	1
B34	1
B35	1
B36	1
B37	1
B38	1
B39	1
B40	1
B41	1
B42	1
B43	1
B44	1
B45	1
B46	1
B47	1
B48	1
B49	1
B50	1
B51	1
B52	1
B53	1
B54	1
B55	1

B56	1
B57	1
B58	1
B59	1
B60	1
B61	1
B62	1
B63	1
B64	1
B65	1
B66	1
B67	1
B68	1
B69	1
B70	1
B71	1
B72	1
B73	1
B74	1
B75	1
B76	1
B77	1
B78	1
B79	1
B80	1
	5.000/5.000

DEEL II:

REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

Het reglement van mede-eigendom moet bevatten:

I. de beschrijving van de rechten en plichten van iedere mede-eigenaar betreffende de privaatieve en de gemeenschappelijke gedeelten.

II. De met redenen omklede criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten, evenals, in voorkomend geval, de bedingen en sancties met betrekking tot de niet-betaling van die lasten.

III. De bepalingen betreffende de verzekeringen.

HOOFDSTUK I. BESCHRIJVING VAN DE RECHTEN EN PLICHTEN VAN IEDERE MEDE-EIGENAAR/BEWONER BETREFFENDE DE PRIVATIEVE EN DE GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN

Artikel 1: Algemene interpretatieregel - bewoning in het algemeen

a) Iedere eigenaar heeft het recht om van zijn privaatieve kavel(s) te genieten binnen de grenzen vastgesteld door onderhavig reglement van mede-eigendom, het reglement van interne orde en de bepalingen binnen de wet, op voorwaarde de rechten van andere mede-eigenaars/bewoners niet te storen en niets te doen wat de stevigheid van het gebouw in gevaar zou kunnen brengen.

De mede-eigenaars en bewoners mogen op geen enkele manier schade toebrengen aan het gemeenschappelijk goed, behoudens datgene wat in onderhavig reglement wordt bepaald. Zij moeten het gemeenschappelijk domein gebruiken overeenkomstig zijn bestemming en in de mate waarin dit verenigbaar is met het recht van de andere mede-eigenaars en bewoners.

De mede-eigenaars en andere bewoners van het gebouw moeten het gebouw steeds bewonen volgens het juridisch begrip van een "goede huisvader".

De bewoners moeten er over waken dat de rust van het gebouw op geen enkel ogenblik verstoord wordt door hun toedoen, of dat van de personen in hun dienst of van hun bezoekers.

Druisen meer bepaald tegen deze stelregels in: het feit dat een eigenaar of bewoner van een privaatieve kavel, op welke wijze ook de gemene delen, bestemd voor het gebruik van alle of een deel van de mede-eigenaars belemmert en er huishoudelijke werken verricht zoals, meer bepaald, het kloppen en borstelen van tapijten, beddengoed en kledingstukken, het ophangen van was en het reinigen van meubelen of gereedschap. Er mag in de gemene delen geen enkel voorwerp geplaatst worden, behoudens toelating van de syndicus.

De eigenaars en bewoners moeten op de best mogelijke wijze het geluid temperen en alle lawaai vermijden dat buiten hun kavel gehoord kan worden tussen tweeëntwintig uur en acht uur 's ochtends.

Zij moeten geschikte huishoudtoestellen gebruiken. Indien er in het gebouw gebruik wordt gemaakt van elektrische toestellen die interferentie veroorzaken, moeten zij uitgerust zijn met voorzieningen die deze interferentie dempen teneinde de radio- of andere ontvangst niet te storen.

Er mag in de privaatieve delen geen enkele motor geïnstalleerd worden, met uitzondering van de kleine motoren die de huishoudtoestellen aandrijven.

Voor zover zij de mede-eigendom aangaan, mogen de uitvoering van huishoudelijke werken, de leveringen van bestellingen en andere bezigheden van de eigenaars of bewoners de andere bewoners niet schaden en zijn zij onderworpen aan de voorschriften van het reglement van mede-eigendom en het reglement van interne orde.

Geen enkele gedoogzaamheid of toelating kan, hoelang die ook duurt, een verworven recht worden.

b) Binnenindeling van de lokalen

Iedereen kan naar eigen keuze de binnenindeling van zijn lokalen wijzigen, onder zijn verantwoordelijkheid voor de verzakkingen, beschadigingen en andere ongevallen en nadelen die er het gevolg van zouden zijn voor de gemene delen en de ruimten van de andere eigenaars.

Het is de eigenaars en bewoners verboden, zelfs binnen hun privéruimten, een wijziging aan te brengen aan de gemeenschappelijke delen, zonder het akkoord van de algemene vergadering der mede-eigenaars.

c) Werken in de privaatieve kavels

Het staat iedere mede-eigenaar vrij in de privaatieve delen, op zijn eigen risico, met schriftelijke voorafgaande toestemming van een door de syndicus erkende architect en onder zijn verantwoordelijkheid, naargelang het hem schikt alle werken uit te voeren of te laten uitvoeren die niet van die aard zijn dat zij zijn onmiddellijke burens of de andere mede-eigenaars zouden schaden of storen of de stevigheid, de hygiëne of de veiligheid van het gebouw in gevaar zouden brengen.

d) Bijzondere installaties

De eigenaars kunnen draadloze telefoontoestellen, televisietoestellen of computers plaatsen, maar ze moeten zich daarbij gedragen naar het reglement van interne orde.

De bel van de telefoon moet op die wijze geplaatst worden dat zij de bewoners van de naburige privaatieve ruimten niet stoort. De bedrading mag niet langs de gevels van het gebouw lopen.

* De teledistributie wordt geïnstalleerd. Enkel de daartoe voorziene leidingen mogen worden gebruikt. De mede-eigenaars zijn verplicht, indien zij het gebruiken, zich aan dit systeem aan te sluiten met uitsluiting van iedere privé-installatie van dezelfde aard, behoudens voorafgaand en schriftelijk akkoord van de syndicus.

De onderhouds- en vernieuwingskosten van deze installaties zijn ten laste van alle mede-eigenaars van het onroerend goed, zelfs indien bepaalde eigenaars er geen gebruik van hebben.

e) Het niet-handelen van een mede-eigenaar

Ingeval een eigenaar nalaat de nodige werken aan zijn privaatieve kavel uit te voeren en hij door niet te handelen de andere privaatieve kavels of gemene delen, aan enige schade of nadeel blootstelt, heeft de syndicus alle bevoegdheid om op kosten van de in gebreke blijvende eigenaar, ambtshalve tot de dringende herstellingen in zijn privaatieve ruimten te doen overgaan.

Artikel 2: Bestemming van de kavels

Bergingen

In de bergingen wordt enkel huishoudelijk materiaal gestockeerd.

Het opbergen van licht ontvlambare en/of ontplofbare zaken (bijvoorbeeld vuurwerk,...), van zeer brandbare materialen, van bederfbare eetwaren, enzovoort is niet toegelaten.

Alle materialen, producten, enzovoort dienen voldoende hoog van de grond te worden geplaatst derhalve zij - in de mate van het mogelijke - bij eventuele wateroverlast gevrijwaard blijven van waterschade.

Er mag in de berging geen enkel depot gemaakt worden van gevaarlijke/giftige producten en/of brandstoffen.

Het is de eigenaars verboden in hun berging een inrichting te vestigen of een activiteit uit te oefenen die opgenomen is in de lijst bedoeld in het bodemdecreet.

Appartementen - commerciële ruimten - ambachtsruimte

Alle appartementen zijn bestemd om te wonen, maar mogen eveneens dienen tot de uitoefening van een vrij beroep of kantoor dat verband houdt met verrichtingen van intellectuele aard, voor zover hieruit geen burenhinder ontstaat en voor zover dat verenigbaar is met de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften.

De commerciële ruimtes en de ambachtsruimten kunnen alleen aangewend worden voor standingvolle commerciële activiteiten die toegelaten zijn door de geldende stedenbouwkundige voorschriften en een omgevingsvergunning. De commerciële ruimten en de ambachtsruimten mogen aangewend worden voor kantoorruimte of voor commerciële doeleinden, waaronder handel, restaurant of café.

Zijn echter niet toegelaten en uitdrukkelijk verboden, ongeacht het feit dat er een omgevingsvergunning bekomen werd of kan worden: alle bedrijvigheden die niet stroken met de standing van het gebouw, met de goede zeden, die overmatige lawaai-, damp- en/of reukhinder kunnen veroorzaken of die de rust op eender welke manier kunnen verstoren.

Zijn bijgevolg onder andere verboden, zonder dat dit een limitatieve opsomming is: karaokebars, discotheken, dancings, dierenhandel, viswinkel, een dienst radiologie, frituur, verkoop van hamburgers en pita, alles wat betrekking heeft op uitvaartverzorging, prostitutiehuizen, casino's of ander gokspelen, uitbating van kans- of behendigheidsspelen, nachtwinkels.

Er mag in het eigendom geen enkel depot gemaakt worden van gevaarlijke/giftige producten en/of brandstoffen.

Het is de eigenaars verboden in hun privatieve gedeelten een inrichting te vestigen of een activiteit uit te oefenen die opgenomen is in de lijst bedoeld in het bodemdecreet.

Artikel 3: Verhuring - onderverhuring - verhuring op korte termijn

De kavels mogen slechts verhuurd worden aan eerbare en solvabele personen.

De huurcontracten moeten de huurders verplichten zich te houden aan de voorschriften van huidige statuten, inbegrepen de bepalingen opgenomen binnen het reglement van interne orde, en aan de inhoud van de notulen van de algemene vergaderingen ingeval deze beslissingen bevat die van toepassing (kunnen) zijn op een huurder.

Naar analogie met de dwingende wet, zijn de verhuurders verplicht om aan hun huurders een kopie van de statuten, van het reglement van interne orde en van de door de vergadering - na het verlenen van het recht - genomen beslissingen, te bezorgen.

Het verhuren van gedeelten van Appartementen en Bergingen is verboden. Het verhuren van gedeelten van de Commerciële Ruimtes en/of Ambachtsruimten is wel toegelaten. Een berging of een staanplaats mag onafhankelijk worden verhuurd.

Een houder van een persoonlijk recht verbindt er zich toe zich naar alle bepalingen binnen de statuten en het reglement van interne orde opgenomen, te schikken. Hetzelfde geldt voor wat alle beslissingen betreft welke na het verlenen van het persoonlijk recht door de algemene vergadering zouden worden genomen.

Het komt de verlener van het recht toe om zowel de beslissingen genomen voor het verlenen van het recht als deze genomen na het verlenen van het recht, ter kennis te brengen van zijn huurder(s)

De verhuurder blijft ten aanzien van de houder van het persoonlijk recht alsook ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars verantwoordelijk voor eventuele nadelige gevolgen, schade, enzovoort die zich omwille van het ontbreken van de kennisgeving zou voordoen.

Aan zowel eigenaars als aan de verlener en/of houders van een persoonlijk of zakelijk recht wordt een algemeen verbod opgelegd om hun kavel(s), of een deel ervan, als vakantiewoning/als toeristische logies te gaan verhuren. Derhalve is het ook niet toegelaten om in die zin enige publicatie te voeren of enige aankondiging, bijvoorbeeld via de site AIRBNB, te doen.

Artikel 4: Samenvoeging en splitsing van naast, boven of onder elkaar gelegen kavels

Het is zonder uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering verboden om een kavel te verdelen in meerdere kavels. Ook het volledig of gedeeltelijk verenigen van twee of meer kavels is zonder uitdrukkelijke toelating van de algemene vergadering niet toegelaten. In beide gevallen dient hiervoor minstens een 4/5de meerderheid te worden bekomen.

De algemene vergadering beslist eveneens, met dezelfde gekwalificeerde meerderheid als deze nodig om te kunnen overgaan tot de verdeling of vereniging, over de daaraan

verbonden wijziging van de verdeling van de aandelen van mede-eigendom indien dit noodzakelijk is alsook over een eventuele wijziging van de verdeling van de lasten.

Indien door deze wijziging de stevigheid of het esthetisch uitzicht aangetast kunnen worden, zal door de betrokken eigenaar een ontwerp van de uit te voeren werken voorgelegd worden aan de syndicus, die ze, indien hij dit nodig acht, op kosten van de eigenaar die tot de werken wenst te doen overgaan, zal laten nazien door een architect, deskundige en hem dienaangaande om zijn deskundig advies vraagt.

De syndicus legt de aangelegenheid ter beoordeling voor aan de algemene vergadering. In geval van goedkeuring door de vergadering, blijft de eigenaar die tot de uitvoering mag (laten) overgaan, verantwoordelijk voor de schade die door het uitvoeren van deze werken zou ontstaan.

Vooraleer tot de werken mag worden overgegaan, zal de eigenaar er eerst voor dienen te zorgen dat de eventuele noodzakelijke formaliteiten werden vervuld (bijvoorbeeld. bekomen van een omgevingsvergunning, opmaak afbakeningsplan en bekomen van een gereserveerd perceelnummer, enzovoort).

Alle kosten rechtstreeks voortvloeiende uit de vooropgestelde wijzigingen (alle werken, erelonen, opmaak wijzigende statuten, kosten in functie van de prekadastratie, enzovoort), worden integraal gedragen door de eigenaar die tot de werken overgaat of doet overgaan.

Conform artikel 577-7§1, 1°, e) van het Burgerlijk Wetboek, kan de vergadering met een 2/3de meerderheid beslissen om, mits bijzondere motivering, werken aan bepaalde privatieve delen in opdracht van de vereniging van mede-eigenaars te doen uitvoeren. Dit om economische of technische redenen.

Wanneer eigenaars nalaten de noodzakelijke werken aan hun kavels uit te (doen) voeren en daardoor privatieve kavels en/of gemeenschappelijke delen blootstellen aan enige schade of nadelige gevolgen, dan heeft de syndicus alle machten om ambtshalve alle dringende werken aan privatieve delen te doen uitvoeren. Dit op kosten van de eigenaar die in gebreke blijft.

Ingeval, om het even welke reden, werken moeten uitgevoerd worden in privatieve delen, zowel voor privatieve doeleinden als voor gemeenschappelijke doeleinden, zal geen enkele vergoeding aan de eigenaar, houder van het zakelijk of persoonlijk recht of iemand die over een toelating tot bewoning op een kavel beschikt, verschuldigd zijn, zelfs niet wanneer de werken voor langere tijd, bijvoorbeeld. meer dan veertig dagen, duren.

Artikel 5: Privatieve elementen die de mede-eigendom aanbelangen - uniforme uitzicht-Het is de eigenaars verboden hun kavels te wijzigingen indien deze wijzigingen vanaf

de straat of vanaf de gemeenschappelijke delen binnen het gebouw zichtbaar zijn.

Het onderhoud en de herstelling van dergelijke privaatieve elementen geschiedt volgens de hierna bepaalde regels die ook voor het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken gelden.

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

- Berichten ter aankondiging van verhuring of verkoop mogen tot aan de voorlopige oplevering van gemeenschappelijke delen slechts door de bouwheer, of door met zijn toestemming daartoe aangeduide derden, worden aangebracht. Nadien mogen dergelijke berichten door de mede-eigenaars slechts worden aangebracht indien ze beantwoorden aan een eenvormig model, dat desgevallend door de algemene vergadering zal worden bepaald.

- Eenvormigheid moet heersen voor wat betreft het uitzicht van de naamplaatjes/van de gegevensdrager van de bewoners. Dit zowel op de deuren van de privaatieve kavels als op de brievenbussen, bij de belinstallatie, in de lift of op de deuren van de bergingen en eventueel ter hoogte van de autostaanplaatsen. De syndicus waakt hierover.

-Eenvormigheid moet eveneens zo veel als mogelijk heersen voor het uitzicht van raambekleding, waarbij keuzevrijheid gelaten wordt voor wat betreft de vorm (glasgordijnen, rolgordijnen, enzovoort), maar dienen steeds van een witte kleur te zijn. Eventueel benaderende kleur(en) kunnen worden bepaald door de algemene vergadering.

-Zonneweringen, zonneschermen, luifels, enzovoort, mogen enkel aangebracht worden voor zover deze, zowel qua vorm als qua kleur, uniform zijn aan deze die eventueel door de bouwheer werden aangebracht of deze die door de algemene vergadering werd beslist en na voorafgaande goedkeuring tot plaatsing van de syndicus.

-Buitenreclame is slechts toegelaten mits bijzondere toelating van de algemene vergadering, beslissend bij gewone meerderheid van stemmen; in ieder geval dient vooraf het advies gevraagd te worden aan de syndicus.

In tegenstelling tot wat hierboven staan vermeld is alle publiciteit verband houdend met de uitbating van het commercieel gelijkvloers en de ambachtsruimte toegelaten aan de binnenkant van de vensters.

Afwijkingen in verband met reclame/publiciteit, hetzij tijdelijke, dan wel definitief, dienen steeds goedgekeurd te worden door de algemene vergadering.

De aangebrachte publiciteit:

- moet zonder beschadiging kunnen worden verwijderd (bijvoorbeeld onder de vorm van bestickering);
- mag niet groter zijn dan dertig procent (30%) van de glasoppervlakte van de betreffende ruit (de oppervlakte van de publiciteit wordt bepaald als de oppervlakte van de rechthoek die de publiciteit volledig omvat);
- moet worden gevoerd in een acceptabele kleur die de standing, architectuur en esthetisch uitzicht van het gebouw niet in het gedrang brengt.

Neonreclame is toegelaten binnen de ramen van het commercieel gelijkvloers (met uitzondering van flitsende neonreclame). Alle neonreclame moet uitgezet worden vanaf 21 uur en mag terug in werking gesteld worden vanaf 8 uur.

De specificaties van de publiciteit van het commercieel gelijkvloers dienen goedgekeurd te worden door de architect van het gebouw of indien deze niet binnen de dertig dagen antwoordt, door de bijzondere algemene vergadering.

Indien men tevens publiciteit wenst te maken aan de buitenkant van de vensters, dient deze in overeenstemming te zijn met de stedenbouwkundige bepalingen en dient men hiertoe de toestemming te bekomen van de algemene vergadering van mede-eigenaars.

De aanwending van het dak voor reclamedoeleinden is verboden.

-Zonder het akkoord van de syndicus is het de eigenaars verboden wijzigingen of bijkomende constructies of installaties, zelfs van tijdelijke aard, aan te brengen aan de privatieve elementen welke zichtbaar zijn van op de openbare weg of vanuit de gemeenschappelijke delen van het complex, zoals raamlijsten, zonneblinden en dergelijke meer, ruiten, inkomdeuren uitgevende op gemeenschappelijke doorgangen.

Artikel 6: Lawaaihinder

Ingeval van installatie van machines of klankinstallaties, dienen alle gepaste maatregelen te worden getroffen ten einde door geluidshinder of trillingen de andere bewoners van het gebouw niet te hinderen (zie verder).

Artikel 7: Vrije toegang tot de privatieve kavels

Iedere mede-eigenaar of bewoner moet de syndicus of door deze laatste aangeduide derden, vrije toegang tot zijn privatieve kavel verlenen, ongeacht of dit al dan niet wordt bewoond, teneinde hem in de gelegenheid te stellen de toestand van de gemeenschappelijke zaken te onderzoeken dusdanig maatregelen van algemeen belang kunnen worden getroffen indien noodzakelijk. Tevens moet hij, zonder vergoeding, toegang tot zijn privatieve vertrekken verlenen

met het oog op de herstellingen en werkzaamheden welke in zijn privaatieve eigendom ten voordele van de gemeenschappelijke zaken of de andere privaatieve kavels of naburige eigendommen moeten uitgevoerd worden.

Wanneer de mede-eigenaar of bewoner of de door hen aangedeide contactpersoon/contactpersonen niet kan/ niet kunnen worden gecontacteerd, dan verleent hierbij elke mede-eigenaar/bewoner de syndicus het recht om, in (hoog)dringende gevallen, ervoor te zorgen dat de toegang tot het privaatieve kavel kan worden bekomen.

De syndicus zal hiervoor steeds beroep doen op de bevoegde instanties (lokale politie en/of brandweer,...).

Alle kosten die daaruit zouden voortvloeien, vallen integraal ten laste van de eigenaar(s) van het privaatieve kavel.

Artikel 8: Wijze van gebruik van de privaatieve kavels

-De privaatieve kavels moeten worden bewoond en worden onderhouden volgens het bonus pater familias (goede huisvaderschap) principe.

Het is onder meer verboden:

-Brandbare en explosieve en gevaarlijke stoffen op te slaan of te vervoeren.

-De luchtcirculatie van de airconditioning of verwarming te verhinderen.

-Andere gordijnen, blinden, schermen, voorwerpen of versieringen aan de ramen te plaatsen dan deze eventueel voorzien door de bouwheer of deze beslist door de algemene vergadering.

-Trillingen te veroorzaken die aan het gebouw schade zouden kunnen berokkenen.

-Apparatuur in te schakelen, in- of aan te sluiten die tot overbelasting of storing van de elektrische, mechanische of communicatie apparatuur kan aanleiding geven.

Artikel 9: rust

Hinderlijk geluid van onder andere: luidruchtige afstelling van TV of geluidsinstallatie, huishoudtoestellen die onvoldoende geluiddempend worden afgesteld (bv. wasmachines) of veel lawaai maken (vb. stofzuigers) schreeuwen en roepen, geluid van huisdieren, dichtslaan van deuren, uitvoeren van karweien of verplaatsen van meubels, boringen, kapwerken, muziekinstrumenten, enzovoort, mag geen hinder veroorzaken voor de medebewoners. De geluidsterkte ervan dient zodanig geregeld te worden dat zij niet overdreven storend werkt. Regelmatig misbruik kan na herhaalde vaststelling worden gesanctioneerd door de algemene vergadering.

Tussen 22 uur 's avonds en 08 uur 's morgens tijdens werkdagen en 22 uur 's avonds en 09 uur 's morgens tijdens zon- en feestdagen, zal het geluid zodanig moeten gedempt

worden dat het niet kan worden waargenomen door de andere bewoners.

Ook andere elektrische apparaten mogen geen overlast veroorzaken voor de medebewoners; zij moeten voorzien zijn van anti-parasietapparaten om de storingen tegen te gaan.

Geen enkele industriële motor, ter uitzondering van deze die de liften of andere gemeenschappelijke inrichtingen bedient, zal in het gebouw mogen geplaatst worden.

Artikel 10: Huisdieren

Huisdieren worden in het gebouw enkel toegelaten voor zover ze voor de andere bewoners geen overlast veroorzaken door lawaai-, geur-, of andere hinder.

Indien dit wel gebeurt, dan zal dit bij regelmatige herhaling ervan door de bevoegde instanties worden vastgesteld waarna, de algemene vergadering met de door de wet voorziene gekwalificeerde meerderheid zal beslissen over de tegen de eigenaar van het dier te nemen maatregelen. Alsdan heeft de algemene vergadering het recht en de beslissingsbevoegdheid om te doen overgegaan tot het (laten) verwijderen van het/de voor overlast veroorzakende dier of dieren.

Indien de eigenaar van het dier/van de dieren zich niet vrijwillig zou onderwerpen aan de beslissing van de algemene vergadering, dan heeft de syndicus het recht om de verwijdering van het dier/van de dieren te vorderen, desnoods via tussenkomst van de rechtbank. De syndicus behoeft hiervoor verder geen bijzonder mandaat van de algemene vergadering.

Artikel 11: Verhuizingen - renovatie-/verbouwingswerken

Het binnenbrengen van zaken voor persoonlijke doeleinden mag geen vervuiling van en zeker geen schade aan de gemeenschappelijke en/of privatieve delen veroorzaken. Wordt een bepaald deel toch vervuild, dan dient dit onmiddellijk door de betrokkene te worden opgekuist.

Het binnenbrengen van bouwmaterialen, zware gereedschappen, meubelen e.a. moet via een ladderlift naar het appartement worden overgebracht via de ramen.

Deze zaken zullen geenszins op eender welke gemeenschappelijke delen worden gestald.

Voor wat betreft kleine meubelen of huisgerief is het toegelaten gebruik te maken van de gangen en trapzalen, doch voor zover er volstrekte noodzakelijkheid toe bestaat en mits voorlegging van een toelating door de syndicus afgeleverd. Vooraleer over de toelating te kunnen beschikken, zal er voorafgaandelijk een op tegenspraak gestelde rondgang tussen de syndicus en de (verhurende) mede-eigenaar gebeuren betreffende de te gebruiken gemeenschappelijke delen/doorgangen. Na de rondgang wordt er een proces verbaal van plaatsbeschrijving opgemaakt zodat na de verhuis eventuele aangerichte schade zou kunnen vastgesteld worden. In dit laatste valt het herstel in natura volgens de regels

der kunst of wanneer dit in opdracht van de syndicus gebeurt, ten laste van de (verhurende) mede-eigenaar(s).

Hetzelfde geldt wanneer een eigenaar of zijn houder van een persoonlijk of zakelijk recht renovatie-/verbouwingswerken aan een kavel zou (doen) uitvoeren.

Indien noodzakelijk, mogen in het laatste de aangestelde werklieden gebruik maken van de lift en de gemeenschappelijke doch mits toezicht en onder de verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid van de opdracht gevende (verhurende) eigenaar of huurder.

Men zal er zonder meer voor zorgen dat de lift en eventuele andere gemeenschappelijke delen voldoende beschermd worden tegen bevuilding en beschadiging (bijvoorbeeld de lift beschermen met dik karton, enzovoort). Op het einde van elke werkdag en bij het einde van de werken dienen de gemeenschappelijke delen alsook de lift opnieuw opgekuist te worden.

Gebeurt dit niet, dan zal de syndicus op kosten van de in gebreke gebleven (verhurende) eigenaar, daarvoor een firma aanstellen.

Om de andere bewoners van de appartementen in het gebouw tijdig op de hoogte te kunnen brengen van de voorziene verhuis en/of renovatie-/verbouwingswerken, moet de syndicus daartoe enkele dagen op voorhand van op de hoogte worden gebracht.

Alle kosten veroorzaakt door beschadiging van gemeenschappelijke en/of privatieve delen, meer, alle eventueel veroorzaakte bijkomende kosten (bijvoorbeeld aftakken van stroom via een gemeenschappelijk stopcontact), ingevolge verhuizing en/of renovatie-/verbouwingswerken, zullen door de (verhurende) mede-eigenaar moeten vergoed worden en dit op eenvoudig verzoek van de syndicus, mits voorlegging van kosten.

De syndicus heeft steeds het recht bijkomende vergoedingen te vragen indien deze werkzaamheden bijkomende kosten veroorzaken voor de vereniging van mede-eigenaars.

Tijdens de werkzaamheden dienen de nodige maatregelen getroffen zodat er geen geur en/of stof in de gemeenschappelijke delen of in andere appartementen kan binnendringen, schade zou aangebracht worden aan de gemeenschappelijke delen en dat de lawaaihinder beperkt blijft.

Houd steeds toezicht op de werklieden die zich uiteraard ook dienen te schikken naar de bepalingen van dit reglement. Bij overtreding behoudt de Syndicus en/of de Raad van Mede-eigendom zich het recht voor deze personen onmiddellijk de verdere toegang tot het gebouw te ontzeggen en/of de werken te laten stilleggen.

Artikel 12: Open haarden - schouwen
Niet van toepassing.

Artikel 13: Huishoudelijk afval/sorteerstraat

Alle kavels dienen gebruik te maken van de door de Stad Antwerpen voorziene vuilnis sorteerstraat.

Bij het naar beneden dragen van het afval dient men er steeds op toe te zien dat noch de lift noch de andere gemeenschappelijke delen van het gebouw worden bevuild.

Indien er toch accidenteel iets wordt vuil gemaakt, mag worden verwacht dat onmiddellijk alles wordt opgekuist, dit uit respect voor de personen die instaan voor het normale onderhoud alsook voor alle andere medebewoners.

Noch in de gemeenschappelijke delen, noch in de privatieve bergingen, mag enig afval gedeponeerd worden, ook niet tijdelijk. Dit om geurhinder en ongedierte te voorkomen.

Artikel 14: Tussendeuren - voordeur

De deuren in de ondergrondse verdieping alsook deze op het gelijkvloers dewelke toegang geven van buitenaf tot de inkomhallen en tot de liften, dienen steeds slotvast te zijn.

De inkomdeuren op het gelijkvloers zijn uitgerust met een 24/24u slot. Deze mogen slechts via de parlofoon geopend worden voor bekenden of angekondigde bezoekers.

Toegang verlenen aan personen die de eigenaar/bewoner niet bekend zijn, is verboden.

Artikel 15: Bevuiling van terrassen, raamdorpels en vensterruiten

Het is niet toegelaten om gebruiksgoederen, reinigings-toestellen, etensresten e.a. over de borstwering van het terras/het balkon, in de gemeenschappelijke delen of door de ramen, uit te kloppen of te gooien.

Bij het (laten) reinigen van de ramen, terrassen, enzovoort, dient rekening te worden gehouden met de boven- en onderburen of deze van de aanpalende kavel(s).

Het reinigen van deze delen die gemeenschappelijk (kunnen) zijn tussen belendende percelen dient te gebeuren door de eigenaars/bewoners van de betreffende kavels en dit in onderlinge afspraak.

Vloerkleden, voddens, opneemdoeken en dergelijke mogen nooit door eender welk venster mogen uitgeklopt worden.

Artikel 16: Publiciteit - uitzicht

Het verzorgd uitzicht van het gebouw - ook langs de binnenzijde - moet steeds worden bewaard. Derhalve:

-Moeten de gemeenschappelijke delen, o.m. de ingangen en trapzalen, ten alle tijde vrij te blijven: er worden derhalve geen speelgoed, dag- en weekbladen, kinderwagens, paraplu's, huisvuilzakken of om het even welke voorwerpen op de overlopen van de verdiepingen, de gangen of inkomhallen achter gelaten;

-Zal iedere eigenaar/ bewoner ervoor zorgen dat drukwerk of andere poststukken die uit zijn brievenbus steken, zo snel als mogelijk worden verwijderd.

-Mogen op het bellenbord, de brievenbussen en in de liften enkel uniforme naamplaatjes worden aangebracht; deze worden uitsluitend besteld, geleverd en geplaatst via de diensten van de syndicus op kosten van de (verhurende) eigenaar(s).

-Is het verboden - ook tijdelijk - uithangborden, reclame of plakaten (bijvoorbeeld met betrekking tot lokale en nationale verkiezingen) uit te hangen tegen de gevel, terrasafsluitingen, ramen, enzovoort, behalve wanneer het een mededeling inzake verhuring of verkoping betreft (zie ook hiervoor);

-Is het formeel verboden enig buitenoppervlak van de gebouwen, zoals bv. de kleur en/of de aard van de plafonds van de terrassen/balkons, terrasafsluitingen, enzovoort te wijzigen.

-Zal elke eigenaar/bewoner er moeten voor zorgen dat ramen, vensterbanken, terrasafsluitingen, enzovoort regelmatig worden gereinigd zodat steeds een mooi uitzicht van het gebouw gegarandeerd wordt;

-Staat het iedere bewoner vrij om bloembakken te hangen aan de leuningen van de terrassen/balkons mits deze aan de binnenkant hangen zodat er geen afdruipt kan zijn die mogelijks hinderlijk is voor lager gelegen appartementen.

Verder wordt bepaald dat:

-De bewoners van de appartementen in het algemeen aan hun vensters en op de terrassen/balkons geen enkel voorwerp mogen uitstallen dat kan schaden aan het ordelijk uitzicht en aan de standing van het gebouw;

Artikel 17: Gebruik wasmachines, huishoudapparaten en sanitaire installaties

Was- en afwasmachines dienen op de voorziene afvoerbuisen aangekoppeld te worden volgens de regels der kunst.

De huishoudapparaten dienen zodanig opgesteld dat ze bij gebruik geen hinder kunnen veroorzaken voor de andere bewoners (bijvoorbeeld. wasmachine op nachttarief).

Alle huishoudapparaten moeten storingvrij zijn teneinde de radio- en TV-ontvangst, gebruik van GSM e.a. niet te verstoren.

Teneinde verstopping te vermijden in het afvoersysteem van de toiletten en de beerput, is het verboden om in het toilet zaken te werpen die er niet in thuishoren (geen synthetische zepen of reinigingsmiddelen die hiervoor niet geschikt zijn, geen afval, enzovoort).

Hetzelfde geldt voor de afvoeren van de spoelbakken, lavabo's, bad- & douchekuipen.

Het is ten strengste verboden om frituurolie/frituurvet of andere vetten die kunnen stollen, in de afvoerleidingen te gieten. Wanneer omwille hiervan een verstopping in de leidingen optreedt en er wordt aangetoond wie hiervoor verantwoordelijk is, dan zullen alle kosten en nadelige gevol-

gen hieraan verbonden, worden verhaald op degene die de verstopping en de daaraan gekoppelde schade/nadelige gevolgen heeft veroorzaakt.

Artikel 18. Verantwoordelijkheid - aansprakelijkheid van de bewoner(s) voor hun bezoekers

De bewoners staan garant en zijn verantwoordelijk en aansprakelijk voor de bezoekers die zij in hun privatieve kavel(s) ontvangen.

Wanneer er door één of meerdere bezoekers schade aan gemeenschappelijke en/of privatieve delen wordt aangebracht of wanneer er bijvoorbeeld zaken zouden worden onttreemd waarvan bewijs voorligt, dan zal, naast de individuele mede-eigenaars, de vereniging van mede-eigenaars via haar syndicus zowel de veroorzaker(s) als de (verhurende) eigenaar(s) hierop aangetekend in gebreke stellen. Dit teneinde alle kosten en nadelige gevolgen hieraan verbonden, op de veroorzaker(s) te verhalen. Wanneer deze laatste na laat/nalaten om alle kosten te vergoeden, dan zal de vereniging van mede-eigenaars ze verhalen op de (verhurende) mede-eigenaar(s).

Artikel 19. Lift

a) Er zijn in het gebouw een 5 liften voorzien dewelke deel uitmaakt van de gemeenschappelijke delen.

Wat de betaling der kosten hieromtrent betreft wordt verwezen naar hetgeen hierna bedongen onder artikel 41: Bijzondere verdeelsleutels.

Door de comparant kan met de firma die de liftinstallaties geplaatst heeft, een onderhoudscontract worden afgesloten met een (minimale) duurtijd van één jaar; de respectievelijke kopers zullen qualitate qua dienaangaande in alle rechten en verplichtingen van de comparant gesubrogeerd worden en zullen dit contract naleven.

b) Netheid van de lift

Iedere bewoner van het gebouw wordt geacht de lift te gebruiken zodanig dat de netheid en het functioneren ten alle tijde gewaarborgd blijven.

Bezitters van - toegelaten - huisdieren dienen hier extra aandacht aan te besteden.

c) Gebruik van de lift

Het is niet toegelaten om de lift te gebruiken in geval van brand of wanneer deze schijnbaar niet goed werkt.

Het toegelaten gewicht en/of aantal personen mag nooit overschreden worden.

Het gebruik van de lift is verboden aan kinderen beneden de 12 jaar, niet vergezeld van een volwassene. Miskennning van het verbod gebeurt op de verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid van de ouders of van diegene die op dat moment het toezicht heeft op het kind/op de kinderen.

De lift mag niet gebruikt worden voor verhuis of voor het vervoeren van zware materialen, tenzij onder de voorwaarden binnen artikel 11 voorgaand opgenomen.

Het naar boven of beneden brengen van voorwerpen andere dan boodschappen, reiskoffers en dergelijke meer, kan aldus enkel geschieden overeenkomstig de bepalingen in artikel 11 voorzien.

Bij het vaststellen van gebreken, onregelmatigheden, enzovoort aan de lift, is het aangewezen om steeds de syndicus te verwittigen dan wel eventueel gebruik te maken van de alarmbel in de liftkooi wanneer er een slecht functioneren zou worden opgemerkt zoals: slecht of niet openen en sluiten van de deuren, te groot niveauverschil tussen vloer liftkooi en gangbordes, verdachte geluiden, schokken, onregelmatigheden allerhande, enzovoort.

Artikel 20: Verwarming

Elke kavel is verplicht zich aan te sluiten op het voorziene warmtenet.

Iedere mede-eigenaar dient zich dienaangaande te schikken naar de toepasselijke reglementering. Hij mandateert, door toetreding tot de mede-eigendom, de comparant dan wel de syndicus, tot het sluiten van alle contracten dienaangaande.

Elke kavel is voorzien van individuele verwarmingstoestellen, waarvan het verbruik zal worden gemeten.

Artikel 21: Werken aan gemeenschappelijke delen - leidingen, kabels, ...- werken aan/op de terrassen/balkons

-Het staat elke mede-eigenaar vrij op zijn kosten aan de gemeenschappelijke zaak veranderingen aan te brengen, mits hij de bestemming daarvan niet wijzigt en aan de rechten van zijn deelgenoten geen afbreuk doet.

In voorkomend geval, hebben individuele mede-eigenaars en erkende nutsoperators het wettelijke en kosteloze recht om kabels, leidingen en bijbehorende faciliteiten in of op de gemene delen aan te leggen, te onderhouden of te vernieuwen, in de mate dat deze werken tot doel hebben om de infrastructuur voor de eigenaar of eigenaars en gebruikers van de betrokken private delen op het vlak van energie, water of telecommunicatie te optimaliseren en in de mate dat de andere individuele mede-eigenaars of, in voorkomend geval, de vereniging van mede-eigenaars, hiervan geen financiële lasten moeten dragen.

Degene die voor eigen rekening deze infrastructuur heeft aangelegd, blijft eigenaar van deze infrastructuur die zich in/op de gemene delen bevindt.

Daartoe zendt de individuele mede-eigenaar of de operator minstens twee maanden voorafgaand aan de aanvang van de werken aan de syndicus per aangetekende zending waarin het adres van de afzender is vermeld, een beschrijving van de voorgenomen werken en een rechtvaardiging van de optimali-

satie van de voorgenomen infrastructuur. De vereniging van mede-eigenaars kan dan beslissen om zelf werken ter optimalisatie van de infrastructuur uit te voeren, in welk geval zij op de in dit artikel vermelde wijze de andere mede-eigenaars en de operator op de hoogte moeten brengen van hun voornemens. Deze werken nemen een aanvang binnen zes maanden na ontvangst van hun aangetekende zending.

Op straffe van verval, kan de vereniging van mede-eigenaars binnen twee maanden na de ontvangst van deze aangetekende zending verzet aantekenen tegen de voorgenomen werken via een aangetekende zending aan de afzender en dit op grond van een rechtmatig belang. Een rechtmatig belang doet zich voor in volgende situaties:

- er bevindt zich reeds dergelijke infrastructuur in de betrokken gemene delen in het gebouw, of;

- de infrastructuur of de werken tot realisatie ervan veroorzaken belangrijke schade op het vlak van het uitzicht van het gebouw of de gemene delen, het gebruik van de gemene delen, de hygiëne of de veiligheid ervan, of;

- geen optimalisatie van de infrastructuur resulteert uit de voorziene werken of de voorziene werken verzwaren de financiële lasten van andere mede-eigenaars of gebruikers.

Degene die deze infrastructuur aanlegt, onderhoudt of hernieuwt, verbindt zich ertoe om de werken uit te voeren op de wijze die de minste hinder veroorzaakt aan de bewoners en hierover met de andere mede-eigenaars of, indien er een syndicus is, met hem te goeder trouw te overleggen. De mede-eigenaars, de bewoners of, indien er een syndicus is deze laatste, kunnen te allen tijde de werken opvolgen en hierover informatie opvragen bij de betrokken mede-eigenaar of nutsoperator.

Ingeval om het even welke reden, werken moeten uitgevoerd worden in privatieve delen, zowel voor privatieve doeleinden als voor gemeenschappelijke doeleinden, zal geen enkele vergoeding aan de eigenaar, houder van het zakelijk of persoonlijk recht of iemand die over een toelating tot bewoning op een kavel beschikt, verschuldigd zijn, zelfs niet wanneer de werken voor langere tijd, bijvoorbeeld meer dan veertig dagen, duren.

Artikel 22. Gebruik/inrichting van de terrassen/balkons die niet behoren tot de gemeenschappelijke daktuin

Bij de inrichting van de terrassen/balkons, dient de eventueel erop aangebrachte beplanting van die aard te zijn dat niets schade kan toebrengen aan de bedekking/aan de waterdichting of aan andere delen.

Zijn toegelaten als beplanting, evenwel in bloembakken,..., struiken, planten,... zonder agressieve wortelgroei. Er mag nooit bamboe worden aangeplant.

De eigenaar(s)/bewoner(s) van het privaatief waaraan het exclusief gebruik en genot van een balkon/terras is verbon-

den, moet(en) steeds toegang verlenen tot het balkon/terras en zij moeten dulden dat er de nodige werken aan worden uitgevoerd indien dit vereist is voor de (her)aanleg, het onderhoud of een herstelling aan de gemeenschappelijke en/of privatieve delen.

Wanneer de werken van herstelling, onderhoud,... rechtstreeks het gevolg zijn van een slecht/verkeerd gebruik van het balkon/terras door de eigenaars/bewoners, dan zullen alle kosten voor herstelling, vernieuwing integraal worden gedragen door de eigenaars van het desbetreffende appartement.

Artikel 23: Privatieve genots- en gebruiksrechten

a) Tuinen

Niet van toepassing.

b) Daken

1. Niemand mag van de daken, in zoverre het geen (dak)terrassen betreft, gebruik maken zonder de voorafgaandelijke en schriftelijke toelating van de algemene vergadering der mede-eigenaars.

Er zal en mag op het dak geen antenne geplaatst worden, behoudens mits schriftelijke toestemming van de comparant, zolang hij mede-eigenaar is, en nadien mits toestemming van de algemene vergadering.

De comparant heeft het recht, maar niet de verplichting, om één of meer ijswatermachines en/of koeltorens op het dak te installeren en enkel de kavels die zij zal aanduiden hierop aan te sluiten, zonder dat de andere kavels hierop aanspraak kunnen maken en zonder dat hiervoor enige vergoeding aan om het even wie dient te worden betaald.

Er wordt een eeuwigdurende en onvergelde erfdiensbaarheid van overgang gevestigd over het dak lastens de gemeenschap van eigenaars en specifiek lastens de gebruiker van het dakterras, in het voordeel van de aangesloten kavels, teneinde deze machines te bereiken, zowel met leidingen en kabels als voor onderhoud, herstelling en vernieuwing.

De kosten van installatie, verbruik, onderhoud, herstelling en gebeurlijke vernieuwing, verbonden aan deze machines zijn enkel en alleen ten lasten van de aangesloten kavels ieder voor een gelijk deel.

c) Terrassen behorende tot de gemeenschappelijke dak-tuin met bomen

De dakterrassen/daktuinen met gemeenschappelijk groen en bomen behoort tot de gemeenschappelijke delen van het in onderhavige akte omschreven gebouwencomplex.

De kavels A.4.3, D.4.1, A.5.2, D.5.2, D.5.1 en D.6.1 hebben het exclusief genot en gebruik van het dak-tuin/dakterras dat paalt/die palen aan hun kavel. Het gebruik van de overige dakterrassen en daktuinen wordt toebedeeld aan alle kavels in het in onderhavige akte omschreven gebouwencomplex.

De kosten voor onderhoud en heraanleg van de dakterrassen/daktuinen, ook deze met een exclusief gebruiksrecht, zullen gedragen en betaald worden door de alle kavels in het gebouwencomplex, in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Met het oog op het behouden van de esthetische uniformiteit van het complex zal de aanleg en eventuele latere heraanleg gebeuren volgens het plan van de architect.

Het onderhoud zal op regelmatige basis gebeuren teneinde de dakterrassen/daktuinen in haar oorspronkelijke staat te bewaren.

De aanleg/aanplanting mag niet gewijzigd worden, tenzij mits toelating van de algemene vergadering, en enkel onder toezicht van een door deze vergaderingen aangestelde tuinarchitect.

De vernieuwingen van de beplantingen zal onder toezicht van de hiertoe aangestelde tuinarchitect door de algemene vergadering van mede-eigenaars, en op kosten van de gemeenschap der mede-eigenaars gebeuren. Er mag niet overgegaan worden tot het zelf vervangen of bij planten van bomen of andere beplanting.

Het onderhoud zal gebeuren door een door de algemene vergadering aan te duiden hovenier. De gebruikers van deze dakterrassen/daktuinen dienen steeds toegang te verlenen aan de hovenier teneinde het onderhoud en eventuele heraanleg mogelijk te maken. De syndicus zal de gebruikers tenminste 14 dagen vooraf in kennis stellen van het moment waarop deze werkzaamheden zullen plaatsvinden.

De gebruikers dienen er over te waken dat zij geen wijzigingen aanbrengen in de bestaande toestand of dit verontreinigen, beschadigen of vernielen.

Alle schade die toegebracht wordt, dient hersteld te worden op kosten van diegenen die de schade heeft berokkend.

Het is verboden enige constructie op te richten of tuinkeesten te organiseren, behoudens andere afspraken in het reglement van mede-eigendom.

De dakterrassen/daktuinen zijn uitsluitend toegankelijk voor de eigenaars, huurders en gebruikers van het in onderhavige akte omschreven gebouwencomplex en hun eventuele bezoekers.

Er mag geen vuur gemaakt worden.

De dakterrassen/daktuinen zullen voorzien worden van een irrigatiesysteem. Er mag geen extra water worden toegevoerd.

D. Patio/terrassen ter hoogte van de ambachtsruimte

De patio/terrassen behoren tot de gemeenschappelijke delen van het in onderhavige akte omschreven gebouwencomplex.

De ambachtsruimten P.0.2 en P.0.1 hebben het exclusief genot en gebruik van deze patio/terrassen.

De kosten voor onderhoud en heraanleg van de patio/terrassen, zullen gedragen en betaald worden door de eigenaars van de ambachtsruimten P.0.2 en P.0.1, in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Met het oog op het behouden van de esthetische uniformiteit van het complex zal de aanleg en eventuele latere heraanleg gebeuren volgens het plan van de architect.

Het onderhoud zal op regelmatige basis gebeuren teneinde de patio/terrassen in hun oorspronkelijke staat te bewaren.

De aanleg/aanplanting mag niet gewijzigd worden, tenzij mits toelating van de algemene vergadering, en enkel onder toezicht van een door deze vergaderingen aangestelde tuinarchitect.

De eventuele vernieuwingen van de beplantingen zal onder toezicht van de hiertoe aangestelde tuinarchitect door de algemene vergadering van mede-eigenaars, en op kosten van de eigenaars van de ambachtsruimten P.0.2 en P.0.1, in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Er mag niet overgegaan worden tot het zelf vervangen of bij planten van bomen of andere beplanting.

Het onderhoud zal gebeuren door een door de algemene vergadering aan te duiden hovenier. De gebruikers van deze patio/terrassen dienen steeds toegang te verlenen aan de hovenier teneinde het onderhoud en eventuele heraanleg mogelijk te maken. De syndicus zal de gebruikers tenminste 14 dagen vooraf in kennis stellen van het moment waarop deze werkzaamheden zullen plaatsvinden.

De gebruikers dienen er over te waken dat zij geen wijzigingen aanbrengen in de bestaande toestand of dit verontreinigen, beschadigen of vernielen.

Alle schade die toegebracht wordt, dient hersteld te worden op kosten van diegenen die de schade heeft berokkend.

Artikel 24: Autostaanplaatsen

Niet van toepassing.

Artikel 25: bergingen

De privatieve bergingen, welke allen een afzonderlijk juridisch bestaan hebben, mogen toebehoren aan eigenaars van een andere kavel in het gebouw, maar ook derden.

Artikel 26: Terrassen

a) Het onderhoud en de vernieuwing van de tegelvloer of andere bedekking op de terrassen is lastens de privatieve kavel waarbij deze hoort terwijl de kosten aan onderbouw en de onderliggende dakbedekking zelf lastens de gemeenschap is, te dragen in verhouding tot het aandeel in de gemeenschappelijke delen die elke privatieve kavel in het gebouw bezit.

Omtrent de terrassen wordt uitdrukkelijk bepaald dat:

- de respectievelijke eigenaars en/of gebruikers op eerste verzoek en zo vaak als nodig, de tegels, andere materialen en alles wat zich op de waterdichthoudende constructies zou bevinden, zullen verwijderen op hun kosten, zonder recht op enige vergoeding noch gebeurlijke schadevergoeding, telkens wanneer werken nodig zouden blijken.

- indien de betegeling of andere bedekking is geplaatst volgens het vlottende type, dit systeem te allen tijde dient gehandhaafd en vaste betegeling op bedding verboden is.

- het eventueel aanleggen van daktuinen en/of de plaatsing van niet verplaatsbare plantenbakken, enkel zal mogen gebeuren mits een voorafgaandelijke en schriftelijke toestemming van de comparant, zolang hij mede-eigenaar is, en nadien, van de algemene vergadering; hij zal tevens zijn goedkeuring dienen te geven omtrent de inplanting, de grootte en het gewicht; de plaatsing ervan gebeurt echter op exclusieve verantwoordelijkheid van de respectievelijke eigenaar.

b) Betreffende het dak wordt uitdrukkelijk bepaald dat niet automatisch de gehele oppervlakte van het dak als terras wordt beschouwd, doch slechts het gedeelte zoals het is aangeduid op het aangehechte plan; dit terras wordt normaliter, tenzij anders bedongen in het lastenboek, niet alsdusdanig afgewerkt; er wordt enkel de mogelijkheid en niet de verplichting geboden aan de eigenaar van het dakappartement om op de aangeduide plaats op het dak een terras aan te laten leggen op eigen verantwoordelijkheid, gevaar en kosten.

c) Op de terrassen mogen geen vaste noch verplaatsbare constructies en/of planten of andere zaken worden geplaatst die vanuit de straat zichtbaar zijn; zo mag er ook geen wasgoed worden uitgehangen. Dit verbod geldt niet voor gebruikelijk terrasmeubilair, dat vanzelfsprekend toegelaten is.

Artikel 27: Conciërge

In het gebouw wordt geen "conciërge" aangesteld.

Artikel 28: Onderhoud van de privatieve verwarmingstoestellen

Ingevolge de verplichtingen inzake onderhoud en nazicht van de gebruiker en de eigenaar van een centraal stooktoestel (Besluit van de Vlaamse Regering van 8 december 2006 betreffende het onderhoud en het nazicht van stooktoestellen voor de verwarming van gebouwen of voor de aanmaak van warm verbruikswater, verschenen in het Belgisch Staatsblad van 24 april 2007), is elke eigenaar of gebruiker gehouden kopie te bezorgen van het "Reinigingsattest" en/of het "Verbrandingsattest" dat maximaal 2 jaar oud mag zijn en dit op eerste verzoek van de syndicus.

Artikel 29: Herstellingen en onderhoud aan gemeenschappelijke zaken.

Alle werkzaamheden inzake onderhoud, herstel, hernieuwing of vervanging, die de gemeenschappelijke zaken betreffen, worden als volgt onderverdeeld:

a) Noodzakelijke en dringende werkzaamheden.

Tot deze werkzaamheden wordt, ongeacht de omvang hiervan, door de syndicus ambtshalve besloten.

b) Noodzakelijke doch niet dringende werkzaamheden.

Noodzakelijke doch niet dringende onderhouds- en herstellingswerken aan de gemene delen en aan de privaatieve delen die de mede-eigendom aanbelangen, zullen worden beslist door de algemene vergadering, en dit indien de betrokken eigenaar niet op eigen initiatief tot de werken aan zijn privaatieve kavel doet overgaan. De kosten voor werken aan privaatieve kavels door de vereniging van mede-eigenaars besteld, vallen ten laste van de betreffende eigenaars.

c) Niet onontbeerlijke onderhouds- en veranderingswerken.

De veranderingswerken aan de gemeenschappelijke delen en niet noodzakelijke werken die een versiering of een verbetering meebrengen aan de gemeenschappelijke delen, mogen slechts worden uitgevoerd krachtens een beslissing van de algemene vergadering.

De syndicus beslist over het karakter van de onderhouds- of herstellingswerken. Dit eventueel na eensluitend advies van een deskundige/een specialist inzake, bijvoorbeeld een architect, stabiliteitsingenieur, enzovoort.

Elke eigenaar zal zonder vergoeding de storing moeten dragen die eventueel voorkomt uit de herstellings- en onderhoudswerken.

Artikel 30: Sneeuwruimen

Bij ontstentenis van inzake geldende wettelijke verordeningen, zal telkens wanneer dit nodig is, het ruimen van sneeuw en het ijsvrij maken van het openbaar domein (voetpad) gelegen voor of ter hoogte van elke afzonderlijke ingang, gebeuren door de eigenaar(s)/bewoners van de kavels op het gelijkvloers. De verdere uitwerking hiervan gebeurt door de algemene vergadering dewelke dit opneemt binnen het onderhands reglement van interne orde.

Het vrijmaken van de particulier gemeenschappelijke wegen/paden per ingang gebeurt door de zorgen van de syndicus. Dit laatste neemt echter niet weg dat de bewoners hun verantwoordelijkheid moeten nemen, bijvoorbeeld wanneer er van de ene op het andere moment sneeuw zou vallen of wanneer er zich plotse ijzelvorming voordoet.

Artikel 31. Gebruik van de gemeenschappelijke delen

A. Fietsen en kinderwagens moeten gestald worden in de eventuele daarvoor bestemde lokalen.

De gemeenschappelijke lokalen voor bijvoorbeeld elektriciteit, water en gangen en bijhorigheden mogen hiervoor niet worden gebruikt.

B. Fietsenstalling

Op het niveau van de ondergrondse verdiepingen zijn fietsenstallingen aanwezig.

Alle kavels in het gebouw hebben het recht van gebruik van deze fietsenstalling. De fietsenstallingen zijn bereikbaar via fietsliften.

De kosten met betrekking tot onderhoud, herstelling en/of gebeurlijke vernieuwing van de fietsenstallingen, inclusief alle installaties die er onderdeel van uitmaken, zoals een eventueel oplaadpunt voor elektrische fietsen, zullen gedragen en betaald worden door alle kavels in het gebouw die er gebruik van mogen maken elk voor een gelijk deel.

Indien de fietsenstallingen zouden voorzien worden van een oplaadpunt voor elektrische fietsen, zal de syndicus een reglement opstellen omtrent de werking en de afrekening van de kosten, alsook de eventuele nodige installaties voorzien; hij zal tevens instaan voor de doorrekening van de kosten van installatie, onderhoud en gebruik van dit oplaadpunt.

C. Statuut van de dak(en)tuinen en dakterrassen

Het exclusief genot en gebruik van de daktuinen en dakterrassen, wordt toebedeeld aan alle kavels in het gebouw.

De kosten voor onderhoud en heraanleg van de daktuinen/dakterrassen zullen gedragen en betaald worden door alle kavels in het gebouw die er gebruik van mogen maken, in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Met het oog op het behouden van de esthetische uniformiteit van het complex zal de aanleg van de daktuin/dakterrassen gebeuren volgens het plan van de architect.

De aanleg van de daktuin/dakterrassen mag niet gewijzigd worden, tenzij mits toelating van de algemene vergadering van mede-eigenaars, en enkel onder toezicht van een door deze vergadering aangestelde tuinarchitect.

De vernieuwingen van de beplantingen zal door de hiertoe aangestelde tuinarchitect door de algemene vergadering van mede-eigenaars, en op kosten van de gemeenschap der mede-eigenaars, en volgens de voorschriften opgelegd door deze vergadering.

Het onderhoud van de daktuin/dakterrassen zal gebeuren door een door de algemene vergadering van mede-eigenaars aan te duiden hovenier.

Alle schade aan beplantingen toegebracht wordt hersteld op kosten van diegenen die de schade heeft berokkend.

Het dak mag enkel worden betreden op de aangelegde verhardingen.

De syndicus van het gebouw zal een reglement opstellen omtrent het gebruik van de daktuin/dakterrassen.

D. Regenwaterrecuperatie

In het gebouw zijn omwille van wettelijke bepalingen putten voorzien voor het opvangen van regenwater, hetwelk zal gebruikt worden voor onderhoud van de daktuinen.

De kosten van onderhoud en herstelling aan deze installaties komen ten laste van alle kavels in het gebouw, in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen.

Aangezien het water van alle daken en terrassen van de residentie opgevangen worden in deze regenwaterputten, wordt bij deze opgelegd aan alle kavels in het gebouwen dat de terrassen, ... ten allen tijde gereinigd dienen te worden met niet-bijtende, ecologisch afbreekbare producten, ten-einde de installaties voor de recuperatie van regenwater en de beplanting in de daktuinen niet te beschadigen.

Artikel 32: Initiatiefrecht van de mede-eigenaars

Iedere mede-eigenaar heeft het recht om werken aan de gemeenschappelijke delen uit (te doen) voeren.

Artikel 33: Schade door de mede-eigenaars veroorzaakt

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

2. De mede-eigenaar die een vordering instelt als vermeld in artikel 577-9, § 3 en 4 van het Burgerlijk Wetboek is bevrijd van iedere aansprakelijkheid voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing, voor zover de wet daarin voorziet.

Artikel 33bis: Aanvullende bepalingen opgenomen binnen het reglement van interne orde.

Niettegenstaande dit reglement van lager allooi dient te zijn dan de bepalingen opgenomen binnen huidig reglement van mede-eigendom, kunnen voorgaande bepalingen betreffende de rechten en plichten mbt. de gemeenschappelijke en privaatieve delen worden aangevuld en worden versterkt door middel van het onderhands opgemaakte reglement van interne orde.

HOOFDSTUK II. DE MET REDENEN OMKLEDE CRITERIA EN DE BEREKENINGSWIJZE VAN DE VERDELING VAN DE LASTEN - BEDINGEN EN SANCTIES MET BETREKKING TOT DE NIET BETALING VAN DIE LASTEN.

Artikel 34: Beginnselen

In de gemeenschappelijke lasten van onderhoud, herstelling en vernieuwing draagt iedere mede-eigenaar bij overeenkomstig de verdeelsleutels hierna opgenomen, waarbij in het kader van rechtsovereenkomsten opgestart vanuit of jegens de vereniging van mede-eigenaars rekening dient te worden

gehouden met de bepalingen zoals opgenomen binnen punt VI, rechtsvorderingen, hoger beschreven.

Elke mede-eigenaar is gehouden bij te dragen in de schulden waartoe de vereniging van mede-eigenaars zou worden veroordeeld, tenzij anders bepaald (bijvoorbeeld bij vonnis).

Wanneer de eigendom van een kavel bezwaard is met een vruchtgebruik, zijn de titularissen van de zakelijke rechten hoofdelijk gehouden tot de betaling van die lasten, zonder dat wie ook onder hen enig voorrecht van uitwinning of wettelijke of conventionele verdeelsleutel voor deze kosten aan de vereniging van mede-eigenaars of aan de syndicus die namens de vereniging optreedt mag tegenwerpen.

Artikel 35: Bijdrage in deze lasten

1. In de gemeenschappelijke lasten draagt iedere mede-eigenaar bij, hetzij volgens de waarde van de privatieve kavels, hetzij in evenredigheid met het nut dat de gemeenschappelijke delen en diensten in deze kosten voor elk van de privatieve kavels heeft of kan hebben, zoals hierna nader bepaald. De verdeling kan tevens gebeuren door het waarde en nuttigheidscriterium te combineren.

2. Ingeval een eigenaar van een kavel de gemeenschappelijke lasten zou verhogen voor zijn persoonlijk gebruik, zal hij alleen de verhoging der kosten moeten dragen en betalen.

Artikel 36: Vermogen - werk- en reservekapitaal - afrekeningen

Vermogen

De vereniging van mede-eigenaars kan geen ander vermogen hebben dan de roerende goederen nodig voor de verwezenlijking van haar doel, dat uitsluitend bestaat in het behoud en het beheer van het gebouw of de groep van gebouwen. Het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars bestaat minstens uit een werkkapitaal en een reservekapitaal.

Het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars bestaat uit de door de algemene vergadering bepaalde periodieke bijdragen van de mede-eigenaars.

Die bedragen moeten op diverse rekeningen worden geplaatst, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geopend;

De syndicus deelt bij de oproep tot kapitaalinbreng aan alle betrokken partijen mee welk deel bestemd zal zijn voor het reservekapitaal.

De syndicus kan alle gerechtelijke en buitengerechtelijke maatregelen nemen voor de invordering van de lasten.

Werkkapitaal - afrekening(en)

Onder "werkkapitaal" wordt verstaan de som van de voorschotten die zijn betaald door de mede-eigenaars als voor-

ziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemene delen, de beheerskosten (niet limitatieve opsomming).

-De syndicus zal tijdig aan de eigenaars een voorschot/voorschotten opvragen hetwelk/dewelke hem moet toelaten om aan de gemeenschappelijke uitgaven (tijdig) het hoofd te bieden.

-De betaling wordt periodiek door de syndicus gevraagd of gevorderd en door hem ontvangen, om te worden aangewend voor de betaling van de gemeenschappelijke lasten.

- De syndicus deelt bij de oproep tot kapitaalinbreng aan alle betrokken partijen mee welk deel bestemd zal zijn voor het reservekapitaal.

-Jaarlijks, tijdens de algemene vergadering, wordt zo nodig het bedrag van de provisies/van de voorschotten voor het volgend boekjaar aangepast.

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

Reservekapitaal

-De vereniging van mede-eigenaars moet uiterlijk na afloop van vijf jaar na datum van de voorlopige oplevering van de gemene delen van het gebouw een reservekapitaal aanleggen waarvan de jaarlijkse bijdrage niet lager mag zijn dan vijf procent van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar;

-De vereniging van mede-eigenaars kan met een meerderheid van vier vijfde van de stemmen beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen.

-Onder "reservekapitaal" wordt verstaan de som van de periodiek ingebrachte bedragen die zijn bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de herstelling of de vernieuwing van een lift, of het leggen van een nieuwe dakbedekking(niet limitatieve opsomming).

-De inning, het beheer en de besteding ervan wordt aan de syndicus toevertrouwd.

-Wanneer een eigenaar zijn kavel(s) overdraagt, dan blijft het aandeel in het reservekapitaal eigendom van de vereniging van mede-eigenaars.

Afrekening - goedkeuring

-De (totaal)afrekening betreffende de gemeenschappelijke lasten wordt jaarlijks opgemaakt en na de controle ervan door de rekeningcommissaris(sen), tijdig aan de eigenaars verzonden.

Zij wordt aan de algemene vergadering van mede-eigenaars ter goedkeuring voorgelegd.

Artikel 37: Moment waarbinnen dient te worden betaald - gedwongen inning van de bijdragen bij wanbetaling - overdracht van schuldvordering - dwangmaatregelen.

-Tenzij andersluidende bepalingen daartoe beslist door de algemene vergadering, moeten de onkosten mbt. een (extra) provisie-opvraging binnen de tien kalenderdagen na het toesturen van de opvraging, worden betaald.

-Indien met (maandelijkse) voorschotten wordt gewerkt, dan dient het voorschot telkens voor de 5de van de maand waarop het voorschot betrekking heeft, te worden betaald.

-Hetzelfde geldt voor wat het aandeel in het reservefonds betreft, welk fonds uiterlijk vijf jaar na datum van de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen dient te worden aangelegd.

-Het bedrag van de jaarlijkse eindafrekening moet, niettegenstaande mogelijke betwistingen, worden betaald binnen de tien kalenderdagen na goedkeuring ervan door de algemene vergadering.

-Indien een mede-eigenaar in zijn jaarafrekening een tegoed heeft, dan zal dit tegoed aan hem worden terugbetaald binnen de dertig kalenderdagen, volgend op het moment waarop de afrekening door de algemene vergadering werd goedgekeurd.

Evenwel, indien de stand van de rekening(en) van de vereniging van mede-eigenaars dit niet toelaat, dan zal terugbetaling gebeuren uiterlijk negentig dagen, volgend op het moment waarop de afrekening door de algemene vergadering werd goedgekeurd.

-De mede-eigenaar die de gevraagde maand,- en/of extra provisies, het aandeel in het reservekapitaal en/of de eindafrekening niet betaalt binnen de vooropgestelde termijn, wordt hieraan binnen de vijf kalenderdagen na vervaldatum door de syndicus via gewone postzending of via e-mail herinnerd.

-Wordt dan nog niet betaald, dan stelt de syndicus de achterstallige eigenaar(s) door middel van een aangetekende brief in gebreke waarin hij deze aanmaant om over te gaan tot betaling van de achterstal binnen de vijf kalenderdagen, te rekenen vanaf de postdatum.

-Bij gebreke aan betaling na deze termijn, is de syndicus bevoegd om de in gebreke blijvende mede-eigenaar(s) tot betaling van de door hem verschuldigde bedragen, verhoogd met interesten, kosten (o.m. deze voor de verzending van de herinneringen en ingebrekestelling) en met het bedrag van de schadevergoeding die aan de vereniging van mede-eigenaars toekomt (zie hierna), te dagvaarden. Dit zonder voorafgaande machtiging van de algemene vergadering.

-De syndicus is tevens gemachtigd, zonder dat hij tegenover wie ook zijn machten moet verrechtvaardigen:

-De levering van water, elektriciteit, verwarming voor de kavel van de in

gebreke blijvende stop te zetten;

-Van al de mede-eigenaars het deel van de in gebreke blijvende eigenaar(s) te vorderen, in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke zaak.

-Al de sommen door de syndicus gevorderd voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars, brengen uit volle recht de op dat moment geldende wettelijke intrest op, vrij van alle taksen en welkdanige afhoudingen te rekenen vanaf de verzending van de aangetekende aanmaning.

Bijkomend wordt aan de in gebreke gebleven/aan de achterstallige mede-eigenaar(s), naast de wettelijke intrest, de hoofdsom en de hoger aangehaalde (rappel)kosten, de gerechtelijke intrest alsook een schadevergoeding naar rato van 10% berekend op de hoofdsom, aangerekend.

-Alle kosten van rappel/aanmaning en opvordering worden voorgefinancierd door de vereniging van mede-eigenaars en door de syndicus teruggevorderd.

-Tot waarborg van de betaling van door hem verschuldigde sommen staat iedere mede-eigenaar door de ondertekening van de akte van aankoop van zijn privatieve kavel aan de syndicus, optredend voor de vereniging van mede-eigenaars, af alle schuldvorderingen die hij tegenover huurders of titularissen van gebruiksrechten op zijn privatieve kavel kan laten gelden, en met name het recht op inning van door huurders of gebruikers verschuldigde huurgelden en bijdragen in de gemeenschappelijke kosten van het gebouw, ten belope van alle bedragen door de mede-eigenaar aan de vereniging van mede-eigenaars verschuldigd. Na behoorlijke kennisgeving van deze overdracht van schuldvordering kan de huurder of andere derde enkel nog geldig betalen in handen van de syndicus.

Artikel 38: Opsomming van de lasten

In het algemeen zijn de gemeenschappelijke kosten deze die onder meer betrekking hebben op (niet limitatief):

a) het onderhoud, het gebruik, het herstel, de vernieuwing, de aankoop en/of het beheer van de gemeenschappelijke zaken;

b) de verzekeringen met betrekking tot de gemeenschappelijke zaken of de burgerlijke aansprakelijkheid van de eigenaars;

c) de gedingkosten, ongeacht deze nadien worden gerecupereerd, voortvloeiende uit procedures waarbij de vereniging van mede-eigenaars is betrokken zoals bijvoorbeeld deze opgestart voor het innen van achterstallen;

d) de openbare lasten voor zover deze niet op het belastingkohier van één mede-eigenaar staan ingeschreven en in het algemeen alles met betrekking tot de gemaakte kosten of lasten;

e) de kosten en het beheerloon van de syndicus alsook eventueel contractueel vastgelegde of via de algemene vergadering goedgekeurde erelonen en/of kosten gemaakt in naam en voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars voortvloeiend uit prestaties die niet tot de basisopdrachten van de syndicus behoren (bijvoorbeeld kosten voor bijstand tijdens de opleveringen, opvolging gerechtsexperts, enzovoort) en die binnen de schriftelijke beheersovereenkomst opgenomen zijn als extra vergoeding bovenop het beheerloon.

Artikel 39: Afwijking verdeling kosten

Alle diensten tot gebruik van één kavel, waarvoor speciale meters geplaatst werden, vallen uitsluitend ten laste aan dit kavel volgens de uitslag van de meting.

De algemene vergadering kan steeds beslissen meters te plaatsen voor diensten waarvoor het op dat ogenblik mogelijk en gebruikelijk zal zijn.

Artikel 40. Algemene verdeelsleutel

Behoudens de afwijkingen hierna en eventueel hoger voorzien, worden alle gemeenschappelijke kosten gedragen door iedere mede-eigenaar in verhouding tot zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen van het gebouw waarop deze lasten betrekking hebben.

Zo worden onder meer - zonder deze opsomming als volledig te kunnen aanzien - navolgende kosten door alle eigenaars in het gebouw pro rata hun aandelen gedragen:

- de premie voor de brandverzekering en eventuele andere verzekeringen, tenzij inzake anders wordt beslist door de algemene vergadering;

- de kosten voor onderhoud, herstel, vernieuwing van het dak/van de daken;

- de kosten voor onderhoud, herstel, vernieuwing van de gevels;

- de kosten voor onderhoud, herstel, vernieuwing, heraanleg van de groendaken en gemeenschappelijke terrassen en alle beplantingen op deze groendaken en terrassen;

- de kosten voor onderhoud, herstel, vernieuwing van de gemeenschappelijke bergingen;

En verder alle kosten die betrekking hebben op de gemeenschappelijke delen die tot dienst/tot nut (kunnen) zijn van alle eigenaars (zoals bijvoorbeeld de grond, de groenzones aan de voor-, zij-, en achterzijde van het gebouw, de grasdallen gelegen voor het gebouw, alle brandbestrijdingsmiddelen en brandpreventiemiddelen, enzovoort) en behoudens andersluidende verdeelsleutels hierna vastgelegd of later beslist door de algemene vergadering.

Artikel 41: Bijzondere verdeelsleutels

Bijzondere verdeelsleutel 1: beheerloon syndicus - opmaak en verlijden authentieke akten

In afwijking op voorgaande, wordt het in de schriftelijke overeenkomst bepaalde beheerloon gemaakt door de syndicus in het kader van het behoud en het beheer van de gemeenschappelijke delen, betaald door alle eigenaars van de kavels voor een even groot deel.

Hetzelfde geldt voor wat de kosten betreft, verbonden aan het opmaken en verlijden van een authentiek wijzigende statuutakte, tenzij de kosten het gevolg zijn van een wijziging ingevolge een door de wet voorziene bepaling (zie hoger) of wanneer zij dienen te worden gemaakt in het kader en in het voordeel van een welbepaalde eigenaar of eigenaars (bijvoorbeeld naar aanleiding van het opsplitsen van een kavel, enzovoort).

Bijzondere verdeelsleutel 2: Alle gemeenschappelijke kosten verbonden aan een bepaalde inkom/ingang (kernen A tot en met E)

Alle kosten voor onderhoud, herstel, vernieuwing van de gemeenschappelijke delen uitsluitend tot dienst/tot nut van de eigenaars van die kavels verbonden aan een welbepaalde inkom/ingang zoals o.m. : de liftinstallatie en aanhorigheden, het brievenbusgeheel per inkom/ingang, de parlofooninstallatie per inkom/ingang, de trapzalen per inkom/ingang, elektriciteitsverbruik verlichting, inkomdeur per ingang, brandbestrijdings- en brandpreventiemiddelen, enzovoort, worden, pro rata hun aandelen, gedragen door de eigenaars van de kavels die het gebruik (kunnen) hebben van de desbetreffende inkom/ingang.

Bijzondere verdeelsleutel 3: Terrassen/balkons

De kosten voor onderhoud, herstelling en vernieuwing van de waterdichting van de terrassen/de balkons worden gedragen door al de mede-eigenaars van het gebouw, pro rata hun gemeenschappelijke aandelen.

Dit tenzij de kosten het gevolg zijn van bijvoorbeeld een verkeerd gebruik van het terras/het balkon door degene die er het gebruiksrecht op heeft of door de houder van het persoonlijk of zakelijk recht. In dat geval zullen de kosten ten laste worden gelegd van de (verhurende) eigenaar(s).

De kosten van onderhoud, herstelling, vernieuwing mbt. de bekleding en de bevloering/de betegeling van de terrassen/van de balkons vallen uitsluitend ten laste van de eigenaars die het exclusief gebruiksrecht op de terrassen/de balkons hebben verkregen.

Bijzondere verdeelsleutel 4: lift ambachtsruimten

Alle kosten voor onderhoud, herstel, vernieuwing van dit gemeenschappelijke deel uitsluitend tot dienst/tot nut van de eigenaars/gebruikers van de ambachtsruimten zullen gedragen en betaald worden door de ambachtsruimten, te weten de ambachtsruimte op de verdieping -1 voor één/derde en de ambachtsruimte op de verdieping -2 voor twee/derde.

Artikel 42: Gemeenschappelijke ontvangsten

De eigenaars zijn gerechtigd in de gemeenschappelijke ontvangsten van de onverdeeldheid in verhouding tot hun aandeel in de mede-eigendom van het gebouwencomplex.

Aan de syndicus wordt mandaat verleend om de gemeenschappelijke ontvangsten te innen. Hij geeft er geldige kwijting over.

Artikel 43: Overdracht van een kavel

In het vooruitzicht van een rechtshandeling tot overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht op een kavel onder levenden deelt de instrumenterende notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de uittredende mede-eigenaar, naargelang het geval, voor de ondertekening van de overeenkomst of, in voorkomend geval, van het aankoopbod of van de aankoopbelofte, aan de nieuwe mede-eigenaar de volgende inlichtingen en documenten mee, die de syndicus hem op eenvoudig verzoek bezorgt binnen een termijn van vijftien dagen:

1° het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal;

2° het bedrag van de eventuele door de uittredende mede-eigenaar verschuldigde achterstallen, daaronder begrepen de kosten van gerechtelijke of buitengerechtelijke invordering alsook de kosten voor de mededeling van de krachtens de paragraaf 1 en paragraaf 2 vereiste informatie;

3° de toestand van de oproepen tot kapitaalinzet met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten;

4° in voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom en van de bedragen die in het geding zijn;

5° de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar;

6° een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd.

Indien de syndicus niet antwoordt binnen vijftien dagen na het verzoek, stelt naargelang het geval de notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de uittredende mede-eigenaar, de partijen in kennis van diens verzuim.

In geval van een akte tot overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht op een kavel onder levenden of in geval van eigendomsovergang wegens overlijden, verzoekt de instrumenterende notaris, bij aangetekende zending, de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars hem de volgende inlichtingen en documenten mee te delen alsook, in voorkom-

mend geval, de bijgewerkte versies van de in de eerste paragraaf bedoelde informatie :

1° het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

2° een staat van de oproepen tot kapitaalinbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

3° een staat van de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

4° een staat van de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.

De documenten vermeld in artikel 577-11 paragraaf 1 van het Burgerlijk Wetboek worden door de notaris op dezelfde wijze aan de syndicus gevraagd als de nieuwe mede-eigenaar ze nog niet in zijn bezit heeft.

De notaris deelt vervolgens deze documenten mee aan de nieuwe mede-eigenaar.

Indien de syndicus niet antwoordt binnen dertig dagen na het verzoek, stelt de notaris de partijen in kennis van diens verzuim.

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen inzake de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe mede-eigenaar het bedrag van de in het eerste lid, 1°, 2°, 3° en 4°, vermelde schulden. De gewone lasten worden gedragen door de nieuwe mede-eigenaar vanaf de dag waarop hij gebruik kan maken van de gemeenschappelijke delen. De nieuwe mede-eigenaar is evenwel verplicht tot betaling van de buitengewone lasten en de oproepen tot kapitaalinbreng waartoe de algemene vergadering van de mede-eigenaars heeft besloten, indien deze heeft plaatsgehad tussen het sluiten van de overeenkomst en het verlijden van de authentieke akte en indien hij over een volmacht beschikte om aan de algemene vergadering deel te nemen.

In geval van een akte tot overdracht of aanwijzing van een eigendomsrecht op een kavel of van zakenrechtelijke bezwaring van een eigendomsrecht van een kavel onder levenden deelt de instrumenterende notaris binnen dertig dagen na het verlijden van de authentieke akte aan de syndicus mee op welke dag de akte is verleden, alsook de identificatie

van de betrokken kavel en de identiteit en het huidige en eventueel nieuwe adres van de betrokken personen en, in voorkomend geval, de identiteit van de lasthebber aangewezen overeenkomstig 577-6, § 1, tweede lid van het Burgerlijk Wetboek.

In geval van eigendomsoverdracht van een kavel is de uittredende mede-eigenaar schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij geen gebruik kon maken van de gemene delen; de afrekening wordt door de syndicus opgesteld; het aandeel van de kavel in het werkkapitaal, wordt terugbetaald aan de uittredende mede-eigenaar en opgevraagd bij de nieuwe mede-eigenaar.

Artikel 44: Onbetaalde kosten bij overdracht door de verkoper verschuldigd

Bij het verlijden van de authentieke akte moet de instrumenterende notaris de door de uittredende mede-eigenaar verschuldigde achterstallen op gewone en buitengewone lasten, daaronder begrepen de kosten van gerechtelijke en buitengerechtelijke invordering, afhouden, alsook de kosten voor de mededeling van de krachtens artikel 577-11, §§ 1 tot 3 vereiste informatie. De instrumenterende notaris betaalt echter eerst de bevoorrechte, de hypothecaire schuldeisers of de schuldeisers die hem kennis hebben gegeven van een derdenbeslag of een overdracht van schuldinvordering.

Indien de uittredende mede-eigenaar deze achterstallen of kosten betwist, brengt de instrumenterende notaris binnen drie werkdagen na het verlijden van de authentieke akte de syndicus daarvan bij aangetekende zending op de hoogte.

Bij ontstentenis van kennisgeving van een bewarend of van een uitvoerend beslag binnen twintig werkdagen na de verzending van de hiervoor bedoelde aangetekende zending, kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de uittredende mede-eigenaar betalen.

Verzekeringen.

Artikel 45: Brandverzekering gebouw

1. Er wordt voor gans het gebouwencomplex één brandverzekering afgesloten; dusdanig worden en de onroerende gemeenschappelijke en de onroerende privatieve delen binnen deze verzekeringspolis verzekerd.

2. De verzekeringspolis(sen) word(t)en door de syndicus in naam en voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars afgesloten en ondertekend. Het komt evenwel de algemene vergadering toe om over de voorwaarden, de verzekeringsmaatschappij en over de verzekeringstussenpersoon te beslissen.

3. Elke mede-eigenaar heeft recht op een kopie van de verzekeringspolis(sen). Op eenvoudige vraag zal de syndicus een kopie ervan bezorgen.

Artikel 46: Voorwerp

De verzekering heeft tot voorwerp:

- a) Het gebouwencomplex en de zaken die er ondergebracht zijn.
- b) De burgerlijke verantwoordelijkheid die uit verschillende oorzaken op de eigenaars kan rusten en op het personeel in dienst van de syndicus of aangesteld door de gemeenschap.

Artikel 47: Te verzekeren risico's

a) Gebouw

De gemeenschap is er toe gehouden de verzekering te onderschrijven van de risico's van:

- Brand, glasbraak, waterschade,
- verlies na brand;
- Verhaal van de burens en/of medebewoners
- Verhaal van de huurders;
- Elektrische risico's;
- Kosten van opruiming en afbraak, reddingskosten;
- Bliksem, val van vliegtuigen ontploffingen en dit om het gebouw/de gebouwen, privatieve delen en eventuele bijgebouwen te dekken.

b) Burgerlijke aansprakelijkheid

Een verzekering moet gesloten worden om de aansprakelijkheid van de mede-eigenaars of hun mandatarissen te dekken in volgende gevallen:

- Schade veroorzaakt door het gebouw eender of het om privatieve of gemeenschappelijke delen gaat;
- Schade veroorzaakt door de in gebouw gebruikte liften en hijstoestellen;
- Schade veroorzaakt door het door de vereniging aangesteld personeel.

c) Arbeidsongevallen

Er moet een verzekering afgesloten worden om de arbeidsongevallen van het personeel te dekken.

d) Inboedel

Ieder bewoner van het gebouw dient op zijn kosten een verzekering te onderschrijven die toereikend moet zijn om het gevaar van brand en de gebruikelijke bijkomende gevaren te dekken op de inboedel en die zich in de door hem betrokken plaatsen bevindt.

e) Rechtsbijstandverzekering:

Los van de hoofdverzekering brand, zal de tijdens de eerste algemene vergadering definitief aangestelde syndicus ervoor zorgen dat er een rechtsbijstandverzekering wordt afgesloten.

De te verzekeren waarborgen en verzekerde geschillen worden bepaald door de algemene vergadering.

Artikel 48: Polis(sen)

Voor elk van de te verzekeren risico's bepaalt de algemene vergadering de te verzekeren kapitalen en hun gebeurlijke koppeling aan de index.

Zij bepaalt de duurtijd van de af te sluiten overeenkomsten.

Zij mag bijkomende risico's laten verzekeren.

De polissen zullen onderschreven worden in naam van de vereniging van mede-eigenaars door de syndicus; hij betaalt de premies, ontvangt de schadevergoedingen en geeft er kwijting over, zonder tegenover wie ook zijn machten te moeten bewijzen.

Sommige verzekeringen zullen reeds onderschreven worden bij de aanvang van de werken door de zorgen van de syndicus. Hij heeft de macht in dringende gevallen, voorlopige dekkingen en zelfs voorlopige verhogingen van de verzekerde kapitalen te onderschrijven.

Artikel 49: Premies

De premies van de verzekeringsovereenkomsten zijn een gemeenschappelijke last die op alle mede-eigenaars valt in verhouding tot de aandelen in de gemeenschappelijke delen van het gebouwencomplex.

Artikel 50: Rampen - Betaling schadevergoeding

1. Wanneer een schadegeval een of meer privatieve delen doch geen enkel gemeenschappelijk deel treft, zullen de verzekeringspenningen uitbetaald worden aan de geteisterde mede-eigenaars of hun rechthebbenden.

2. Wanneer een schadegeval de gemeenschappelijke delen treft nadat ze opgeleverd werden, zullen de verzekeringspenningen uitbetaald worden op rekening van de vereniging van mede-eigenaars.

3. In de gevallen, niet voorzien hierboven, zullen de verzekeringspenningen uitbetaald worden aan hen voor wie het risico van de zaak is.

4. Vergoedingen betaalbaar op grond van de polissen "Burgerlijke aansprakelijkheid" en "arbeidsongevallen" zullen rechtstreeks aan de slachtoffers vergoed worden.

Artikel 51: Verplichting tot herstelling van de schade

De privatieve eigenaar of de vereniging van mede-eigenaars zijn steeds verplicht de schade bij ramp te herstellen zelfs indien de uitbetaling van de verzekeringspenningen onvoldoende is.

Artikel 52: Gedeeltelijke of gehele vernieling - ontbinding & vereffening

Gedeeltelijke vernieling

-Over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging wordt beslist door de algemene vergadering (zie beslissingsmeerderheden).

-Is een gebouw voor minder dan de helft vernield, dan is de wederopbouw verplicht.

-De graad van vernieling wordt door expertise bepaald.

Gehele vernieling

-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, wordt eveneens beslist door de algemene vergadering (zie beslissingsmeerderheden).

- Indien de voornoemde redenen ontbreken, moet de beslissing tot afbraak of tot volledige heropbouw genomen worden bij eenparigheid, overeenkomstig de bepalingen beschreven in de wet (zie beslissingsmeerderheden).

-Zij oordeelt bij heroprichting of het complex zal worden heropgericht volgens de oorspronkelijke plannen of dat het zal worden heropgericht volgens andere plannen, eventueel op een ander stuk grond.

-De mede-eigenaar op wiens privaatief deel een hypotheek ingeschreven staat wordt steeds aanzien als tegenwoordig en wordt steeds aanzien als voor wederopbouw te stemmen tenzij hij het bewijs kan leveren dat de hypothecaire inschrijving is doorgehaald of dat de hypothecaire schuldeiser hem de vrijheid van stemmen laat.

-De algemene vergadering mag eisen dat de aandelen van de mede-eigenaars in consignatie worden gegeven vooraleer de werken worden aangevat.

Vergoedingen - aansprakelijkheid

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

-Onverminderd de vorderingen ingesteld tegen de mede-eigenaar, de bewoner of de derde, die aansprakelijk is voor het schadegeval, zijn de mede-eigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel bij te dragen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandeel in de mede-eigendom.

-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.

-In geval beslist wordt een paviljoen niet herop te richten moeten de aandelen die dit paviljoen heeft in de algemene gemeenschappelijke delen proportioneel worden verdeeld tussen de overblijvende privaatieve kavels mits vergoeding.

-De te recupereren materialen worden geveild in de voorwaarden beslist door de algemene vergadering en de op-

brengrst ervan evenals de verzekeringspenningen worden verdeeld tussen de getroffen eigenaars in overeenstemming met hun rechten.

Ontbinding & vereffening in geval van gedeeltelijke of gehele vernietiging

De enkele vernietiging, zelfs volledig, van het gebouw of van de groep van gebouwen heeft niet de ontbinding van de vereniging tot gevolg.

De algemene vergadering van mede-eigenaars kan de vereniging alleen ontbinden bij eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars. Deze beslissing wordt bij authentieke akte vastgesteld.

De rechter spreekt de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars uit, op verzoek van iedere belanghebbende die een gegronde reden kan aanvoeren.

Artikel 53: Raad van mede-eigendom - oprichting, samenstelling - taken/opdrachten - delegatie

Oprichting

In elk gebouw of elke groep van gebouwen met minstens twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, wordt door de eerste algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht.

In de gebouwen of groepen van gebouwen met minder dan twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, kan de algemene vergadering beslissen tot oprichting van een raad van mede-eigendom die op dezelfde wijze is samengesteld en met dezelfde opdrachten belast is als hierna omschreven.

In afwachting van de oprichting en de samenstelling van de verplichte raad van mede-eigendom, kan elk lid van de algemene vergadering een rechtsvordering instellen tegen de vereniging van mede-eigenaars om één of meer mede-eigenaars of, op kosten van de vereniging van mede-eigenaars, een derde aan te wijzen die de opdrachten van de raad van mede-eigendom uitvoert.

Samenstelling

De algemene vergadering beslist bij volstrekte meerderheid over de benoeming van de leden van de raad van mede-eigendom, zulks voor elk lid afzonderlijk. Het mandaat van de leden van de raad van mede-eigendom loopt tot de volgende gewone algemene vergadering en is hernieuwbaar.

Taken en opdrachten

Die raad, waarvan de titularissen van een zakelijk recht die stemrecht hebben in de algemene vergadering lid kunnen zijn, heeft als opdracht om erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2.

Om zijn opdracht uit te voeren kan de raad van mede-eigendom, na de syndicus op de hoogte te hebben gebracht, kennis nemen en kopie maken van alle stukken of documenten

die verband houden met het beheer van laatstgenoemde of die van belang zijn voor de mede-eigendom.

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

Delegatie

Hij kan andere opdrachten of bevoegdheidsdelegaties krijgen in de mate dat de algemene vergadering daartoe beslist met een meerderheid van twee derde van de stemmen en zulks geen afbreuk doet aan de wettelijke bevoegdheden van de syndicus, de algemene vergadering en de commissaris inzake de rekeningen.

Een door de algemene vergadering verleende opdracht of bevoegdheidsdelegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar.

HOOFDSTUK III. ONTBINDING EN VEREFFENING VAN DE VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS.

Artikel 54: Ontbinding

De vereniging van mede-eigenaars is ontbonden vanaf het ogenblik dat, om welke reden ook, de onverdeeldheid ophoudt te bestaan.

De algemene vergadering van mede-eigenaars kan de vereniging alleen ontbinden bij eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars. Deze beslissing wordt bij authentieke akte vastgesteld.

De rechter spreekt de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars uit, op verzoek van iedere belanghebbende die een gegronde reden kan aanvoeren.

Artikel 55: Vereffening

De vereniging van mede-eigenaars wordt, na haar ontbinding, geacht voort te bestaan voor haar vereffening.

Alle stukken uitgaande van een ontbonden vereniging van mede-eigenaars vermelden dat zij in vereffening is.

Artikel 56: Benoeming vereffenaar(s)

Voor zover niet anders is bepaald in de statuten of in een overeenkomst, bepaalt de algemene vergadering van mede-eigenaars de wijze van vereffening en wijst zij één of meer vereffenaars aan.

Indien de algemene vergadering nalaat die personen aan te wijzen, wordt de syndicus belast met de vereffening van de vereniging.

De artikelen 186 tot 188, 190 tot 195, § 1, en 57 van het Wetboek van vennootschappen zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

De afsluiting van de vereffening wordt bij een notariële akte vastgelegd, die overgeschreven wordt op het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patriumdocumentatie.

De akte bevat :

1° de plaats, door de algemene vergadering aangewezen, waar de boeken en bescheiden van de vereniging van mede-eigenaars gedurende ten minste vijf jaar moeten worden bewaard;

2° de maatregelen, genomen voor de consignatie van de gelden en waarden die aan schuldeisers of aan mede-eigenaars toekomen en die hen niet konden worden overhandigd.

Artikel 57: Rechtsvorderingen na ontbinding en vereffening:

Alle rechtsvorderingen tegen de mede-eigenaars, de verenigingen van mede-eigenaars, de syndicus en de vereffenaars verjaren door verloop van vijf jaar te rekenen vanaf de overschrijving hoger voorgescreven.

Artikel 58: Keuze van woonplaats-adreswijzigingen

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

Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt zijn adresveranderingen of de wijzigingen in het persoonlijk of zakelijk statuut van zijn kavel onverwijld ter kennis van de syndicus.

Bij gebreke aan dergelijke keuze van woonplaats en/of bij het verzaken door de mede-eigenaar aan zijn informatieplicht, worden deze mede-eigenaars geldig bereikt op het adres van (één van) de kavel(s) waarvan zij eigenaar zijn.

Artikel 59: Vertaling

Een mede-eigenaar kan, op zijn verzoek, een vertaling verkrijgen van elk document met betrekking tot de mede-eigendom uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars, indien de bedoelde vertaling dient te gebeuren naar de taal of een van de talen van het taalgebied waarin het gebouw of de groep van gebouwen gelegen zijn.

De syndicus draagt er zorg voor dat deze vertaling binnen een redelijke termijn ter beschikking wordt gesteld.

De kosten van de vertaling zijn ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

VERKLARINGEN VERBAND HOUDEND MET DE HYPOTHECAIRE FORMALITEIT

1. Bevestiging van identiteit - bekwaamheid

a) De instrumenterende notaris bevestigt de identiteiten en bevestigt dat de identiteitsgegevens van de ondertekenende partijen - natuurlijke - personen - hem werden aangetoond aan de hand van hoger vermelde identiteitsbewijzen en waarmerkt de bovenvermelde identiteitsgegevens en dit op grond van de gegevens van het rijksregister en/of de hoger vermelde identiteitsbewijzen.

b) dat voor de partijen - vennootschappen, verenigingen of andere privaatrechtelijke rechtspersonen - de gegevens overeenstemmen met hun benaming, rechtsvorm, datum van oprichting en de zetel van de vennootschap, alsook met het ondernemingsnummer indien zij ingeschreven zijn in de Kruispuntbank van Ondernemingen, en dit conform artikel 140 van de Hypotheekwet;

c) Al de partijen verklaren bevoegd en bekwaam te zijn tot het stellen van al de rechtshandelingen in deze akte en dus niet het voorwerp te zijn van een maatregel die een onbekwaamheid daartoe tot gevolg kan hebben, zoals bijvoorbeeld faillissement, aanstelling voorlopig bewindvoerder, collectieve schuldenregeling, enzovoort.

2. Keuze van woonplaats - rechtsmacht

Met het oog op de uitvoering van deze akte doet de comparant domiciliekeuze op haar zetel.

Enkel het vredegerecht van de ligging van het gebouw zal bevoegd zijn voor alle geschillen in verband met de beschikkingen die voorafgaan.

Algemene verkoopsvoorwaarden

A. De Grondeigenaar en de Eigenaar van de constructies hebben een lastenboek opgesteld met betrekking tot de oprichting van het gebouw Palazzo Verde.

Het lastenboek bevat de omschrijving van de werkzaamheden en van de materialen die zullen gebruikt worden.

Het lastenboek zal aan deze akte gehecht blijven.

De Grondeigenaar en de Eigenaar van de constructies zullen de kavels van de residentie overdragen. Het lastenboek zal van toepassing zijn op alle overdrachten, tenzij er door bijzondere voorwaarden in de overdrachtsovereenkomst van wordt afgeweken.

In geval van tegenstrijdigheid tussen de plannen en de voorschriften van het lastenboek, hebben de plannen voorrang op het lastenboek.

B. Behoudens indien de verkoopakte uitdrukkelijk vermeldt dat andere voorwaarden van toepassing zijn, zijn de aan onderhavige akte gehechte algemene verkoopsvoorwaarden van toepassing op elke verkoop in dit gebouw. Zij worden aanzien als opgenomen in de verkoopakte; de verkoopakte zal ook verwijzen naar deze voorwaarden, zodat zij één geheel zullen uitmaken met de verkoopakte.

3. Aangehechte stukken

1. Voormelde goedgekeurde bouwplannen. (2 vergunningen)
2. Voormeld grondplan.
3. Een kopij van de voormelde omgevingsvergunning (2 vergunningen)
4. Prekadplan
5. grondaandelenverslag
6. algemene verkoopsvoorwaarden

Deze documenten vormen samen met deze basisakte en het reglement van mede-eigendom, de statuten van het gebouw; zij vervolledigen elkaar en vormen één geheel; zij dienen gelezen en geïnterpreteerd in onderling verband; gezegde plannen en stedenbouwkundige vergunning zullen aan deze akte gehecht blijven nadat zij "ne varietur" door de comparant en mij, notaris, ondertekend zijn.

4. Ontslag van ambtshalve inschrijving

De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie wordt uitdrukkelijk ontslagen enige inschrijving van ambtswege te nemen tijdens de overschrijving dezer.

5. Volmacht

Vervolgens verklaart de comparant, vertegenwoordigd als gezegd, als bijzondere lasthebbers aan te stellen:

- de heer Stefan Paeleman, wonende te Gent, Theresia-nenstraat 22;
- de heer Jeff Cavens, wonende 2610 Antwerpen, district Wilrijk, Kastanjelaan 13;
- de heer Kristof Parren, wonende te Molenvoetweg 35, 2547 Lint;
- mevrouw Miet Bleus, wonende te 1785 Brussegem, Mollemstraat 5;
- Mevrouw Cindy De Smet, wonende te Londerzeel, Acacia-laan 29/1;
- Mevrouw Charissa Ellen Gustaf Lippens, wonende te Schoten, Theofiel Van Cauwenberghslei 33;
- Mevrouw VAN DER HEIJDEN Ilse Amanda Eddy Francine Johanna, wonende te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 190 bus 14;
- De heer VAN OSSELAER Geert Germaan Omer, wonende te 9250 Waasmunster, Lindenlaan 15;
- Mevrouw PEETERS Geertje Paula Peter, wonende te 2018 Antwerpen, Van Putlei 47.

Welke zij alle machten verleent om, elk van hen alleen optredend, in haar naam en met recht van indeplaatsstelling te verkopen het geheel of een deel van alle kavels deel uitmakende van voormeld complex.

En dit op de wijze in de vormen, voor de prijzen, onder de lasten, bedingen en voorwaarden en aan zodanige personen die de lasthebbers zullen goedvinden.

Tevens alle lastenkohieren te doen opstellen, loten te vormen, de oorsprong van eigendom vast te stellen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erf-dienstbaarheden en gemeenschappen te bedingen, alle aanvul-lende en/of wijzigende statuutakten op te stellen en te on-dertekenen en de lastgever te verplichten tot vrijwaring.

Het tijdstip van in genottreden te bepalen, de plaats, wijze en termijn voor betaling van de verkoopprijs, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen, alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven, de koopprijzen, kosten

en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling en deze aan te wenden en te verrekenen zoals tussen de partijen overeengekomen.

Het ambtshalve nemen van inschrijving te vorderen of daarvan geheel of gedeeltelijk te ontslaan om welke reden ook; na of zonder betaling opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen; opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle inschrijvingen hoegenaamd.

Teruggave van registratierechten na herverkoop te verzoeken.

Ten voorschreven einde alle rechtshandelingen te stellen, alle stukken en akten te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

SLOTBEPALINGEN

1. De comparanten erkennen dat de instrumenterende notaris voorlezing heeft gegeven van de vermeldingen vervat in het eerste en tweede lid van artikel 12 van de Organieke Wet Notariaat, en elke partij volledig heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij betrokken is en dat hij aan alle partijen op onpartijdige wijze raad heeft gegeven.

2. Zij erkennen op 15 april 2019 een ontwerp van deze akte te hebben ontvangen en dat deze termijn voor hen voldoende is geweest om het ontwerp goed te onderzoeken.

3. De partijen erkennen dat de notaris hen heeft gewezen op hun recht om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman, in het bijzonder wanneer tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van onevenwichtige bedingen worden vastgesteld. Hij heeft de partijen dan ook gewezen op de tegenstrijdige belangen en de onevenwichtige bedingen in deze akte en heeft er de aandacht op gevestigd.

Partijen erkennen dit en verklaren uitdrukkelijk dat deze akte de juiste weergave is van hun bedoelingen zelfs indien de bedingen en voorwaarden van deze akte zouden afwijken van deze vermeld in vorige overeenkomsten of deze zouden aanvullen en deze akte vervangt dan ook -behoudens indien letterlijk anders vermeld- alle vroegere overeenkomsten tussen hen gesloten voor materies in deze akte opgenomen.

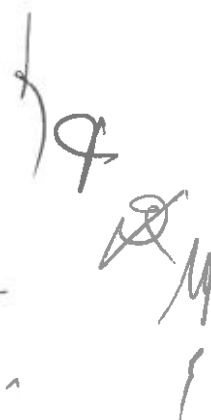
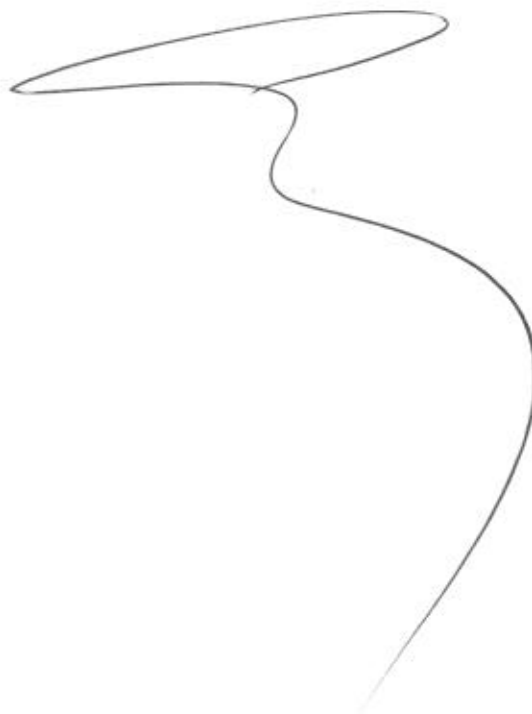
4. De comparanten erkennen met het ontwerp van deze akte een kopie te hebben ontvangen van de akte verleden voor notaris Jan Boeykens te Antwerpen op 29 oktober 2010, die voor één of meerdere partijen verbintenissen inhoudt. Comparanten komen overeen dat beide akten één geheel vormen en samen uitvoerbaar zijn.

WAARVAN AKTE

Verleden te Antwerpen, datum als voormeld.

Na gedeeltelijke voorlezing als voormeld en na toelichting, van de akte met inbegrip van alle bijlagen, tekenen de comparanten, aanwezig of vertegenwoordigd als gezegd, samen met mij, notaris, deze akte samen met alle bijlagen.

laatste blad



VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT
EEN GEASSOCIEERD NOTARIS

2190463-4

Vereniging van Mede-Eigenaars van de residentie Palazzo Verde te 2000 Antwerpen, aan de Jos Smolderenstraat en de Jef Cassierstraat met ondernemingsnummer 0732.821.142

CDS/2190463-4 - WIJZIGENDE STATUTEN VAN HET GEBOUW

In het jaar tweeduizend twintig.

De elfde augustus.

Voor Erik Celis, notaris met standplaats te Antwerpen, die zijn ambt uitoefent in de vennootschap Celis, Celis & Liesse, met zetel te Antwerpen, Kasteelpleinstraat 59.

IS GEKOMEN:

1. A. De naamloze vennootschap "**ONLY LAND**", rechtspersonenregister Antwerpen, afdeling Antwerpen, 0827.487.895, met zetel te 2000 Antwerpen, Michel De Braeystraat 55.

Opgericht onder naam "ONTWIKKELING NIEUW ZUID" bij akte verleden voor notaris Jan Boeykens te Antwerpen op 28 juni 2010, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 13 juli daarna, onder nummer 2010-07-13/0103310, waarvan de statuten werden gewijzigd onder meer bij akte verleden voor notaris Jan Boeykens te Antwerpen op 24 juni 2015, waarbij de naam werd gewijzigd in de huidige, gepubliceerd in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op 13 juli 2015 onder nummer 15100432, en voor het laatst bij akte verleden voor notaris Tim Carnewal te Brussel op 27 december 2018, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 4 februari 2019, onder nummer 19017865.

Hier vertegenwoordigd door mevrouw Cindy De Smet, wonende te 2830 Willebroek, Westvaartdijk 15C, ingevolge volmacht opgenomen in nagemelde statuten van het gebouw.

Hierna genoemd "**de grondeigenaar**".

1. B. De naamloze vennootschap "**TRIPLE LIVING**", rechtspersonenregister Antwerpen, afdeling Antwerpen, 0829.278.932, met zetel te 2000 Antwerpen, Michel De Braeystraat 55.

Opgericht onder de naam "STADSONTWIKKELING ANTWERPEN ZUID" bij akte verleden voor notaris Jan Boeykens te Antwerpen op 7 september 2010, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 24 september daarna, onder nummer 2010-09-24/0140266, waarvan de statuten werden gewijzigd onder meer bij akte verleden voor notaris Jan Boeykens te Antwerpen op 24 juni 2015, waarbij de

naam werd gewijzigd in de huidige, gepubliceerd in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op 13 juli 2015 onder nummer 15100405, en voor het laatst bij akte verleden voor notaris Tim Carnewal te Brussel op 27 december 2018, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 4 februari 2019, onder nummer 19017837.

Hier vertegenwoordigd door mevrouw Cindy De Smet, voornoemd, ingevolge volmacht opgenomen in nagemelde statuten van het gebouw.

Hierna genoemd "de eigenaar van de constructies".

Hierna samen conventioneel genoemd "comparant".

TOELICHTING VAN DE AKTE - VOORLEZING VAN DE AKTE

De volledige akte zal door de instrumenterende notaris worden toegelicht en het staat de comparanten steeds vrij aan de notaris bijkomende uitleg te vragen over om het even welke bepaling in de akte, alvorens deze te ondertekenen.

De comparant erkent een volledige voorlezing te hebben gekregen van wat voorafgaat en verklaart dat zijn identiteitsgegevens volledig en correct zijn.

De instrumenterende notaris deelt de comparant mee dat de akte integraal zal worden voorgelezen indien hij dit op prijs stelt, alsook indien hij meent dat het ontwerp van akte niet tijdig is meegedeeld.

Hierop verklaart de comparant dat hij van oordeel is dat hij het ontwerp van akte tijdig vóór het verlijden ervan ontvangen heeft en dat hij hiervan kennis heeft genomen en op de integrale voorlezing van de akte geen prijs stelt.

Eventuele wijzigingen die werden of nog worden aangebracht aan het ontwerp van akte zullen steeds integraal worden voorgelezen.

Welke comparant mij, notaris, verzocht heeft akte te verlijden van hetgeen volgt:

VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING

1. De comparant is de oorspronkelijke ondertekenaar van nagemelde statuten van volgend gebouw:

Antwerpen, elfde afdeling

Een gebouw in oprichting, genaamd "PALAZZO VERDE" op en met grond en alle verdere aanhorigheden gelegen te **Antwerpen, aan de Jos Smolderenstraat en de Jef Cassierstraat**, volgens titel onder grotere oppervlakte ten kadaster gekend sectie L, onder deel van nummers 3925/X/2, 3925/S/2, 3925/T/2 en 3925/09 en deel van een perceel zonder nummer en thans ten kadaster gekend sectie L, deel van nummer 3917/F/2 P0000 en 3917/T P0000, voor een op-

pervlakte van tweeduizend negenhonderd achtennegentig vierkante meter negentig vierkante decimeter.

GRONDPLAN

Dit eigendom komt voor op een grondplan ervan opge- maakt door J+T Collin, landmeterskantoor te 2610 Antwer- pen, Wilrijk, Gaston Fabrélaan 46 op 14 mei 2019.

Dit plan is opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Pa- trimonium-documentatie onder refertenummer 11811-10271 en werd sindsdien niet meer gewijzigd, en is gehecht geble- ven aan de statuten van het gebouw verleden voor notaris Erik Celis te Antwerpen op 26 juni 2019, overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid Antwerpen 1 op 3 juli 2019 onder formaliteitnummer 57-T-03/07/2019-07671.

Gereserveerd perceelsnummer: sectie L, nummer 3917/K/2 P0000.

2. De vereniging van mede-eigenaars heeft uit kracht van wet sedert 1 augustus 1995 rechtspersoonlijkheid om- dat volgende drie voorwaarden cumulatief vervuld zijn:

- de statuten van het gebouw verleden voor notaris Erik Celis te Antwerpen op 26 juni 2019, overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid Antwerpen 1 op 3 juli 2019 onder formaliteitnummer 57-T-03/07/2019-07671

- het gebouw werd opgedeeld in verschillende kavels, die elk een privaat gedeelte en een aandeel in de ge- meenschappelijke onroerende bestanddelen bevatten, en de- ze kavels worden aan diversen juridisch overgedragen door de comparant.

- het onroerend geheel een gebouw betreft.

3. De vereniging van mede-eigenaars heeft als naam "Vereniging van Mede-Eigenaars van de residentie Palazzo Verde te 2000 Antwerpen, aan de Jos Smolderenstraat en de Jef Cassierstraat", ze heeft haar maatschappelijke zetel in voormeld gebouw op hetzelfde adres.

Zij heeft als ondernemingsnummer 0732.821.1425.

4. De comparant verklaart gebruik te willen maken van de mogelijkheid hem geboden door artikel 577-4, §1/1 van het Burgerlijk Wetboek. Dit artikel bepaalt dat de partijen die de oorspronkelijke statuten hebben onderte- kend, tot op het ogenblik van de voorlopige oplevering van de betrokken gemene delen wijzigingen aan de statuten mogen aanbrengen, en dit onder een drievoudige cumulatie- ve voorwaarde:

- De wijziging moet door technische omstandigheden of door het rechtmatig belang van de vereniging van mede- eigenaars zijn ingegeven;

- De wijziging mag niet aan de rechten van de andere mede-eigenaars op hun privaatief gedeelte raken.
- De wijziging mag de verplichtingen van één of meerdere mede-eigenaars niet verzwaren.

RECHTSHANDELING - SAMENVOEGING APPARTEMENTEN D.6.1 en D.6.2

Beschrijving van de appartementen in voormelde oorspronkelijke statuten van het gebouw:

Zesde verdieping

- **Het appartement gemerkt "D.6.1"**, gereserveerd perceelsidentificatienummer sectie L, nummer 3917/K/2 P0050, omvattende:

a. In privaatief en uitsluitende eigendom: inkom, WC, berging, 2 badkamers, 3 slaapkamers, zitruimte, eetruimte met open keuken, 2 loggias en 1 terras;

b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: achtentachtig/vijfduizendsten (88/5.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en in de grond.

Alsook het exclusief genot en gebruik van de 3 terrassen/daktuinen dewelke behoren tot het groter geheel van de daktuinen. Het onderhoud van deze terrassen/daktuinen zal uitgevoerd worden op initiatief en kosten van de vereniging van mede-eigenaars. Er mag door de gebruikers, eigenaars, huurders,... van deze kavel niets gewijzigd worden aan de beplanting van deze terrassen/daktuinen.

- **Het appartement gemerkt "D.6.2"**, gereserveerd perceelsidentificatienummer sectie L, nummer 3917/K/2 P0051, omvattende:

a. In privaatief en uitsluitende eigendom: inkom, WC, berging, nachthal, badkamer, 2 slaapkamers, zitruimte, eetruimte met open keuken en 2 loggias en 1 terras;

b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweeënzestig/vijfduizendsten (62/5.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en in de grond.

Nota

Onder de opschortende voorwaarde dat de appartementen "D.6.1" en "D.6.2" toebehoren aan één eigenaar en deze eigenaar de noodzakelijke omgevingsvergunning bekomt tot samenvoeging van deze appartementen, zal de beschrijving van het appartement luiden als volgt:

- **Het appartement genummerd D.6.1/2 gelegen op de zesde verdieping**, omvattende:

a. In privaatief en uitsluitende eigendom: alle ruimten die deze kavel uitmaken binnen de muren met deur;

b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd vijftig/duizendsten (150/5.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en in de grond.

Alsook het exclusief genot en gebruik van de 3 terrassen/daktuinen dewelke behoren tot het groter geheel van de daktuinen. Het onderhoud van deze terrassen/daktuinen zal uitgevoerd worden op initiatief en kosten van de vereniging van mede-eigenaars. Er mag door de gebruikers, eigenaars, huurders,... van deze kavel niets gewijzigd worden aan de beplanting van deze terrassen/daktuinen.

De comparant verklaart dat het fuseren van deze kavels:

- * in het rechtmatig belang is van de vereniging van mede-eigenaars, omwille van onder meer volgende redenen:

- Wanneer twee kavels samengevoegd worden in één hand, worden de gemene delen minder gebruikt, wat leidt tot minder slijtage;

- Wanneer twee kavels samengevoegd worden, leidt dat tot een vereenvoudiging van het beheer van de vereniging van mede-eigenaars. Hoe minder mede-eigenaars, hoe eenvoudiger het beheer is, hoe minder financiële stromen moeten worden beheerd door de syndicus, enzovoort;

- Wanneer twee kavels samengevoegd worden, leidt dat ertoe dat het quorum voor een geldige algemene vergadering ook daalt, waardoor het risico dat het quorum niet wordt bereikt, eveneens daalt.

- * niet raakt aan de rechten van de andere mede-eigenaars op hun privaatief gedeelte raken.

- * de verplichtingen van één of meerdere mede-eigenaars niet verzwaren.

De comparant verklaart dat hij minstens twee maanden voor ondertekening van onderhavige akte het ontwerp van onderhavige akte met statutenwijziging en de contactgegevens van ondergetekende notaris, aangetekend heeft ter kennis gebracht aan alle mede-eigenaars, en dat zij geen dagvaarding tot verzet hebben ontvangen.

Ondergetekende notaris verklaart tevens geen bericht van verzet of dagvaarding tot verzet te hebben ontvangen, zodat de akte doorgang kan vinden.

De kosten van onderhavige akte zijn ten laste van de comparant.

Voor het overige blijven alle bepalingen en de regelingen omtrent de lasten behouden uit voormelde statuten van het gebouw.

Rechten op geschriften (Wetboek diverse rechten en taksen)

Het recht bedraagt vijftig euro (€ 50,00).

DIVERSE VERKLARINGEN

1. De instrumenterende notaris bevestigt de identiteiten en bevestigt dat de identiteitsgegevens van de ondertekenende partijen hem werden aangetoond aan de hand van identiteitsbewijzen en waarmerkt de bovenvermelde identiteitsgegevens en dit op grond van de gegevens van het rijksregister en/of de vermelde identiteitsbewijzen.

2. Al de partijen verklaren bevoegd en bekwaam te zijn tot het stellen van al de rechtshandelingen in deze akte en dus niet het voorwerp te zijn van een maatregel die een onbekwaamheid daartoe tot gevolg kan hebben, zoals bijvoorbeeld faillissement, aanstelling voorlopig bewindvoerder, collectieve schuldenregeling, enzovoort.

SLOTBEPALINGEN

1. De comparanten erkennen dat de instrumenterende notaris voorlezing heeft gegeven van de vermeldingen vervat in het eerste en tweede lid van artikel 12 van de Organieke Wet Notariaat, en elke partij volledig heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij betrokken is en dat hij aan alle partijen op onpartijdige wijze raad heeft gegeven.

2. Zij erkennen op 27 maart 2020 een ontwerp van deze akte te hebben ontvangen en dat deze termijn voor hen voldoende is geweest om het ontwerp goed te onderzoeken.

3. De partijen erkennen dat de notaris hen heeft gewezen op hun recht om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman, in het bijzonder wanneer tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van onevenwichtige bedingen worden vastgesteld. Hij heeft de partijen dan ook gewezen op de tegenstrijdige belangen en de onevenwichtige bedingen in deze akte en heeft er de aandacht op gevestigd.

Partijen erkennen dit en verklaren uitdrukkelijk dat deze akte de juiste weergave is van hun bedoelingen zelfs indien de bedingen en voorwaarden van deze akte zouden afwijken van deze vermeld in vorige overeenkomsten of deze zouden aanvullen en deze akte vervangt dan ook - behoudens indien letterlijk anders vermeld- alle vroegere overeenkomsten tussen hen gesloten voor materies in deze akte opgenomen.

WAARVAN AKTE

Verleden te Antwerpen, datum als voormeld.

Na integrale of gedeeltelijke voorlezing als voormeld en na toelichting, van de akte, tekenen de comparan-

ten, aanwezig of vertegenwoordigd als gezegd, in de gemelde hoedanigheden, samen met mij, notaris, deze akte.
(volgen de handtekeningen)

Registratierelaas

Akte van notaris Erik CELIS te Antwerpen van 11-08-2020, repertorium 89447

Blad(en): 7 Verzending(en): 0

Geregistreerd op het registratiekantoor KANTOOR RECHTSZEKERHEID ANTWERPEN 1 op zeventien augustus tweeduizend twintig (17-08-2020)

Register OBA (5) Boek 000 Blad 000 Vak 18466

Ontvangen registratierechten: vijftig euro nul eurocent (€ 50,00)

De Ontvanger

Hypotheekrelaas

Akte van notaris Erik CELIS te Antwerpen van 11-08-2020, repertorium 89447

Overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid
ANTWERPEN 1

Zeventien augustus tweeduizend twintig (17-08-2020)

Ref. : 57-T-17/08/2020-08080

Bedrag: tweehonderddertig euro (€ 230,00)

Forfaitaire retributie € 230,00

Totaal € 230,00

De hypotheekbewaarder



Bijzondere voorwaarden van uw contract Comfort thuis speciaal

Contractnummer: 817 227 486

producentrekening: 0146850

Datum van opmaak: 30/09/2021

De partijen bij het verzekeringscontract

Verzekeringnemer

VME
RESIDENTIE PALAZZO VERDE
Vertegenwoordigd door
BV TS PROPERTY MANAGEMENT
BD DU SOUVERAIN 292
1160 AUDERGHEM
NEON code: 0732.821.142

Verzekeringsmaatschappij

AXA BELGIUM
TROONPLEIN 1
1000 BRUSSEL

De antecedenten van de verzekeringnemer

Woning :

Heeft hij voor de voorgestelde risico's reeds een woonverzekering gehad? NEE

Heeft hij een schadegeval gehad voor de voorgestelde risico's in de laatste 5 jaar? NEE

Werden de te verzekeren lokalen de laatste 5 jaar getroffen door ten minste een overstroming of het opstuwen/overlopen van openbare riolen? NEE

De beschrijving van het risico

Ligging van het risico

J.SMOLDERENSTR 61-69/J.CASSIERSSTR 25-31
2000 ANTWERPEN 1

Hoedanigheid van de verzekeringnemer: Eigenaar

Uw gebouw

verzekerd

De duur van uw verzekeringscontract is 1 jaar.

De jaarlijkse vervalddag staat verder in deze bijzondere voorwaarden.

Op die vervalddag wordt het contract stilzwijgend verlengd met telkens 1 jaar, tenzij u of wij het contract opzeggen.

Hoe zegt u het contract op?

3 mogelijkheden: u verzendt een opzeggingsbrief aangetekend aan de verzekeringsmaatschappij, of u laat hem betekenen bij deurwaardersexploot, of geeft hem af tegen ontvangstbewijs. Ten laatste 3 maanden en 1 dag vóór de jaarlijkse vervalddag moet u uw brief op de post afgeven. Dezelfde termijn geldt voor de betekening van een deurwaardersexploot of als u de brief afgeeft tegen ontvangstbewijs.

Bijzondere voorwaarden van uw contract

Comfort thuis speciaal

Contractnummer:

817 227 486

Datum van opmaak:

30/09/2021

Type gebouw:	Gebouw met gemengd gebruik woning, kantoor en commerciële activiteiten.
Bouwwijze:	De structuur van de constructie (muren, niveaus en trappen) is onbrandbaar.
Bouwdatum:	2021
Evaluatiesysteem:	expertise AXA
Aantal verdiepingen:	7
Aantal eenheden:	072
Aantal liften:	6
Verzekerde waarde:	20 533 603,00 € ABEX-index 878

Gebruik

Het verzekerde risico is een gebouw met gemengd gebruik woning, kantoor en commerciële activiteiten. De totale oppervlakte van het commerciële gedeelte bedraagt niet meer dan $\leq 10\%$ van de totale oppervlakte.

NACE

99995 Syndicuskantoor

99999 Leegstand

88995 Kringwinkel

De segmentatiecriteria

Wij delen u de segmentatiecriteria mee aan de hand van dewelke de dekking en de premie worden bepaald. Deze criteria kunnen worden aangepast in de loop van het verzekeringscontract in geval van een wijziging van één of meerdere elementen, die u ons hebt meegedeeld in het kader van dit contract. De criteria zijn de volgende:

Betreffende de dekking gebouw

De ligging van het gebouw, het evaluatiesysteem, het bouwjaar van het gebouw, de datum van renovatie van het gebouw, het niveau van brandbaarheid, het aantal niveaus, de wooneenheden op kelderniveau, het schadeverleden.

Bijzondere voorwaarden van uw contract

Comfort thuis speciaal

Contractnummer:

817 227 486

Datum van opmaak:

30/09/2021

De waarborgen in detail**Jaarlijkse vervaldag**

09/08

Betaling van de premie

Jaarlijks

Formule:

Buildimax All Risk

Bedragen op jaarbasis uitgedrukt in €	Aanvangs- datum	Handels premie **	Splitsings kosten	Taksen en bijdragen	Totaalpremie
Woning					
All Risk Gebouw *	29/09/2021	3 671,84		578,31	4 250,15
Onrechtstreekse verliezen gebouw *	29/09/2021	363,96		57,33	421,29
- Optie 10%					
				Premie	4 035,80
				Taksen en bijdragen	635,64
				Totale premie	4 671,44

De dekkingen die niet uitdrukkelijk worden vermeld in deze bijzondere voorwaarden, werden niet onderschreven.

* aan ABEX-index : 878

** Dit bedrag omvat de geraamde acquisitiekosten voor een bedrag van € 1 142,91 en de geraamde administratiekosten voor een bedrag van € 374,33 voor alle dekkingen in uw contract. In de bedragen van de geraamde acquisitie- en administratiekosten wordt geen rekening gehouden met specifieke contractuele situaties. Bijkomende informatie over deze ramingen is verkrijgbaar bij uw verzekeringstussenpersoon of de bovenvermelde klantendienst. 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.

De bijzondere clausules die van toepassing zijn op uw contract**Speciale tarifiering**

De premievoeten en het commissieloon werden berekend rekening houdend met bijzondere beschikkingen.

Technische installaties

U hebt de optionele verzekering "Technische installaties" onderschreven, die laat u toe de materiele schade veroorzaakt aan de technische installaties van het gebouw (personenlift, goederenlift, verwarmings- of waterfilteringsapparaat...) te verzekeren, ten belope van maximum 25 000 €.

Toepassingsveld Building

Het verzekerde goed is een appartementsgebouw met meer dan 3 appartementen, uitsluitend gebruikt als woning of gemengd gebruik woning en kantoor/commerciële activiteiten.

Het mag niet gaan om een kasteel, gebouw gebruikt door een ontspanningsvereniging.

Behoudens andersluidende bepaling, mag het geen sociale woningen, noch studentenkamers bevatten.

Bovendien herinneren wij u eraan dat u ons elke wijziging van gebruik van het gebouw of van de aard van de handelszaak moet aangeven, op straffe van toepassing van een evenredigheidsregel van premies of weigering van tussenkomst als wij aantonen dat wij in geen geval het nieuwe risico verzekerd zouden hebben, of het risico wel verzekerd zouden hebben mits andere voorwaarden en/of preventiemaatregelen.

Bijzondere voorwaarden van uw contract

Comfort thuis speciaal

Contractnummer:

817 227 486

Datum van opmaak:

30/09/2021

Expertise

De waarde van het gebouw werd vastgesteld door een expert erkend door de Maatschappij. Bijgevolg verzekeren wij het risico in nieuwbouwwaarde, zonder toepassing van de evenredigheidsregel.

Indirecte verliezen 10 %

U hebt de facultatieve waarborg indirecte verliezen afgesloten. In afwijking van de algemene voorwaarden, wordt de verhoging van de vergoeding van 5 naar 10 % gebracht.

Gebouw in opbouw

De verzekeringnemer verklaart dat het gebouw in opbouw is, namelijk een goed waarvan de ruwbouw niet beëindigd is.

Gedurende het eerste jaar wordt de premie betreffende de basisdekkingen verminderd met 50 %.

Zelfs indien dit afwijkt van uw algemene voorwaarden, dekken wij tijdens de periode van opbouw de schade voor zover er geen oorzakelijk verband met de werken bestaat.

Contractuele preventies - VI en geen preventies

Uw contract dekt een gebouw met logementen en één of meerdere commerciële activiteiten die het voorwerp hebben uitgemaakt van een inspectie. Commerciële uitbatingen vormen een verhoogd risico voor het gebouw voor alle gedekte gevaren door dit contract en in het bijzonder inzake brand en ontploffing.

Op basis van de verzamelde elementen omtrent de aard van het risico zijn evenwel geen bijkomende preventiemaatregelen vereist.

Customer Protection

AXA zorgt voor bescherming van uw rechten als consument. U kan daarvoor bij verschillende instanties terecht:

- De verzekeringstussenpersoon is een specialist die u bijstaat. Hij licht u in over uw contract en de prestaties die eruit voortvloeien. Verder onderneemt hij voor u alle nodige stappen tegenover AXA. Hij zal u ook bijstaan mocht er tussen u en AXA een probleem rijzen.

- U kan onze centrale klantendienst bereiken via:

AXA Belgium Customer Protection

Troonplein 1

1000 Brussel

tel 02 678 61 11

www.axa.be/ab/NL/contact/

- Indien u vindt dat u op die manier nog steeds niet de beste oplossing heeft verkregen, kan u terecht bij de:

OMBUDSDIENST Verzekeringen

De Meeûsplantsoen 35

1000 Brussel

info@ombudsman.as

- U heeft ook nog altijd de mogelijkheid een rechtsvordering in te stellen.

De gevolgen van misbruik

We zien er nauwlettend op toe dat pogingen tot oplichting worden opgespoord. Om niet onnodig voor anderen te moeten betalen, help ons om misbruiken te voorkomen.

Wat zijn de gevolgen van (poging tot) oplichting van een verzekeringmaatschappij?

- Opzegging van de verzekeringsovereenkomst
- Strafrechtelijke vervolging op grond van artikel 496 van het Strafwetboek

De verzekeringmaatschappij zal bij oplichting uw persoonsgegevens mogen meedelen aan GIE Datassur. Dat gebeurt enkel om de risico's te beoordelen, en voor het beheer van de betrokken contracten en schadegevallen. Iedereen heeft het recht op mededeling en mag bij oplichting die gegevens verbeteren bij Datassur. Dat doet u door een gedateerd en ondertekend verzoek te sturen, vergezeld van een kopie van uw identiteitskaart, naar dit adres:

Datassur

de Meeûsplantsoen 29

1000 Brussel

Bescherming van het privé-leven

De verwerking van uw persoonsgegevens

- **Over welke gegevens gaat het?**

Het betreft de persoonsgegevens die door de betrokkene worden meegedeeld of die op een legitieme wijze door AXA Belgium, dat verantwoordelijk is voor de verwerking ervan, worden ontvangen.

- **Welk gebruik kan AXA ervan maken?**

De persoonsgegevens kunnen door de maatschappij verwerkt worden met het oog op het beheer van het personenbestand, het beheer van de verzekeringsovereenkomsten en schadegevallen, de dienstverlening aan de klant, het beheer van de relatie met de verzekeringstussenpersoon, direct marketing, op het opsporen, voorkomen en bestrijden van fraude, op het bestrijden van het witwassen van geld en van het financieren van terrorisme, het aanvaarden van de risico's, het toezicht houden op de portefeuille, statistische studies. Deze verwerking is noodzakelijk voor het uitvoeren van het verzekeringscontract en voor het naleven van een wettelijke verplichting of voor het behartigen van de gerechtvaardigde belangen van AXA Belgium.

- **Aan wie mogen deze gegevens worden meegedeeld?**

In zoverre het meedelen van de persoonsgegevens noodzakelijk is om het realiseren van de hierboven opgesomde doelstellingen mogelijk te maken, kunnen deze gegevens meegedeeld worden aan andere ondernemingen die lid zijn van de groep AXA, aan ondernemingen en/of personen die er verband mee houden alsook aan de bevoegde publieke autoriteiten. De betrokkene kan toegang, verbetering, wissing of overdraagbaarheid van zijn persoonsgegevens vragen, kan ervoor kiezen om het gebruik ervan te beperken of kan zich verzetten tegen de verwerking ervan. Indien de betrokkene een speciale en uitdrukkelijke toestemming heeft gegeven om sommige van zijn gegevens te gebruiken, kan hij deze te allen tijde intrekken op voorwaarde dat het geen informatie betreft die een invloed heeft op de uitvoering van zijn contract en het beheer van de schadegevallen.

AXA Belgium waakt erover een gepast beschermingsniveau te waarborgen wanneer de persoonsgegevens worden overgedragen buiten de Europese Unie.

- **Meer informatie?**

De betrokkene kan meer informatie bekomen en zijn rechten uitoefenen ofwel via zijn klantenruimte MyAXA, ofwel via de website www.axa.be of ook via briefwisseling op het volgende adres: AXA Belgium - Data Protection Officer (TR1/884), Troonplein, 1, 1000 Brussel.

De wettelijke en contractuele bepalingen

Dit contract wordt beheerst door de Belgische wetgeving en door de algemene voorwaarden hier van toepassing, die ik aanvaard en waarvan ik kennis heb kunnen nemen. De algemene voorwaarden van toepassing hebben de volgende referentie(s).

Benaming

Comfort thuis speciaal - Buildimax All Risk

Referentienummer

4186797 (10/2020)

U kunt ze raadplegen bij uw verzekeringstussenpersoon of op onze website www.axa.be.

Opgemaakt in tweevoud in Brussel, op 30 september 2021.

De verzekeringnemer,

De maatschappij,



Chief P&C Officer

T S P M

PROPERTY MANAGEMENT

VME Palazzo Verde

Verslag Algemene Vergadering 2023

29 maart 2023

1. Verwelkoming en noteren aanwezigheden (Mededeling)

De mede-eigenaars worden in naam van de syndicus verwelkomd.

Het aanwezigheidsregister wordt ondertekend en eventuele volmachten worden gecontroleerd.

VME Palazzo Verde

Ondernemingsnummer: 0732.821.142

Woensdag 29 maart 2023; 18:00, Nieuw Zuid - Circuit, Jef cassiersstraat 29 - 2000 Antwerpen;

40/62 (64,52%) eigenaars zijn aanwezig of vertegenwoordigd bij volmacht

3.599/5.000 (71,98%) aandelen zijn aanwezig of vertegenwoordigd bij volmacht

Voldoende aanwezigheid

Het wettelijke bepaalde aanwezigheidsquotum werd bereikt voor zodat deze vergadering rechtsgeldig kan plaatsvinden.

2. Verkiezing Voorzitter algemene vergadering en aanduiding secretaris (50%+1)

De heer Herman Dams stelt zich kandidaat om te zetelen als Voorzitter van deze algemene vergadering en de syndicus TSPM stelt zich kandidaat als secretaris.

Beslissing:	De aanwezige mede-eigenaars of hun volmachtdragers verklaren zich voor 100 % akkoord met de aanstelling van Herman Dams Als voorzitter en TSPM als secretaris van deze algemene vergadering.
--------------------	---

De heer Herman Dams opent de vergadering en geeft het woord aan de syndicus

3. Verslag van de raad van mede-eigendom en van de syndicus

Het verslag van de raad van mede-eigendom en van de syndicus werd voorgelezen. Dit verslag zal toegevoegd worden aan het verslag van de algemene vergadering waarvan het integraal deel zal uitmaken.

4. Verslag van de rekencommissaris

Het verslag van de rekencommissaris werd voorgelezen. Dit verslag zal toegevoegd worden aan het verslag van de algemene vergadering waarvan het integraal deel zal uitmaken.

Er werden geen opmerkingen geformuleerd door de commissaris van de rekeningen.

5. Bespreken en goedkeuring jaarrekening en balans boekjaar 1.07.2022 – 31.12.2022 (50%+1)

De jaarrekening van het afgelopen boekjaar en de balans van de VME werden uitvoerig besproken en toegelicht door de syndicus. Deze zullen worden toegevoegd aan het verslag van de algemene vergadering waarvan ze integraal deel zullen uitmaken.

De syndicus verzoekt de algemene vergadering om, rekening houdend met hogervermelde vaststellingen, al dan niet over te gaan tot goedkeuring van de jaarrekening en de balans dan wel hun opmerkingen te formuleren dewelke tot goedkeuring van de jaarrekening en balans zullen leiden.

Indien er een saldo in het voordeel van een mede-eigenaar is zal dit verrekend worden met de volgende provisie opvraging.

Beslissing: De aanwezige mede-eigenaars of hun volmachtdragers verklaren zich voor 100 % akkoord met de voorgelegde en toegelichte jaarrekening en balans van de VME.

6. Stemming over het al dan niet verlenen van kwijting:

a. Aan de Raad van Mede-Eigendom

De syndicus vraagt de algemene vergadering of deze van mening is dat de Raad van Mede-Eigendom haar taken naar behoren heeft uitgevoerd en verzoekt de algemene vergadering om over te gaan tot het verlenen van kwijting aan de raad.

Beslissing: De aanwezige mede-eigenaars of hun volmachtdragers verklaren zich voor 100 % akkoord met het verlenen van kwijting aan de raad van mede-eigendom voor de periode opstart tot en met 31.12.2022.

b. Aan de Commissaris van de rekeningen (50%+1)

De syndicus vraagt de algemene vergadering of deze van mening is dat de Commissaris van de rekeningen zijn/haar taken naar behoren heeft uitgevoerd en verzoekt de algemene vergadering om over te gaan tot het verlenen van kwijting aan de Commissaris van de rekeningen.

Beslissing: De aanwezige mede-eigenaars of hun volmachtdragers verklaren zich voor 100 % akkoord met het verlenen van kwijting aan de commissaris van de rekeningen.

c. Aan de Syndicus (50%+1)

De syndicus verzoekt de algemene vergadering om, na toelichting omtrent het door zijn gevoerde administratieve, financiële en technische beheer van het afgelopen werkingsjaar, over te gaan tot het verlenen van kwijting.

Beslissing: De aanwezige mede-eigenaars of hun volmachtdragers verklaren zich voor 100 % akkoord met het verlenen van kwijting aan de syndicus voor het gevoerde administratieve, financiële en technische beheer.

7. Verkiezing syndicus, commissaris van de rekeningen en Raad van Mede-Eigendom (RvME) (50%+1)

a. Verkiezing van de syndicus (50%+1)

Syndicus TSPM stelt zich bij deze opnieuw kandidaat om het werk verder te zetten en de dagdagelijkse werking van dit prachtige gebouw voor haar rekening te nemen en dit volgens de reeds lopende beheersovereenkomst. Het contract met de VME is steeds voor 1 jaar en zal op elke AV opnieuw op de agenda staan.

Aangezien vorige jaar de data van de AV en het boekjaar zijn aangepast stelt TSPM voor om het contract te laten lopen tot en met 30.04.2024 en daarna jaarlijks te verlengen.

Beslissing: De aanwezige mede-eigenaars of hun volmachtdragers verklaren zich voor 100 % akkoord met de verlenging van het contract met TSPM BV als syndicus, dit volgens de reeds lopende beheersovereenkomst en tot en met 30.04.2024.

b. Verkiezing van de commissaris van de rekeningen (50%+1)

De algemene vergadering kiest jaarlijks een commissaris van de rekeningen, die al dan niet mede-eigenaar is en wiens taken en bevoegdheden bij het reglement van de mede-eigendom worden bepaald. Kort gesteld komt het erop neer dat zijn/haar taak erin bestaat de boekhouding van de mede-eigendom te controleren en de algemene vergadering te adviseren met betrekking tot de goedkeuring van de rekeningen. De duurtijd komt overeen met de raad van mede-eigendom.

De heer Michel Somers stelt zich opnieuw kandidaat

Beslissing: De aanwezige mede-eigenaars of hun volmachtdragers verklaren zich voor 100 % akkoord met de aanstelling van Michel Somers als rekencommissaris.

c. Verkiezing van de Raad van Mede-Eigendom RvME (50%+1)

De leden van de raad worden gekozen voor een termijn van 1 jaar en zijn herkiesbaar op elke volgende algemene vergadering. De leden van de raad kiezen onderling een voorzitter.

Volgende mede-eigenaars stellen zich opnieuw kandidaat:

- Herman Dams
- Vincent Van Damme
- Dimitri Baeten

Volgende mede-eigenaar wenst de raad te versterken:

- Eva De Wolf

Beslissing: De aanwezige mede-eigenaars of hun volmachtdragers verklaren zich voor 100 % akkoord met de aanstelling van de hierboven vermelde leden van de Raad van Mede-Eigendom.

8. Bespreking rapport contractuele leveringen en goedkeuring voor het verlengen en/of wijzigen van de bestaande onderhouds- en leveringscontracten (50%+1)

In onderstaande tabel kan u een overzicht terugvinden van de onderhouds- en leveringscontracten dewelke afgesloten werden. Deze blijven ongewijzigd tenzij anders vermeld.

Omschrijving	Leverancier
Bankrekeningen	ING
Onderhoud liften	Schindler
Wettelijke Controle Liften	Konhef
Brandbeveiliging Controle	Ansul
Schoonmaak	Estia
Algemene Ventilatie	Techbox
Daktuin	Avantgarden
Tuin	Omega Works
Verzekering blokpolis	AXA
Verzekering rechtsbijstand	EUROMEX
Verzekering BA	AXA
Elektriciteit	ENGIE
Water	water-link
Warmte@Zuid	Fluvius
Brandcentrale	Limotec
Internet	Proximus
UPS	Socomec
Opvoerpompen	Pump Tech

Beslissing: De aanwezige mede-eigenaars of hun volmachtdragers verklaren zich met 100 % van de stemmen akkoord met het verlengen/aanpassen van bovenstaande onderhouds- en leveringscontracten, rekening houdend met onderstaande punten.

9. Goedkeuring ontwerpbegroting, werkkapitaal, reservekapitaal en provisies boekjaar 01.01.2023 – 31.12.2023

In bijlage kan er een voorstel tot begroting terug gevonden worden opgesplitst per kostensoort. Ook het werk en reservekapitaal staat hierbij in de laatste kolom vermeld. De syndicus heeft deze begroting in detail toegelicht.

a. Begroting 2023 (50%+1)

De syndicus legt aan de algemene vergadering een begroting voor met betrekking tot de voorzienbare gewone en buitengewone uitgaven voor het volgende boekjaar. Deze begroting werd besproken en toegelicht door de syndicus en zal worden toegevoegd aan het verslag van de algemene vergadering waarvan ze integraal deel zal uitmaken. Deze jaarbegroting zal 3-maandelijks opgevraagd worden, aan de hand van provisies, door de syndicus in functie van het aantal aandelen in de mede-eigendom.

Beslissing: De aanwezige mede-eigenaars of hun volmachtdragers verklaren zich voor 100 % akkoord met de voorgelegde en toegelichte jaarbegroting van 211.500 €

b. Werkkapitaal 2023 (50%+1)

De syndicus stelt voor om het werkkapitaal te behouden zoals in het vorige boekjaar. Dit bedrag is reeds betaald, dus hier zijn geen nieuwe opvragingen voor nodig.

Beslissing: De aanwezige mede-eigenaars of hun volmachtdragers verklaren zich voor 100 % akkoord met het behoud van het werkkapitaal van 33.000 €

c. Oprichting reservekapitaal 2023 (50%+1)

Het reservekapitaal is wettelijk verplicht bij nieuwbouw projecten vanaf 5 jaar na de voorlopige oplevering. Dit wil zeggen dat er automatisch een reservekapitaal opgestart zal worden vanaf boekjaar 2026 voor VME Palazzo Verde. Dit punt zal niet meer op de agenda komen en vanaf 2026 zal er automatisch een reservekapitaal opgebouwd worden.

Dit reservekapitaal dient minstens 5% van het jaarbudget te bedragen en het zal opgevraagd worden in functie van het aantal aandelen in de mede-eigendom. Het bedrag zal op een aparte spaarrekening op naam van de VME opgevraagd worden.

Beslissing: De aanwezige mede-eigenaars of hun volmachtdragers verklaren zich met 100 % van de stemmen akkoord met bovenstaande.

10. Definitieve oplevering gemeenschappelijke delen

Volmacht aan de raad van mede-eigendom en de syndicus (50%+1)

De uitnodiging vanuit Triple Living tot definitieve oplevering is ontvangen door de raad en TSPM. Volgend antwoord is daarop geformuleerd:

“

We wensen mee te onderlijnen dat een DO kan doorgaan zodra de daktuin definitief in orde is en de architect zijn akkoord heeft gegeven over het resultaat.

De discussie van de waterinfiltraties aan de loggia's worden individueel bekeken en zijn doorgestuurd naar Triple Living. De raad en TSPM is van mening dat dit de DO niet kan tegenhouden, echter wenst de raad zich wel te beschermen door nota te maken van deze waterinfiltraties in het verslag van de DO. Op deze manier kunnen de eigenaars nog steeds een beroep doen op Triple Living voor een oplossing indien na de ondertekening toch blijkt dat er een 'constructiefout' aanwezig is die aanleiding geeft tot eventuele abnormale infiltraties.

“

Beslissing: De aanwezige mede-eigenaars of hun volmachtdragers verklaren zich voor 100 % akkoord met de volmacht aan de raad van mede-eigendom en de syndicus om het nodige te doen om over te gaan tot definitieve oplevering van de gemene delen.

11. Agendering van de tijdig ontvangen vragen van mede-eigenaars, huurders en/of andere rechtsverkrijgers

- a. **Plaatsen van badge gestuurde toegangscontrole aan de fietsenstalling (66% +1)**
Aangevraagd door Géraldine Eechaudt

OPTIE 1 – 3 cilinders (toegangspoort fietsenstalling, 2* bediening lift) vervangen door een 'badge'-cilinder. Enkel gebruik van badge mogelijk. (budget +/- 2.000 Euro BTW incl.). Een badge dient privaatief besteld te worden: kostprijs per badge is +/- 22 Euro en kostprijs armband is +/- 37 Euro.

OPTIE 2 – De besproken cilinders parallel plaatsen met bestaande sleutelcontact. Extra kostprijs van +/- 325 Euro BTW incl.

Voor de goede orde, dit badge systeem kan niet op de poorten van de fietsenstallingen geplaatst worden in de kelder, aangezien dit een draaiende cilinder is en geen 'contact'-cilinder.

Beslissing: De aanwezige mede-eigenaars of hun volmachtdragers verklaren zich voor 70,12 % akkoord met optie 2.

- b. **Ventilatie kelder. Plaatsen van deursysteem (Dorgard Pro), zodat de deuren naar de kelders altijd open blijven staan en er dus extra ventilatie is. Dit systeem laat de deur automatisch dicht vallen van zodra er een alarm signaal is. (budget +/- 1.800 euro) (66% +1)**
Aangevraagd door Herman Dams

⇒ De syndicus zal dit nog verder bekijken met de bouwheer wat de mogelijkheden zijn

Beslissing: De aanwezige mede-eigenaars of hun volmachtdragers verklaren zich voor 100 % niet akkoord met bovenstaande.

- c. **Inkomhallen (A, B, C, D en E) beter beschermen, muren zijn zeer fragiel, voorstel tot vloer tegels hoger op te trekken als plint tot op een hoogte van 120 cm (budget 12.000 € incl. BTW) (66% +1)**

Beslissing: De aanwezige mede-eigenaars of hun volmachtdragers verklaren zich voor 95,27 % akkoord met bovenstaande.

12. Varia en rondvraag (bespreking)

- **Privatief onderhoud woonhuisstation.**
Dit was als werkpunt opgenomen tijdens vorige AV. Dit is een privatief onderhoud dat ook privatief georganiseerd moet worden, de syndicus kan hier niet in tussen komen.
- **Lawaai ventilatie**

Wij willen met aandrang bevestigen dat er nog steeds 'plotse' meldingen komen van verhoogde debieten in appartementen dewelke enkel te weerleggen zijn door het sluiten van de ventilatiemonden van naburige appartementen op dezelfde ventilatiestroom.

TSPM heeft de ventilatie nogmaals bijgepast, echter, vraagt TSPM uitdrukkelijk aan alle bewoners om dit systeem zijn werk te laten doen en niet meer aan te raken.

De ventilatiegroep wordt 6 maandelijks gereinigd omwille van eerder besproken oorzaken.

- **Sigaretten en wietgeur**

We willen hierbij nogmaals duidelijk vermelden dat roken in de appartementen, de loggia's en de terrassen hinder kan veroorzaken bij de burens.

- **Loggia's**

Zoals besproken op de vorige AV (17/10/2022) moesten alle bewoners voor 01/11/2022 Triple Living laten weten indien er blijk is van waterinfiltraties in de loggia's, anders dan de aanvaardbare waterinfiltraties aangezien deze loggia's niet volledig waterdicht zijn en ook niet zo ontworpen zijn.

Triple Living heeft een lijst bijgehouden van de meldingen voor 01/11/2022.

Triple Living is rechtstreeks in contact met de desbetreffende bewoners en zullen dit onderling verduidelijken/ onderzoeken en indien nodig actiepunten bepalen.

Verder wenst Triple Living het volgende nog te acteren aangezien er bij verschillende bewoners een zorg is omtrent de 'duurzaamheid' van het gebouw omwille van de eventuele infiltratie. Hierbij het officiële antwoord van Triple Living:

"

Alle materialen die aangewend zijn in de loggia's zijn exact dezelfde dan de materialen die gebruikt zijn voor open terrassen en de daktuinen. Het hout en de betonnen elementen zijn dus materialen die perfect in een buitenomgeving gebruikt kunnen worden (zoals op de dakterrassen en luifels). De loggia's en terrassen zijn dus ook wel degelijk ontworpen als een buitenruimte, en dus is ook de materialisatie daar op afgestemd:

- Het gebruikte hout in de loggia is hetzelfde hout dan toegepast wordt in een open terras, en dat toegepast wordt op de dakterrassen, en dus perfect toepasbaar in de loggia zonder enig risico. Er is geen sprake van schade door water of UV; het betreft enkel een verkleuring door verwerking. Het gebruik van hout is echter een bewuste keuze van de architect, maar is en blijft een 'levend' materiaal in die zin dat het verweert onder de invloed van UV en water; maar er is geen enkel structureel probleem.
- De beton is niet onderhevig aan betonrot. Het betreft betonnen elementen die als prefab geleverd zijn. Dat betekent dat ze gefrabciseerd/gestort zijn geweest in een gecontroleerde omgeving (productiehal), waar er geen vorst, geen regen, geen hoge temperatuurschommelingen zijn die de kwaliteit van het beton nadelig beïnvloeden. Een blootstelling aan regen en UV is dus geen enkel probleem. Dezelfde betonnen elementen doen tevens dienst als luifel voor de bovenste elementen. Het water dat in loggia's of open terrassen terecht komt wordt trouwens ook afgeleid naar een afvoer die aanwezig is in elk van deze elementen (zie toegangsluikje in de beplanking). Er is dus geen risico dat het water vast komt te zitten inde constructie of tot in de appartementen zou geraken. Het fenomeen betonrot doet zich echter voornamelijk voor in oudere constructies die 'in situ' zijn gegoten, en waarbij door de wisselende omstandigheden, de kwaliteit van de beton ondermaats kan zijn, met grotere scheurvorming tot gevolg; en dus een aantasting van de wapening. Dit fenomeen is dus niet aan de orde bij Palazzo Verde.

De bewoners hoeven zich in deze dan ook geen zorgen te maken omtrent de duurzaamheid van het gebouw Palazzo Verde.

- “
- **Laadpalen BAN garage**
Hiervoor dient u contact op te nemen met Triple Living, zij werken normaal gezien een systeem en voorstel uit zodat iedereen hier op kan intekenen en er een mogelijkheid is tot laden voor uw wagen. Dit zal via een gemeenschappelijk systeem zijn.
 - **Fietsoprij plaat in de kelder D en E 15 tot 20 cm opschuiven zodat je niet tegen de muur rijdt met stuur of pedaal.**
Dit kan technisch niet verplaatst worden.
⇒ De syndicus gaat dit verder bekijken en eventueel uitwerken met de raad.
 - **Zonnepanelen**
Dit is iets dat technisch helemaal uitgewerkt moet worden, kostprijs hiervoor is ook zeker richting de 20.000 Euro. Het grote probleem hiervoor is echter de locatie, enkel op de kleine dakjes van de lift kunnen een paar zonnepanelen geplaatst worden. Volgens TSPM is dit gezien de opbouw van Palazzo Verde niet mogelijk.
 - Nakijken of de gevel vuil wordt tgv de werken rondom het gebouw, nakijken of dit niet verhaald worden via Triple Living
 - Probleem met de inkomdeuren, de syndicus zal testen om de pomp lichter te zetten maar is een gekend probleem. Maar is ook afhankelijk van de gebruikers.

13. Ondertekening voor akkoord van de notulen

De genotuleerde beslissingen werden door de syndicus voorgelezen. Er werden geen opmerkingen geformuleerd.

De notulen werden ter goedkeuring voor ondertekening aangeboden aan de Voorzetter en alle nog aanwezige mede-eigenaars.

De syndicus TSPM dankt alle mede-eigenaars voor hun constructieve medewerking en hun vertrouwen.

Alle punten van deze vergadering zijn besproken en deze wordt hierbij in goede verstandhouding afgesloten.

Syndicus TSPM
Anthony Penen

Joeri Voeten

Herman Jans

EVA DE WOLF






- BIJLAGE 1 – Verslag Raad van Mede-Eigendom en Syndicus
- BIJLAGE 2 – Verslag Rekencommissaris
- BIJLAGE 3 – Balans 2022 - begroting 2023
- BIJLAGE 4 – Overzicht Aanwezigen en stemresultaten+




TSPM
PROPERTY MANAGEMENT

Vorstlaan 292 Boulevard du Souverain – Oudergem 1160 Auderghem
02/ 679 00 08 - info@tspm.be - www.tspm.be - BIV : 504658

Bijlage 1: Verslag Raad van mede-Eigendom en Syndicus

JAARVERSLAG

RAAD VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS residentie PALAZZO VERDE

21 augustus 2022 – 31 december 2022

Voorzitter: DAMS Herman
Leden: VAN DAMME Vincent en BAETEN Dimitri

Overleg

Gezien de korte tijdspanne tussen de vorige AV van 17 oktober 2022 en deze van 29 maart 2023, werden er geen fysieke bijeenkomsten gehouden

Er was enkel digitaal overleg via mail-verkeer en punctueel fysiek overleg tussen de voorzitter van de VME en de syndicus.

Activiteiten

De raad volgde de opmerkingen op van bewoners en koppelde dit terug aan de syndicus en gaf andersom ook feedback aan de bewoners.

De raad wenst volgende zaken mee op te volgen:

- Het uithangen van uittreksels van het Reglement van Inwendige Orde t.h.v. hall, lift en toegang daktuinen;
- Snelle(re) oplevering van de Jef Cassiersstraat aan de Stad Antwerpen zodat foutparkeerders (politieel) kunnen aangesproken worden;
- Betere controle op de kwaliteit en periodiciteit van de kuisploeg;
- Betere verluchting van de kelders (al verbeterd door luchtroosters);
- Behandeling van het houtwerk van de terrassen en loggia's van de gemene delen (t.h.v. trapzalen)

De raad doet opmerken geen standpunt in te nemen als raad bij de waterinsijpelingen van diverse private terrassen en loggia's.

Wat betreft de definitieve oplevering van de gemene delen heeft de raad als standpunt dat de daktuinen hiertoe eerst afwerkt dienen te zijn. De raad sluit zich hierbij aan, bij het standpunt van de syndicus.

De raad stelt als vierde lid mevrouw Eva De Wolf voor, mede-eigenares van appartement A 301.

Doelstellingen 1 januari 2023 – 31 december 2023.

De raad neemt zich voor om samen met de syndicus steeds te waken over een zuinig beheer van de gemene delen waarbij steeds de afweging zal gemaakt worden tussen kwaliteit en betaalbaarheid. De raad zal toezien op transparantie in de besluitvorming.

Samenwerking met syndicus TSPM

De raad heeft geen opmerkingen bij de uitoefening van de werkzaamheden van syndicus TSPM en wenst de samenwerking voor het komende jaar met hen verder te zetten.

Vincent Van Damme



Dimitri Baeten

Herman Dams



Bijlage 2: Verslag rekencommissaris

Verslag rekeningcommissaris van Mede-eigendom

Betreft: Gebouw Palazzo Verde

Periode: 08-2022 / 12-2022

Ondergetekende, Michel Somers, verklaart hierbij de boekhouding te hebben gecontroleerd van het gebouw vermeld in de hoofding.

Volgende documenten werden door de syndicus TSPM elektronisch doorgestuurd:

- Facturenlijst
- Verdeelsleutels
- Balans
- Overzicht bewegingen leveranciers
- Overzicht bewegingen eigenaars
- Financieel dagboek

Ik heb bij de controle van deze kortere periode enkel de elektronische documenten ingezien.
(gebundeld in aparte klassemertsmap)

Ik heb gedurende deze controle geen onregelmatigheid kunnen vaststellen.

Hove, 21 maart 2023

Met Hoogachting,



Michel Somers

Bijlage 3: Balans 2022 en begroting 2023

Residentie Palazzo Verde - ON 0732.821.142				
Omschrijving	Begroting 2022-2023	Resultaat 1/7/2022-31/12/2022	Begroting 2023	
Liften (Onderhoud, controle, telefoon)	€ 17.000	€ 12.945	€ 17.000	
(Dak)Tuin onderhoud	€ 29.000	€ 10.285	€ 30.000	
Poetsen algemene delen	€ 25.000	€ 13.081	€ 25.000	
Glasbewassing	€ 16.940	€ 10.285	€ 17.000	
Algemeen Onderhoud (brand, afvoeren, ...)	€ 14.500	€ 12.351	€ 15.000	
Elektriciteit gemeenschappelijke delen	€ 30.000	€ 14.635	€ 30.000	
Gemeenschappelijk waterverbruik	€ 1.500	€ 981	€ 1.500	
Fluvis (warmte@zuid)	€ 15.000	€ 4.858	€ 20.000	
Verzekering	€ 12.000	€ 12.502	€ 13.500	
Syndicus	€ 20.000	€ 9.519	€ 20.000	
bank kosten	€ 150	€ 82	€ 150	
Reserve - varia	€ 5.000	€ 2.796	€ 5.000	
Budget Raad	€ 3.000	€ 1.264	€ 3.000	
Extra budget voor goedgekeurde uitgaven AV	€ 1.700	€ 0	€ 14.350	
totaal	€ 190.790	€ 105.584	€ 211.500	

Bedrag Jaar Begroting	€ 191.000	€ 211.500
opvraging provisie per kwartaal	€ 47.750	€ 52.875
werkings kapitaal (éénmalig) - 30%	€ 33.000	€ 33.000
Reservekapitaal (5 % van de begroting - privaatief)	-	-

Bijlage 4 - Overzicht Aanwezigen - AV 2023-03-29 - VME Palazzo Verde

Overzicht kavels

VME	Kavel	Eigenaar	aandelen	Aanwezig	
Palazzo Verde	Appartement E.6.2	Antonneau Hans	41	42	42
Palazzo Verde	Berging B52	Antonneau Hans	1		
Palazzo Verde	Appartement D.3.1	Broddin Anne	58	60	60
Palazzo Verde	Berging B48	Broddin Anne	1		
Palazzo Verde	Berging B49	Broddin Anne	1		
Palazzo Verde	Appartement D.3.2	Ceulemans - Van Butsele	39	40	
Palazzo Verde	Berging B62	Ceulemans - Van Butsele	1		
Palazzo Verde	Appartement A.3.3	Chaillet d'Annex	46	121	
Palazzo Verde	Appartement A.4.3	Chaillet d'Annex	73		
Palazzo Verde	Berging B06	Chaillet d'Annex	1		
Palazzo Verde	Berging B18	Chaillet d'Annex	1		
Palazzo Verde	Appartement D.4.2	Claes Sophie	41	42	42
Palazzo Verde	Berging B42	Claes Sophie	1		
Palazzo Verde	Appartement A.4.1	Colson Jaak	76	78	78
Palazzo Verde	Berging B08	Colson Jaak	1		
Palazzo Verde	Berging B09	Colson Jaak	1		
Palazzo Verde	Appartement E.3.3	Coppens Sarah	73	73	
Palazzo Verde	Appartement B.2.2	Couwenbergh Mick	41	42	
Palazzo Verde	Berging B65	Couwenbergh Mick	1		
Palazzo Verde	Appartement B.2.1	Dams Herman	67	68	68
Palazzo Verde	Berging B25	Dams Herman	1		
Palazzo Verde	Appartement B.2.3	De Groeve - Van Steen	40	41	
Palazzo Verde	Berging B43	De Groeve - Van Steen	1		
Palazzo Verde	Appartement A.1.2	De Groote Jonas	40	41	41
Palazzo Verde	Berging B17	De Groote Jonas	1		
Palazzo Verde	Appartement E.4.2	de Jong Hans	40	42	42
Palazzo Verde	Berging B67	de Jong Hans	1		
Palazzo Verde	Berging B68	de Jong Hans	1		
Palazzo Verde	Ambachtsruimte P.0.1	De Kringwinkel Antwerpen	285	811	811
Palazzo Verde	Ambachtsruimte P.0.2	De Kringwinkel Antwerpen	526		
Palazzo Verde	Berging B74	De Pelsmaeker Wilm	1	1	
Palazzo Verde	Appartement B.3.4	Decoster - Blindeman	69	136	
Palazzo Verde	Appartement C.3.1	Decoster - Blindeman	65		
Palazzo Verde	Berging B39	Decoster - Blindeman	1		
Palazzo Verde	Berging B70	Decoster - Blindeman	1		
Palazzo Verde	Appartement D.4.3	Dekkers Saskia	61	62	
Palazzo Verde	Berging B58	Dekkers Saskia	1		
Palazzo Verde	Appartement B.3.3	Deleu - Van der Cruyssen	40	41	41
Palazzo Verde	Berging B44	Deleu - Van der Cruyssen	1		
Palazzo Verde	Appartement B.3.2	D'hooghe Thomas	40	40	
Palazzo Verde	Appartement E.2.2	Drijbooms Dirk	39	41	ont
Palazzo Verde	Berging B35	Drijbooms Dirk	1		
Palazzo Verde	Berging B36	Drijbooms Dirk	1		
Palazzo Verde	Appartement D.5.3	Duwel Valérie	62	63	63
Palazzo Verde	Berging B75	Duwel Valérie	1		
Palazzo Verde	Appartement D.5.2	Eechautd Geraldine	64	66	66
Palazzo Verde	Berging B54	Eechautd Geraldine	1		
Palazzo Verde	Berging B55	Eechautd Geraldine	1		
Palazzo Verde	Appartement D.4.1	Eeckhout Bart	89	91	91
Palazzo Verde	Berging B60	Eeckhout Bart	1		
Palazzo Verde	Berging B61	Eeckhout Bart	1		
Palazzo Verde	Appartement A.1.3	Eilnick Kristof	47	48	48
Palazzo Verde	Berging B15	Eilnick Kristof	1		
Palazzo Verde	Appartement E.1.2	Goeman Stephanie	40	41	
Palazzo Verde	Berging B50	Goeman Stephanie	1		
Palazzo Verde	Appartement D.6.2	Goossens Ruth	62	63	63
Palazzo Verde	Berging B64	Goossens Ruth	1		
Palazzo Verde	Appartement C.3.2	Grison Sophie	46	47	47
Palazzo Verde	Berging B53	Grison Sophie	1		
Palazzo Verde	Appartement B.2.4	Groven Stephanie	71	72	72
Palazzo Verde	Berging B40	Groven Stephanie	1		
Palazzo Verde	Appartement D.5.1	Haesendonck Katrien	70	71	
Palazzo Verde	Berging B14	Haesendonck Katrien	1		
Palazzo Verde	Appartement A.2.1	Hanegreefs Hans / Glocal Solutions	75	76	76
Palazzo Verde	Berging B10	Hanegreefs Hans / Glocal Solutions	1		
Palazzo Verde	Appartement E.3.1	Hellemans Carine	58	59	
Palazzo Verde	Berging B57	Hellemans Carine	1		
Palazzo Verde	Appartement E.6.1	Hermans Dries	58	58	
Palazzo Verde	Appartement B.3.1	Laenen Kristof	67	68	68
Palazzo Verde	Berging B16	Laenen Kristof	1		
Palazzo Verde	Appartement E.1.3	Leclercq Ann	73	74	74
Palazzo Verde	Berging B73	Leclercq Ann	1		
Palazzo Verde	Appartement D.2.2	Lenaerts Silvia	40	40	
Palazzo Verde	Appartement D.1.1	Liekens Sylvain	58	59	59
Palazzo Verde	Berging B79	Liekens Sylvain	1		
Palazzo Verde	Appartement D.1.2	Madereel Els	40	41	
Palazzo Verde	Berging B80	Madereel Els	1		
Palazzo Verde	Appartement E.2.1	Maes Eric	59	60	60
Palazzo Verde	Berging B41	Maes Eric	1		
Palazzo Verde	Appartement A.2.2	Maxnath	41	81	
Palazzo Verde	Appartement A.3.2	Maxnath	40		
Palazzo Verde	Appartement A.3.1	Meysman Filip	74	76	76
Palazzo Verde	Berging B11	Meysman Filip	1		
Palazzo Verde	Berging B12	Meysman Filip	1		
Palazzo Verde	Appartement C.2.2	Michiels Freija	44	44	44
Palazzo Verde	Appartement E.5.3	Moons Marleen	72	73	73
Palazzo Verde	Berging B28	Moons Marleen	1		
Palazzo Verde	Appartement A.1.1	Oakley Keith	74	76	
Palazzo Verde	Berging B21	Oakley Keith	1		
Palazzo Verde	Berging B69	Oakley Keith	1		
Palazzo Verde	Appartement B.1.1	ONS FONS	67	432	432
Palazzo Verde	Appartement C.2.1	ONS FONS	67		
Palazzo Verde	Appartement E.3.2	ONS FONS	41		
Palazzo Verde	Berging B02	ONS FONS	1		
Palazzo Verde	Berging B03	ONS FONS	1		
Palazzo Verde	Berging B04	ONS FONS	1		
Palazzo Verde	Commerciële ruimte 1.1	ONS FONS	81		
Palazzo Verde	Commerciële ruimte 2.1	ONS FONS	73		
Palazzo Verde	Commerciële ruimte 3.1	ONS FONS	100		
Palazzo Verde	Appartement D.6.1	Oostervaal Jürgen	88	89	89
Palazzo Verde	Berging B46	Oostervaal Jürgen	1		
Palazzo Verde	Appartement E.1.1	Paternotte Danielle	59	60	60
Palazzo Verde	Berging B78	Paternotte Danielle	1		
Palazzo Verde	Appartement D.1.3	Patyn Christophe	64	65	
Palazzo Verde	Berging B77	Patyn Christophe	1		
Palazzo Verde	Appartement E.4.3	Schyvens An-Marie	73	74	

Palazzo Verde	Berging B47	Schyvens An-Maire	1						
Palazzo Verde	Appartement B.1.4	Smeets Bart	70	71					
Palazzo Verde	Berging B30	Smeets Bart	1	1					
Palazzo Verde	Appartement A.2.3	Smeyers Luc	45	46					
Palazzo Verde	Berging B01	Smeyers Luc	1						
Palazzo Verde	Appartement B.1.3	Somers Michel	40	41		41			41
Palazzo Verde	Berging B86	Somers Michel	1						
Palazzo Verde	Appartement E.5.1	Thijssens Katelyn	59	61		61	ont		61
Palazzo Verde	Berging B71	Thijssens Katelyn	1						
Palazzo Verde	Berging B72	Thijssens Katelyn	1						
Palazzo Verde	Appartement D.2.3	Tuissverpleging Hellemaans Bianca	61	61					
Palazzo Verde	Berging B05	Triple Living	1	16		16	16		16
Palazzo Verde	Berging B19	Triple Living	1						
Palazzo Verde	Berging B20	Triple Living	1						
Palazzo Verde	Berging B22	Triple Living	1						
Palazzo Verde	Berging B23	Triple Living	1						
Palazzo Verde	Berging B24	Triple Living	1						
Palazzo Verde	Berging B26	Triple Living	1						
Palazzo Verde	Berging B27	Triple Living	1						
Palazzo Verde	Berging B29	Triple Living	1						
Palazzo Verde	Berging B31	Triple Living	1						
Palazzo Verde	Berging B32	Triple Living	1						
Palazzo Verde	Berging B33	Triple Living	1						
Palazzo Verde	Berging B34	Triple Living	1						
Palazzo Verde	Berging B37	Triple Living	1						
Palazzo Verde	Berging B38	Triple Living	1						
Palazzo Verde	Berging B45	Triple Living	1						
Palazzo Verde	Appartement A.4.2	Van Damme Vincent	40	41		41			41
Palazzo Verde	Berging B07	Van Damme Vincent	1						
Palazzo Verde	Appartement D.2.1	Van Israel peter	58	190		190			190
Palazzo Verde	Appartement E.2.3	Van Israel peter	73						
Palazzo Verde	Appartement E.4.1	Van Israel peter	59						
Palazzo Verde	Appartement C.1.2	Van Malderen Marie-Christine	43	44					
Palazzo Verde	Berging B59	Van Malderen Marie-Christine	1			70			70
Palazzo Verde	Appartement C.1.1	van Nieuwland Mark	69	70					
Palazzo Verde	Berging B51	van Nieuwland Mark	1						
Palazzo Verde	Appartement E.5.2	Van Zeebroeck Thierry	41	42		42	42		42
Palazzo Verde	Berging B63	Van Zeebroeck Thierry	1						
Palazzo Verde	Appartement A.5.1	Vandevenne - Rutlyn	74	149					
Palazzo Verde	Appartement A.5.2	Vandevenne - Rutlyn	74						
Palazzo Verde	Berging B13	Vandevenne - Rutlyn	1						
Palazzo Verde	Appartement D.3.3	Verboven Tom	63	64		64			64
Palazzo Verde	Berging B56	Verboven Tom	1						
Palazzo Verde	Appartement E.6.3	Vermeylen Linda	73	74		74			74
Palazzo Verde	Berging B76	Vermeylen Linda	1						
Palazzo Verde	Appartement B.1.2	Willockx Carl	41	41		41	41		41

VM E Palazzo Verde	Eigenaars	effectief aanwezig
	62	40
VM E Palazzo Verde	Quotiteiten	effectief aanwezig
	5.000	3.599

64,52%

71,98%

5.000

5.000

71,98%

3.599

2.452

0

2.656

95,27%

