

Gewone algemene vergadering van 30/03/2026 om 18u30 VME RES Ambassador

Gebouw Residentie Ambassador
0850.518.566

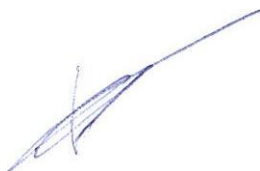
Tijdstip 30 maart 2026 18:30

Aanwezig 6033 / 10372 (58,19%) Quotiteiten
72/ 156 (46,15%) personen

1: Vaststellen van de aanwezigheden en controle van de volmachten

De eigenaars worden door de syndicus welkom geheten, zij ondertekenen de aanwezigheidslijst en de voorgelegde volmachten zijn prima facie geldig.

De vergadering kan helaas niet rechtsgeldig beraadslagen daar het vereiste quorum niet werd behaald. Er wordt een Hernieuwde Algemene Vergadering georganiseerd.



Hernieuwde Algemene Vergadering

21/05/2026 (18:43 - 20:18) - Filip Williotstraat 9, 2600 Berchem (BE)

Naam	Unit(s) & aandelen	Aanwezig van	Aanwezig tot	Volmacht houder
Abeer-Momen Shehata - Hassan	A08.01 (176), P128 (2) - 178			
Anna-Maria Spruyt	B12.03 (176), P101 (3), P56 (2), P57 (2) - 183			
Anne & Isabel Van Den Bogerd -Willemse	A07.02 (42), P72 (2) - 44			
Annelies Van Steen	A10.01 (134), P44 (2) - 136			
Annick Van Waelvelde	B02.03 (84), P47 (2) - 86			
Anoush Vallaeys	A09.03 (84) - 84			Bert Vallaeys
Berten & Kelly Bastiaens - Van Hooreweder	B05.04 (42), P112 (3) - 45			
Bruno Lannoy	B0.01 (84) - 84			
Caroline Vanacker	P99 (3) - 3			
Christiane Gerres	A08.02 (130), P2 (3) - 133			
Claessens - Jespers	A0.01 (92), P59 (3) - 95			

David - Ona-Abeni Bollen - Devos Stoffels	A09.01 (134), P66 (2), P67 (2) - 138			
Dieltiëns - Parra JeanLuc - Marlène	A07.04 (63), P115 (3), P84 (3) - 69			Marleen Vaes
Dirk Tjantele	B03.03 (84), P95 (3) - 87			Maggy Adam
Dönmez - Atakan	A04.04 (84) - 84			

Emilie Springael	A09.05 (63) - 63			
Henri Maetens	A10.03 (88), P1 (3) - 91			Christiane Gerres
Hugo Goossenaerts	A01.01 (92), P3 (3) - 95			
Jan & Maria Vander Sande - Van Bladel	B12.02 (130), P106 (3), P4 (4) - 137			Anna-Maria Spruyt
Janine Van Den Wyngaert	B07.05 (42), P135 (2) - 44			Marleen Vaes
Johan Struyvelt	B09.02 (63) - 63			

Naam	Unit(s) & aandelen	Aanwezig van	Aanwezig tot	Volmacht houder
Joseph & Tinneke Van Den Bogaert-Claes	B01.06 (92), P134 (2) - 94			
Jozef Aarts	B08.02 (88), P141 (2) - 90			Stevens - Martho
Karin Ottelohe	B01.04 (42) - 42			
Kevin - Roosje Beens - Van Assche	P87 (3) - 3			

Leo & Els Geudens - Van Schaverbeke	B0.05 (92), P36 (3) - 95			
Lesley Wuyts	A06.01 (92) - 92			Marleen Vaes
Luc Vanderveken	B11.02 (63) - 63			
Lucien & Beatrijs Van Remoortere - Middernacht	B10.03 (42), P81 (2) - 44			
Marc Vandamme	B07.04 (42), P111 (3) - 45			
Marc Voet	B08.01 (84), P18 (3) - 87			
Marleen Vaes	A02.04 (84) - 84			
Maxim & Michelle Van Damme - Fonteyne	A05.02 (84), P118 (3) - 87			
Michaël Graste	B05.05 (134), P108 (3) 137			Maggy Adam
Milan - Eline Vanmarcke - Louis	B04.01 (84) - 84			
Miranda Kim Bernardo	A03.04 (63) - 63			Marleen Vaes
Myriam Suykens	B01.02 (63) - 63			
Nicole Wynants	A05.01 (92), P40 (2) - 94			Marleen Vaes
Niels Cauwel	A02.02 (84), P123 (3) - 87			
Nira	A05.03 (84), P13 (3) - 87			

Priscilla Buermans	B03.04 (42), P76 (2) - 44			Leo & Els Geudens - Van Schaverbeke
Richard & Diane Bajkowskii - Keyser	A02.03 (130) - 130			
Sofie Vangheel	A05.04 (63) - 63			
Sonia Russo	B08.04 (134) - 134			Giovanni Turano
Stevens - Martho	B04.02 (130), P103 (3) 133			
Séverine Masure	A11.04 (63) - 63			
Naam	Unit(s) & aandelen	Aanwezig van	Aanwezig tot	Volmacht houder
Tim De Martelaere	A0.02 (42) - 42			
Vanessa Kovács	B05.03 (84), P49 (2) - 86			
Verbist Luc	A06.04 (84), P26 (3), P61 (3) - 90			
Vogels Mieke	B10.04 (134), P104 (3) 137			
Véronique Delodder	A0.07 (42) - 42			
Ynte - Charlotte Van den Bogaert-Libeer	A07.01 (134), P70 (2) - 136			Mark Libeer

Eigenaren met het veld 'aanwezig van' / 'aanwezig tot' leeg, worden als aanwezig gemarkeerd voor de hele vergadering.

Aantal aanwezigen: 52

Totaal aanwezig aandelen: 4483

Totaal aantal mede-eigenaars: 160

Totaal aandelen: 10372

52 / 160 (32.5 %)

4483 / 10372 (43.22 %)

Agendapunten en stemming

1 Vaststellen van de aanwezigheden en controle van de volmachten

De eigenaars worden door de syndicus welkom geheten, zij ondertekenen de aanwezigheidslijst en de voorgelegde volmachten zijn *prima facie* geldig.

De vergadering kan rechtsgeldig beraadslagen.

2 Benoeming van de voorzit(s)ter van de vergadering

Telling: 3811 / 4257 - 89.52 % Meerderheid: 50%+1 Besluit: Ja Ja: 3811 Nee: 446 Onthouding: 0

Niet akkoord: Janine Van Den Wyngaert (44), Nicole Wynants (94), Miranda Kim Bernardo (63), Marleen Vaes (84), Dieltiens - Parra Jean-Luc - Marlène (69), Lesley Wuyts (92)

Elke Algemene Vergadering behoeft een voorzitter, die noodzakelijk een mede-eigenaar dient te zijn.

Stelt zich kandidaat als voorzitter van de vergadering: mevr. Vaes

Voorgesteld wordt om hiermee akkoord te gaan.

3 Benoeming van de secretaris van de vergadering

Telling: 4257 / 4257 - 100 %

Meerderheid: 50%+1

Besluit: Ja

Ja: 4257 Nee: 0 Onthouding: 0 Elke Algemene Vergadering behoeft een secretaris, die niet noodzakelijk een mede-eigenaar dient te zijn.

Indien er geen kandidaten zijn, stelt Portas BV zich kandidaat om op te treden als secretaris.

Stelt zich kandidaat als secretaris van de vergadering: Portas BV, hier vertegenwoordigd door Wouter Verdickt.

Voorgesteld wordt om hiermee akkoord te gaan.

4 Rekeningen boekjaar 2025 - kennisname van het verslag van de commissaris van de rekeningen en goedkeuring van de rekeningen

Telling: 4378 / 4420 - 99.05 % Meerderheid: 50%+1 Besluit: Ja Ja: 4378 Nee: 42 Onthouding: 63

Niet akkoord: Tim De Martelaere (42)

Onthouding: Johan Struyvelt (63)

De lasten van de VME voor het afgelopen boekjaar bedroegen EUR 333.355,81EUR

Aan de commissaris der rekeningen werden alle boekhoudkundige stukken (bankuittreksels, facturen, individuele eindafrekeningen, balans...) overhandigd met het oog op de controle.

De commissaris van de rekeningen brengt verslag uit omtrent de controle van de rekeningen, dewelke door de commissaris worden goedgekeurd.

De eigenaars ontvingen voorafgaand aan de algemene vergadering van heden hun individuele afrekening, evenals een overzicht van inkomsten en uitgaven en balans.

Mede-eigenaars, dewelke dienen bij te betalen, dienen het bedrag te voldoen binnen de 10 dagen na de AV op de rekening van de VME.

Mede-eigenaars die een tegoed hebben, krijgen dit teruggestort vanwege de VME, na goedkeuring van de boekhouding (incl. individuele eindafrekening) op het rekeningnummer dat bij ons gekend is, en dit ten vroegste van zodra de financiële toestand van de VME-rekening dit toelaat.

De vergadering wordt verzocht zich uit te spreken over de goedkeuring (incl. de balans, het overzicht van de kosten en de individuele eindafrekening van elke individuele mede-eigenaar). Voorgesteld wordt om hiermee akkoord te gaan.

5 Kwijting aan de commissaris van de rekeningen m.b.t. boekjaar 2025

Telling: 4483 / 4483 - 100 % Meerderheid: 50%+1 Besluit: Ja Ja: 4483 Nee: 0 Onthouding: 0

De commissaris(sen) van de rekeningen oefen(t) (en) toezicht uit op het financieel en boekhoudkundig beheer door de syndicus.

De vergadering wordt verzocht zich uit te spreken over de kwijting aan de commissaris(sen) van de rekeningen voor hun controlewerkzaamheden tijdens het boekjaar 2025.

Door het plotse overlijden van de aangestelde commissaris (Mevr. De Bruyckere) werd in samenspraak met de Raad van Mede-eigendom beslist een externe rekencommissaris aan te stellen.

Aan de Algemene Vergadering wordt gevraagd kwijting te verlenen aan de firma Luna & Stella Consulting.

Voorgesteld wordt om hiermee akkoord te gaan, en de kwijting aan de commissaris toe te staan.

6 Benoeming van een (college van) rekencommissaris(sen)

Telling: 4305 / 4305 - 100 %	Meerderheid: 50%+1	Besluit: Ja
Ja: 4305	Nee: 0	Onthouding: 178
Onthouding: Abeer-Momen Shehata - Hassan (178)		

Elke vereniging van mede-eigenaars dient een (college van) commissaris(sen) van de rekeningen aan te stellen. Voorgesteld wordt om het mandaat van de aan te stellen commissaris(sen) van de rekeningen te beperken tot de eerstvolgende gewone algemene vergadering.

Stelt zich kandidaat als commissaris van de rekeningen: Luna&Stella Consulting(offerte 1875,50EUR incl. BTW) Voorgesteld wordt om hiermee akkoord te gaan.

7 Kwijting aan de syndicus voor het werk-en boekjaar 2025

Telling: 4334 / 4420 - 98.05 %	Meerderheid: 50%+1	Besluit: Ja
Ja: 4334	Nee: 86	Onthouding: 63
Niet akkoord: Vanessa Kovács (86)		
Onthouding: Johan Struyvelt (63)		

Portas BV verzoekt om integrale kwijting voor haar werk tijdens het werk-en boekjaar 2025.

Voorgesteld wordt om hiermee akkoord te gaan.

8 Benoeming van Portas BV als syndicus, duur van diens mandaat en aanstelling mandataris m.h.o. ondertekening van de syndicusovereenkomst

Telling: 4399 / 4399 - 100 %	Meerderheid: 50%+1	Besluit: Ja
Ja: 4399	Nee: 0	Onthouding: 84
Onthouding: Anoush Vallaeys (84)		

Portas BV is bereid om het syndicusbeheer van de VME Ambassador waar te nemen, met name tegen een maandelijkse bezoldiging van 2436.77 euro (op jaarbasis: 29241.24 euro); telkens aan te passen aan de gezondheidsindex per 01/01.

Het ontwerp van de syndicusovereenkomst wordt ter vergadering ter inzage voorgelegd, en werd voorafgaand aan de Algemene Vergadering van heden ook bezorgd aan de individuele mede-eigenaars. Deze overeenkomst heeft een duurtijd van 3 jaar.

Wordt gemandateerd om namens de mede-eigenaars de syndicusovereenkomst te ondertekenen: De Voorzit(s)ter.

Voorgesteld wordt om hiermee akkoord te gaan.

9 Kwijting aan de raad van mede-eigendom voor werk-en boekjaar 2025

Telling: 4483 / 4483 - 100 %	Meerderheid: 50%+1	Besluit: Ja
Ja: 4483	Nee: 0	Onthouding: 0

De raad van mede-eigendom oefent een controle uit op het beheer van de syndicus (uitgezonderd de controle van het boekhoudkundig en financieel beheer door de syndicus dat is toevertrouwd aan de commissaris(sen) van de rekeningen). De raad van mede-eigendom brengt verslag uit van de werkzaamheden.

De raadsleden vorig boekjaar waren:

Mevr. Vaes

Dhr. Niels Cauwel

Mevr. De Bruyckere

De vergadering wordt verzocht zich uit te spreken omtrent de kwijting voor de raad van mede-eigendom.

Voorgesteld wordt om hiermee akkoord te gaan.

10 Benoeming van een raad van mede-eigendom: verkiezing van de leden

De Algemene Vergadering beslist met een 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. De leden van de raad van mede-eigendom zijn titularis van een zakelijk recht met stemrecht in de algemene vergadering.

Volgende personen stellen zich kandidaat.

Voorgesteld wordt om hiermee akkoord te gaan.

10.1 Mevr. Vaes

Telling: 4483 / 4483 - 100 %	Meerderheid: 50%+1	Besluit: Ja
Ja: 4483	Nee: 0	Onthouding: 0

10.2 Niels Cauwel

Telling: 4483 / 4483 - 100 %	Meerderheid: 50%+1	Besluit: Ja
Ja: 4483	Nee: 0	Onthouding: 0

10.3 Extra kandidaat

Telling: 0 / 0 - 0 %	Meerderheid: 50%+1	Besluit: Niet beslist
Ja: 0	Nee: 0	Onthouding: 4483

Onthouding: Richard & Diane Bajkowskii - Keyser (130), Janine Van Den Wyngaert (44), Anne & Isabel Van Den Bogerd Willemse (44), Ynte - Charlotte Van den Bogaert-Libeer (136), Dönmez - Atakan (84), Sonia Russo (134), Nicole Wynants (94), Anna-Maria Spruyt (183), Marc Voet (87), Sofie Vangheel (63), Jozef Aarts (90), Annick Van Waelvelde (86), Leo & Els Geudens - Van Schaverbeke (95), Priscilla Buermans (44), Anoush Vallaeys (84), Vanessa Kovács (86), Luc Vanderveken (63), Séverine Masure (63), Christiane Gerres (133), Johan Struyvelt (63), Vogels Mieke (137), Jan & Maria Vander Sande Van Bladel (137), Kevin - Roosje Beens - Van Assche (3), Miranda Kim Bernardo (63), Maxim & Michelle Van Damme - Fonteyne (87), Lucien & Beatrijs Van Remoortere - Middernacht (44), Milan - Eline Vanmarcke - Louis (84), Dirk Tjantele (87), Karin Ottelohe (42), Verbist Luc (90), Marleen Vaes (84), Henri Maetens (91), Caroline Vanacker (3), Niels Cauwel (87), Abeer-Momen Shehata - Hassan (178), Dieltiens - Parra Jean-Luc - Marlène (69), Tim De Martelaere (42), Marc Vandamme (45), David - Ona-Abeni Bollen - Devos Stoffels (138), Véronique Delodder (42), Claessens - Jespers (95), Lesley Wuyts (92), Annelies Van Steen (136), Hugo Goossenaerts (95), Myriam Suykens (63), Bruno Lannoy (84), Joseph & Tinneke Van Den Bogaert-Claes (94), Nira (87), Michaël Graste (137), Berten & Kelly Bastiaens - Van Hooreweder (45), Stevens - Martho (133), Emilie Springael (63)

Geen kandidaat

11 Raad van Mede-Eigendom - delegatie van bevoegdheden (bespreking en modaliteiten)

Telling: 4483 / 4483 - 100 % Meerderheid: 2/3 Besluit: Ja Ja: 4483 Nee: 0 Onthouding: 0

De Raad van Mede-Eigendom 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 bevoegdheden van de commissaris(sen) van 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 de zaak.

Voorgesteld wordt om de raad van mede-eigendom de bevoegdheid te delegeren om beslissingen te nemen tot beloop van een maximaal bedrag van 25000 EUR (excl. btw) tussen algemene vergaderingen door, echter zonder afbreuk te doen aan de syndicus en de commissaris van de rekeningen.

Alsook een mandaat om de positie te bepalen van de VME in lopende, of eventuele toekomstige, rechtzaken.

12 Benoeming van de gebouwverantwoordelijke en diens takenpakket

Telling: 4483 / 4483 - 100 % Meerderheid: 50%+1 Besluit: Ja Ja: 4483 Nee: 0 Onthouding: 0

Stelt zich kandidaat als gebouwverantwoordelijke: dhr. De Vos Erik

Tot de taken van een gebouwverantwoordelijke met betrekking tot de gemeenschappelijke delen in het gebouw behoren de communicatie met de syndicus omtrent technische problemen, het oplossen van kleine defecten, de begaanbaarheid van het voetpad, regelmatig nazicht van de technische installaties indien haalbaar, beschikbaar zijn voor de firma's die onderhoudswerkzaamheden dienen uit te voeren, opnemen en doorgeven van meterstanden aan de syndicus ...

Voorgesteld wordt om hiermee akkoord te gaan.

13 Leveranciers - bespreking

Telling: 4483 / 4483 - 100 %

Meerderheid: 50%+1

Besluit: Ja

Ja: 4483

Nee: 0

Onthouding: 0

De Algemene Vergadering bespreekt de leveranciers van de VME.

Verzekering gebouw: de VME is verzekerd bij verzekeraar AXA, via verzekeringsmakelaar Portugaels & Partners uit Willebroek.

Onderhoud lift: ORA-Liften, wordt besproken onder een volgend punt

Keuring lift: Konhef

Elektriciteit: Engie

Water: Water-Link

Bankrelatie: BNP Paribas Fortis

Tuinonderhoud: Tuinconcept

Ruimingdienst: 't Ruimerke

Onderhoud garagepoort: De Poortenhersteller

Schoonmaak gemene hal: intern

Opname meters waterverbruik: Techem

Schoonmaak garage: intern

Brandveiligheid: Ansul(Blussers)

Branddetectie: Brabex

Camerabewaking: Failsafe

Sanitair: Backhoven Sanitair

Software VME: Keypoint

Voorgesteld wordt om de huidige leveranciers te behouden

13.1 Beslissing wijziging onderhoudsfirma lift

Door aanhoudende klachten en slechte communicatie merkte de Algemene Vergadering van 2024 en 2025 om ORA-liften aan te spreken over de kwaliteit van de dienstverlening.

Zowel in 2024 als in 2025 werd ORA, in samenspraak met de raad, hierop aangesproken. Echter leidde dit niet tot het gewenste resultaat.

Aan de Algemene Vergadering wordt de vraag gesteld om te veranderen van onderhoudsfirma.

13.2 Onderhoudscontract liften toewijzen aan De Lift

Telling: 3641 / 4483 - 81.22 % Meerderheid: 50%+1 Besluit: Ja Ja: 3641 Nee: 842 Onthouding: 0

Niet akkoord: Ynte - Charlotte Van den Bogaert-Libeer (136), Dönmez - Atakan (84), Vanessa Kovács (86), Christiane Gerres (133), Lucien & Beatrijs Van Remoortere - Middernacht (44), Verbist Luc (90), Henri Maetens (91), Bruno Lannoy (84), Joseph & Tinneke Van Den Bogaert-Claes (94)

De Algemene Vergadering ontving verschillende offertes voor te veranderen van onderhoudsfirma, met betrekking tot het onderhoud van de lift.

Onder dit agendapunt wordt de offerte van De Lift besproken.

Dit voor een totaal bedrag van 4430.8EUR.

Voorgesteld wordt om hiermee akkoord te gaan.

13.3 Onderhoudscontract liften toewijzen aan Wiish

Telling: 797 / 4483 - 17.78 % Meerderheid: 50%+1 Besluit: Nee Ja: 797 Nee: 3686 Onthouding: 0

Niet akkoord: Richard & Diane Bajkowskii - Keyser (130), Janine Van Den Wyngaert (44), Anne & Isabel Van Den Bogerd - Willemse (44), Sonia Russo (134), Nicole Wynants (94), Anna-Maria Spruyt (183), Marc Voet (87), Sofie Vangheel (63), Jozef Aarts (90), Annick Van Waelvelde (86), Leo & Els Geudens - Van Schaverbeke (95), Priscilla Buermans (44), Anoush Vallaëys (84), Luc Vanderveken (63), Séverine Masure (63), Christiane Gerres (133), Johan Struyvelt (63), Vogels Mieke (137), Jan & Maria Vander Sande - Van Bladel (137), Kevin - Roosje Beens - Van Assche (3), Miranda Kim Bernardo (63), Maxim & Michelle Van Damme - Fonteyne (87), Milan - Eline Vanmarcke - Louis (84), Karin Ottelohe (42), Verbist Luc (90), Marleen Vaes (84), Henri Maetens (91), Caroline Vanacker (3), Niels Cauwel (87), Abeer-Momen Shehata - Hassan (178), Dieltiens - Parra Jean-Luc - Marlène (69), Tim De Martelaere (42), Marc Vandamme (45), David - Ona-Abeni Bollen - Devos Stoffels (138), Véronique Delodder (42), Claessens - Jespers (95), Lesley Wuyts (92), Annelies Van Steen (136), Hugo Goossenaerts (95), Myriam Suykens (63), Nira (87), Stevens - Martho (133), Emilie Springael (63)

De Algemene Vergadering ontving verschillende offertes voor te veranderen van onderhoudsfirma, met betrekking tot het onderhoud van de lift.

Onder dit agendapunt wordt de offerte van De Lift besproken.

Dit voor een totaal bedrag van 4405.36EUR.

Voorgesteld wordt om hiermee akkoord te gaan.

14 Asbestinventarisatie

Telling: 4483 / 4483 - 100 % Meerderheid: 50%+1 Besluit: Ja Ja: 4483 Nee: 0 Onthouding: 0

De Algemene Vergadering staat stil bij nieuwe verplichtingen inzake informatieverstrekking door de VME, en meer specifiek het asbestattest.

Een asbestattest is het resultaat van een asbestinventarisatie van een gebouw. Op basis van deze inventarisatie levert de OVAM voor elk gebouw een asbestattest af. Dit attest bevat informatie over asbest in het gebouw en toetst of het asbestveilig is. Het beschrijft met name (i) welke materialen of gebouwonderdelen asbest bevatten; (ii) wat de staat is van het asbest en (iii) geeft advies over hoe het veilig kan beheerd of verwijderd worden.

Voor de gemeenschappelijke delen van panden die onder het stelsel van gedwongen mede-eigendom vallen gaat de verplichting in op 31 december 2026.

(Een belangrijk onderdeel van de Codex is de verplichting voor de werkgever om een asbestinventaris op te stellen voor alle gebouwen. De inventaris moet al het asbest en asbesthoudend materiaal in kaart brengen).

De Algemene Vergadering ontving offertes van:

Ef-Consulting: 1396.05EUR incl. BTW

EPCedric: 1603,25EUR incl. BTW

FAT Energy: 1718,20EUR incl. BTW

De Algemene Vergadering gaat akkoord met de offerte van Ef-Consulting, zodat een attest kan worden verkregen tegen 31 december 2026.

15 Afvoerleidingen gebouw: pro-actieve aanpak via financiering reservefonds

Telling: 4438 / 4483 - 99 %

Meerderheid: 50%+1

Besluit: Ja

Ja: 4438

Nee: 45

Onthouding: 0

Niet akkoord: Kevin - Roosje Beens - Van Assche (3), Tim De Martelaere (42)

Door de vele verstoppingen in het gebouw werd met de Raad van Mede-Eigendom besproken om Lierse Ruimingswerken te gelasten met de maandelijkse opdracht om de leidingen door te spuiten. Bedoeling is om elke maand een verdiep te behandelen.

Daar dit op jaarbasis grote kosten met zich meebrengt wordt aan de Algemene Vergadering gevraagd om deze kosten, voortaan, te mogen financieren via het Reservekapitaal.

Voorgesteld wordt om hiermee akkoord te gaan.

16 Uitzetvoegen bespreking en modaliteiten

Telling: 4420 / 4420 - 100 %

Meerderheid: 2/3

Besluit: Ja

Ja: 4420

Nee: 0

Onthouding: 63

Onthouding: Johan Struyvelt (63)

Op de Algemene Vergaderingen van de voorbijaande jaren werd telkens een mandaat aan de Raad van Mede-Eigendom gevraagd om uitzetvoegen te laten behandelen door Sani-Reno.

Via dit agendapunt wordt aan de Algemene Vergadering gevraagd om dit mandaat te verlengen tot aan de volgende Algemene Vergadering.

Ondertussen dient nog maar 1 uitzetvoeg aangepakt te worden.

Voorgesteld wordt om hiermee akkoord te gaan.

17 Postbuslokaal: bespreking en modaliteiten

Op de laatste Algemene Vergadering werd gevraagd een notaris te mandateren om uit te zoeken wie eigenaar is van het voormalige postbuslokaal.

Notaris Lybaert werd opdracht gegeven dit uit te zoeken, na lang aandringen is deze in december 2025 gestart met het opzoeken. Notaris Lybaert is -voorlopig- van mening dat de VME hier geen eigenaar van is.

Het dossier is momenteel nog lopende, er is geen stemming.

18 Gerechtelijke procedures - status

Er zijn momenteel geen lopende juridische dossiers.

Ook werd er opdracht gegeven tot het bekomen van de juiste adresgegevens van mede-eigenaar Ryssenbeek, deze zou een parking hebben maar voldoet zijn financiële plichten tov de VME niet.

19 Vaststelling van het bedrag werkkapitaal boekjaar 2026 en wijze van opvragen

Telling: 4483 / 4483 - 100 %

Meerderheid: 50%+1

Besluit: Ja

Ja: 4483

Nee: 0

Onthouding: 0

Het werkkapitaal voor het boekjaar 2026 wordt vastgesteld op 288.000 euro.

Dit kapitaal wordt opgevraagd als volgt: spontaan maandelijks te betalen voor elke 15de van de maand.

20 Samenstelling van een waarborgfonds

Er is in VME Ambassador een waarborgfonds ten bedrage van 61733,24EUR.

Dit ter info, er is geen stemming.

21 Vaststelling van het bedrag reservekapitaal boekjaar 2026 en wijze van opvragen

Telling: 4483 / 4483 - 100 % Meerderheid: 1/5 Besluit: Ja Ja: 4483 Nee: 0 Onthouding: 0

De Algemene Vergadering merkt op dat het vanaf 1 januari 2019 voor de VME verplicht is om een reservefonds te hebben in appartementsgebouwen waar de voorlopige oplevering van de gemene delen 5 jaar of meer voordien gebeurde. Meer bepaald moet dit jaarlijks gebeuren en moet het gaan om minimaal vijf procent van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar.

Door het hebben van een voldoende groot reservefonds kan er vermeden worden dat bepaalde eigenaars onvoldoende geld ter beschikking hebben als er een grote uitgave aan het gebouw moet gebeuren.

De wetgever bepaalt dat de algemene vergadering van mede-eigenaars van deze regels kan afwijken met een 4/5e meerderheid van stemmen.

21.1 Bedrag reservekapitaal

Telling: 3762 / 4480 - 83.97 % Meerderheid: 50%+1 Besluit: Ja Ja: 3762 Nee: 718 Onthouding: 3

Niet akkoord: Ynte - Charlotte Van den Bogaert-Libeer (136), Anna-Maria Spruyt (183), Anoush Vallaeys (84), Jan & Maria Vander Sande - Van Bladel (137), Abeer-Momen Shehata - Hassan (178)

Onthouding: Caroline Vanacker (3)

Vorgesteld wordt om in het boekjaar 2026 het reservefonds te spijzen met een bedrag van 75000 euro.

De bijdrage wordt opgevraagd via een eenmalige, bijkomende opvraging.

22 Voorlezing van de notulen van de algemene vergadering en ondertekening ervan

Na bespreking van de dagorde leest de syndicus de notulen voor en nodigt elke aanwezige eigenaar uit over te gaan tot ondertekening.

De voorzitter en de secretaris tekenen de notulen hoe dan ook.

De vergadering werd gesloten omstreeks 20:18

Handtekening

Portas

Voorzitter:

Gewone algemene vergadering van 31/03/2025 om 18u30 - VME RES Ambassador

Gebouw Residentie Ambassador 0850.518.566
Tijdstip 31 maart 2025 18:30
Aanwezig 5027/10372 (48,47%) Quotiteiten
55/154 (35,71%) personen

1: Vaststellen van de aanwezigheden en controle van de volmachten

De eigenaars worden door de syndicus welkom geheten, zij ondertekenen de aanwezigheidslijst en de voorgelegde volmachten zijn *prima facie* geldig.

De vergadering kan helaas niet rechtsgeldig beraadslagen daar het vereiste quorum niet werd behaald. Er wordt een Hernieuwde Algemene Vergadering georganiseerd.

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

GDPR gevoelige data

**Hernieuwde Algemene Vergadering
27/05/2025 (18:38 - 20:45) - Filip Williotstraat 9,
2600 Berchem (BE)**

Naam	Unit(s) & aandelen	Aanwezig van	Aanwezig tot	Volmacht houder
Anna-Maria Spruyt	B12.03 (176), P101 (3), P56 (2), P57 (2) - 183			
Anne & Isabel Van Den Bogerd - Willemse	A07.02 (42), P72 (2) - 44			
Anne De Bruyckere	A08.03 (84), P122 (3) - 87			
Annelies Van Steen	A10.01 (134), P44 (2) - 136			
Annick Van Waelvelde	B02.03 (84), P47 (2) - 86			
Anoush Vallaey	A09.03 (84) - 84			
Berten Louis - Kelly Bastiaens - Van Hooreweder	B05.04 (42), P112 (3) - 45			Maggy Adam
Bruno Lannoy	B0.01 (84) - 84			
Carolina Wilde	A09.04 (63) - 63			Maggy Adam
Christiane Gerres	A08.02 (130), P2 (3) - 133			
Claudine De Beukelaer	A04.02 (84), P96 (3) - 87			Michel Schellekens
Danielle Toelen	B07.02 (63) - 63			

Naam	Unit(s) & aandelen	Aanwezig van	Aanwezig tot	Volmacht houder
David - Ona- Abeni Bollen - Devos Stoffels	A09.01 (134), P66 (2), P67 (2) - 138			
Dieltiëns - Parra Jean-Luc - Marlène	A07.04 (63), P115 (3), P84 (3) - 69			
Dirk Tjantele	B03.03 (84), P95 (3) - 87			Maggy Adam
Dönmez - Atakan	A04.04 (84) - 84	11	19	
Hedwige Wollants	A12.04 (84), P121 (3) - 87			Marleen Vaes
Hugo Goossenaerts	A01.01 (92), P3 (3) - 95			
Jan & Maria Vander Sande - Van Bladel	B12.02 (130), P106 (3), P4 (4) - 137			
Josee Maetens - Necken	A10.03 (88), P1 (3) - 91			Luypaert - Wouters
Joseph & Tinneke Van Den Bogaert- Claes	B01.06 (92), P134 (2) - 94		17	
Karin Ottelohe	B01.04 (42) - 42			
Leo & Els Geudens - Van Schaverbeke	B0.05 (92), P36 (3) - 95			
Loes Vanhaverbeke	B03.01 (63) - 63			
Luc Vanderveken	B11.02 (63) - 63			
Lucien & Beatrijs Van Remoortere - Middernacht	B10.03 (42), P81 (2) - 44			
Luypaert - Wouters	A03.02 (84), P127 (2), P6 (3) - 89			

Naam	Unit(s) & aandelen	Aanwezig van	Aanwezig tot	Volmacht houder
Marc Vandamme	B07.04 (42), P111 (3) - 45			
Marc Voet	B08.01 (84), P18 (3) - 87			
Marleen Vaes	A02.04 (84) - 84			
Maxim & Michelle Van Damme - Fonteyne	A05.02 (84), P118 (3) - 87	6		
Michel Schellekens	B06.04 (134) - 134	5		
Myriam Suykens	B01.02 (63) - 63			
Nelissen - Franck	B08.03 (84), P75 (2) - 86			
Nicole Wynants	A05.01 (92), P40 (2) - 94			Marleen Vaes
Niels Cauwel	A02.02 (84), P123 (3) - 87			
Nira	A05.03 (84), P13 (3) - 87			
Ozcelik Muras	A10.02 (42) - 42		16	
Pascale Hénin	B05.01 (63), P116 (3) - 66			Sofie Vangheel
Priscilla Buermans	B03.04 (42), P76 (2) - 44			Luypaert - Wouters
Rhianne van Heese	B10.02 (130), P97 (3) - 133			
Richard & Diane Bajkowskii - Keyser	A02.03 (130) - 130			Marleen Vaes
Sofie Vangheel	A05.04 (63) - 63			
Sonia Russo	B08.04 (134) - 134			

Naam	Unit(s) & aandelen	Aanwezig van	Aanwezig tot	Volmacht houder
Sophie Van Hoeck	A06.02 (84), P71 (2) - 86			
Stevens - Martho	B04.02 (130), P103 (3) - 133			
Verbist Luc	A06.04 (84), P26 (3), P61 (3) - 90			Marleen Vaes
Vogels Mieke	B10.04 (134), P104 (3) - 137			
Ynte - Charlotte Van den Bogaert-Libeer	A07.01 (134), P70 (2) - 136			

Eigenaren met het veld 'aanwezig van' / 'aanwezig tot' leeg, worden als aanwezig gemarkeerd voor de hele vergadering.

Aantal aanwezigen: 49
Totaal aanwezig aandelen: 4421
42.62 %

Totaal aantal mede-eigenaars: 156
Totaal aandelen: 10372

Agendapunten en stemming

1 Vaststellen van de aanwezigheden en controle van de volmachten

De eigenaars worden door de syndicus welkom geheten, zij ondertekenen de aanwezigheidslijst en de voorgelegde volmachten zijn *prima facie* geldig.

Daar dit een hernieuwde algemene vergadering betreft, kan deze rechtsgeldig beraadslagen ongeacht het aantal aanwezigen.

2 Benoeming van de voorzit(s)ter van de vergadering

Telling: 4029 / 4029 - 100 %
Ja: 4029

Meerderheid: 50%+1
Nee: 0

Besluit: Ja
Onthouding: 0

Elke Algemene Vergadering heeft een voorzitter, die noodzakelijk een mede-eigenaar dient te zijn.

Stelt zich kandidaat als voorzitter van de vergadering: mevr. Vaes

Voorgesteld wordt om hiermee akkoord te gaan.

3 Benoeming van de secretaris van de vergadering

Telling: 4029 / 4029 - 100 %
Ja: 4029

Meerderheid: 50%+1
Nee: 0

Besluit: Ja
Onthouding: 0

Elke Algemene Vergadering heeft een secretaris, die niet noodzakelijk een mede-eigenaar dient te zijn.

Indien er geen kandidaten zijn, stelt Portas BV zich kandidaat om op te treden als secretaris.

Stelt zich kandidaat als secretaris van de vergadering: Portas BV, hier vertegenwoordigd door Wouter Verdickt.

Voorgesteld wordt om hiermee akkoord te gaan.

4 Rekeningen boekjaar 2024 - kennisname van het verslag van de commissaris van de rekeningen en goedkeuring van de rekeningen

Telling: 3966 / 3966 - 100 %
Ja: 3966

Meerderheid: 50%+1
Nee: 0

Besluit: Ja
Onthouding: 197

Onthouding: Danielle Toelen (63), Michel Schellekens (134)

De lasten van de VME voor het afgelopen boekjaar bedroegen EUR 324.468,80 inclusief EUR 75.000,00 voor het reservekapitaal.

Exclusief het reservekapitaal bedroegen de kosten aldus EUR 249.468,80, dewelke werden verdeeld tussen de individuele mede-eigenaars volgens bepaalde verdeelsleutels.

Aan de commissaris der rekeningen werden alle boekhoudkundige stukken (bankuittreksels, facturen, individuele eindafrekeningen, balans...) overhandigd met het oog op de controle, zowel tijdens de looptijd van het boekjaar 2024 als naar aanleiding van de afsluiting ervan. De commissaris van de rekeningen brengt verslag uit omtrent de controle van de rekeningen, dewelke door de commissaris worden goedgekeurd.

De eigenaars ontvingen samen met de uitnodiging voor huidige algemene vergadering hun individuele afrekening, evenals een overzicht van inkomsten en uitgaven en balans, alsook de goedkeuring vanwege de commissaris.

Mede-eigenaars, dewelke dienen bij te betalen, dienen het bedrag te voldoen binnen de 10 dagen na de AV op de rekening van de VME Ambassador zijnde : BE19 0017 8397 4183. Mede-eigenaars die een tegoed hebben, krijgen dit teruggestort, na goedkeuring van de afrekening op het rekeningnummer dat bij ons bekend is, van zodra de financiële toestand van de VME-rekening dit toelaat.

De vergadering wordt verzocht zich uit te spreken over de goedkeuring.
Voorgesteld wordt om hiermee akkoord te gaan.

5 Kwijting aan de commissaris van de rekeningen m.b.t. boekjaar 2024

Telling: 4250 / 4250 - 100 %
Ja: 4250

Meerderheid: 50%+1
Nee: 0

Besluit: Ja
Onthouding: 0

De commissaris van de rekeningen (zoals aangesteld tijdens de Algemene Vergadering van 02.05.2024: de heer Philip Masure) oefent toezicht uit op het financieel en boekhoudkundig beheer door de syndicus.

De vergadering wordt verzocht zich uit te spreken over de kwijting aan de commissaris van de rekeningen voor hun controlewerkzaamheden tijdens het boekjaar 2024.
Omtrent de uitvoering taken van de rekencommissaris neemt de Raad van Mede-Eigendom het woord.

Voorgesteld wordt om akkoord te gaan om kwijting te verlenen.

6 Benoeming van een (college van) rekencommissaris(sen)

Telling: 4015 / 4293 - 93.52 %
Ja: 4015

Meerderheid: 50%+1
Nee: 278

Besluit: Ja
Onthouding: 44

Niet akkoord: Danielle Toelen (63), Karin Ottelohe (42), Maxim & Michelle Van Damme - Fonteyne (87), Annick Van Waelvelde (86)

Onthouding: Lucien & Beatrijs Van Remoortere - Middernacht (44)

Elke vereniging van mede-eigenaars dient een (college van) commissaris(sen) van de rekeningen aan te stellen.

Voorgesteld wordt om het mandaat van de aan te stellen commissaris(sen) van de rekeningen te beperken tot de eerstvolgende gewone algemene vergadering.

Stelt zich kandidaat als commissaris van de rekeningen: mevr. De Bruyckere

Voorgesteld wordt om hiermee akkoord te gaan.

7 Kwijting aan de syndicus voor het werk-en boekjaar 2024

Telling: 4337 / 4337 - 100 %

Meerderheid: 50%+1

Besluit: Ja

Ja: 4337

Nee: 0

Onthouding: 0

Portas BV verzoekt om integrale kwijting voor haar werk tijdens het werk- en boekjaar 2024.

Voorgesteld wordt om hiermee akkoord te gaan.

8 Kwijting aan de raad van mede-eigendom voor werk-en boekjaar 2024

Telling: 4337 / 4337 - 100 %

Meerderheid: 50%+1

Besluit: Ja

Ja: 4337

Nee: 0

Onthouding: 0

De raad van mede-eigendom oefent een controle uit op het beheer van de syndicus (uitgezonderd de controle van het boekhoudkundig en financieel beheer door de syndicus dat is toevertrouwd aan de commissaris(sen) van de rekeningen).

De raad van mede-eigendom brengt verslag uit van de werkzaamheden.

De raadsleden vorig boekjaar waren:

Mevr. Vaes

Mevr. Corbet

Mevr. Sweerts

De vergadering wordt verzocht zich uit te spreken.

Voorgesteld wordt om hiermee akkoord te gaan, en aldus kwijting toe te kennen.

9 Benoeming van een raad van mede-eigendom: verkiezing van de leden

De Algemene Vergadering beslist met een 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. De leden van de raad van mede-eigendom zijn titularis van een zakelijk recht met stemrecht in de algemene vergadering.

Volgende personen stellen zich kandidaat.

Voorgesteld wordt om hiermee akkoord te gaan.

9.1 Mevr. Vaes

Telling: 4337 / 4337 - 100 %
Ja: 4337

Meerderheid: 50%+1
Nee: 0

Besluit: Ja
Onthouding: 0

9.2 Mevr. De Bruyckere

Telling: 3968 / 4230 - 93.81 %
Ja: 3968

Meerderheid: 50%+1
Nee: 262

Besluit: Ja
Onthouding: 107

Niet akkoord: Rhianne van Heese (133), Karin Ottelohe (42), Maxim & Michelle Van Damme - Fonteyne (87)

Onthouding: Danielle Toelen (63), Lucien & Beatrijs Van Remoortere - Middernacht (44)

9.3 Dhr. Cauwel

Telling: 4295 / 4337 - 99.03 %
Ja: 4295

Meerderheid: 50%+1
Nee: 42

Besluit: Ja
Onthouding: 0

Niet akkoord: Karin Ottelohe (42)

10 Raad van Mede-Eigendom - delegatie van bevoegdheden (bespreking en modaliteiten)

Telling: 4376 / 4376 - 100 %
Ja: 4376

Meerderheid: 2/3
Nee: 0

Besluit: Ja
Onthouding: 45

Onthouding: Marc Vandamme (45)

De Raad van Mede-Eigendom 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 bevoegdheden van de commissaris(sen) van 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 de zaak.

Voorgesteld wordt om de raad van mede-eigendom de bevoegdheid te delegeren om beslissingen te nemen tot beloop van een maximaal bedrag van EUR 25.000,00 (excl. btw) tussen algemene vergaderingen door, echter zonder afbreuk te doen aan de syndicus en de commissaris van de rekeningen.

De Algemene Vergadering verleent bijkomend een mandaat om onderhoudscontracten te evalueren en indien nodig aan een andere leverancier toe te wijzen.

Voorgesteld wordt om hiermee akkoord te gaan.

11 Benoeming van de gebouwverantwoordelijke en diens takenpakket

Telling: 4421 / 4421 - 100 %
Ja: 4421

Meerderheid: 50%+1
Nee: 0

Besluit: Ja
Onthouding: 0

Stelt zich kandidaat als gebouwverantwoordelijke: dhr. De Vos Erik.

Tot de taken van een gebouwverantwoordelijke met betrekking tot de gemeenschappelijke delen in het gebouw behoren de communicatie met de syndicus omtrent technische problemen, het oplossen van kleine defecten, de begaanbaarheid van het voetpad, regelmatig nazicht van de technische installaties indien haalbaar, beschikbaar zijn voor de firma's die onderhoudswerkzaamheden dienen uit te voeren, opnemen en doorgeven van meterstanden aan de syndicus ...

12 Leveranciers - bespreking en evaluatie

Telling: 4421 / 4421 - 100 %
Ja: 4421

Meerderheid: 50%+1
Nee: 0

Besluit: Ja
Onthouding: 0

De Algemene Vergadering bespreekt de leveranciers van de VME.

Verzekering gebouw: de VME is verzekerd bij verzekeraar AXA, via verzekeringsmakelaar Portugaels & Partners uit Willebroek.

Onderhoud lift: ORA-Liften

De eigenaren merken op dat de samenwerking met ORA beter kan, er wordt opnieuw contact opgenomen om dit te melden.

Keuring lift: Konhef

Elektriciteit: Engie

Water: Water-Link

Bankrelatie: BNP Paribas Fortis

Tuinonderhoud: Tuinconcept

Ruimingsdienst: 't Ruimerke

Onderhoud garagepoort: De Poortenhersteller

Schoonmaak gemene hal: intern

Schoonmaak garage: intern

Opname Meters waterverbruik Techem

Onderhoud ventilatie: AIR Technologies

Brandveiligheid: Ansul(blussers)

Brandveiligheid: Brabex Security(branddetectie)

Camerabewaking: Failsafe

Software: Keypoint(Vera)

Voorgesteld wordt om de huidige leveranciers te behouden

13 Reglement van interne orde: bespreking en modaliteiten

Telling: 3276 / 3276 - 100 %
Ja: 3276

Meerderheid: 50%+1
Nee: 0

Besluit: Ja
Onthouding: 1145

Onthouding: Danielle Toelen (63), Sofie Vangheel (63), Rhianne van Heese (133), Stevens - Martho (133), Bruno Lannoy (84), Joseph & Tinneke Van Den Bogaert-Claes (94), David - Ona-Abeni Bollen - Devos Stoffels (138), Luc Vanderveken (63), Claudine De Beukelaer (87), Maxim & Michelle Van Damme - Fonteyne (87), Michel Schellekens (134), Pascale Hénin (66)

Het ontwerp van het reglement van interne orde werd overgemaakt aan alle eigenaars ter inzage.

Dit zou reeds besproken zijn met de vorige syndicus, doch werd het ontwerp destijds kennelijk niet gestemd.

De Algemene Vergadering stemt voor akkoord om het RIO in voege te laten treden.

Voorgesteld wordt om hiermee akkoord te gaan.

14 Gerechtelijke procedures - status

Er zijn momenteel enkele juridische procedures lopende waarbij de VME een betrokken procespartij is of mogelijk weldra wordt:

1) VME / Hajou:

Betreft een achterstaldossier. Er werd nog geen dagvaarding uitgebracht doordat mevr. Hajou betalingen uitvoerde nadat ze brieven van de advocaat ontving.

De achterstal werd aangezuiverd, echter werden de nieuwe provisies niet betaald waardoor er een nieuwe achterstal werd gemaakt. Huidige achterstal bedraagt 472EUR.

2) VME / Verschillende eigenaren mbt plafondsanering:

Tijdens de vorige Algemene Vergadering werd stil gestaan dat er nog enkele eigenaren zijn die geen attest afleverde van een goedgekeurd AREI-attest en/of bewijs van afsluiting.

Deze werden allen aangeschreven door een daartoe door de VME aangestelde advocaat.

3) VME / Solvio

Zoals besproken tijdens vorige Algemene Vergadering heeft VME Ambassador een boete moeten betalen wegens het niet-afsluiten van een arbeidsongevallenverzekering.

De Algemene Vergadering gaf de opdracht om Solvio hierop in gebreke te stellen, maar er werd op heden geen afdoende reactie verkregen waardoor er - zoals beslist tijdens de vorige Algemene Vergadering - opdracht werd gegeven aan een advocaat om Solvio hiervoor in gebreke te stellen en vervolgens desgevallend te dagvaarden.

15 Inrichting inkomhal: bespreking en modaliteiten

Telling: 1127 / 4327 - 26.05 %

Meerderheid: 50%+1

Besluit: Nee

Ja: 1127

Nee: 3200

Onthouding: 94

Niet akkoord: Sophie Van Hoeck (86), Danielle Toelen (63), Hugo Goossenaerts (95), Marc Vandamme (45), Sofie Vangheel (63), Anoush Vallaeys (84), Leo & Els Geudens - Van Schaverbeke (95), Stevens - Martho (133), Bruno Lannoy (84), Niels Cauwel (87), Marc Voet (87), Berten Louis - Kelly Bastiaens - Van Hooreweder (45), Karin Ottelohe (42), Priscilla Buermans (44), Josee Maetens - Necken (91), Nicole Wynants (94), Annelies Van Steen (136), Richard & Diane Bajkowskii - Keyser (130), Christiane Gerres (133), Hedwige Wollants (87), Marleen Vaes (84), David - Ona-Abeni Bollen - Devos Stoffels (138), Dirk Tjantele (87), Dieltiens - Parra Jean-Luc - Marlène (69), Loes Vanhaverbeke (63), Verbist Luc (90), Myriam Suykens (63), Ynte - Charlotte Van den Bogaert-Libeer (136), Carolina Wilde (63), Anne De Bruyckere (87), Luypaert - Wouters (89), Vogels Mieke (137), Maxim & Michelle Van Damme - Fonteyne (87), Nira (87), Pascale Hénin (66), Annick Van Waelvelde (86), Anne & Isabel Van Den Bogerd -Willemse (44)

Onthouding: Joseph & Tinneke Van Den Bogaert-Claes (94)

Dit agendapunt werd toegevoegd door mevr. Spruyt.

Zij vraagt aan de Algemene Vergadering om de inkom terug aan te passen, dit wil zeggen dat de zetels en boekenkasten verwijderd worden.

Een tegenstem impliceert dat de desbetreffende eigenaar wenst dat dit mag blijven staan.

Resultaat: de huidige toestand blijft aldus behouden.

16 Bestemming brievenbussenlokaal: bespreking en modaliteiten (incl. mandaat Raad van Mede-Eigendom)

Telling: 3645 / 4002 - 91.08 %

Meerderheid: 2/3

Besluit: Ja

Ja: 3645

Nee: 357

Onthouding: 377

Niet akkoord: Rhianne van Heese (133), Priscilla Buermans (44), Josee Maetens - Necken (91), Luybaert - Wouters (89)

Onthouding: Marc Vandamme (45), Loes Vanhaverbeke (63), Anna-Maria Spruyt (183), Annick Van Waelvelde (86)

De Raad van Mede-Eigendom gaf aan, op basis van input van meerdere individuele mede-eigenaars, om de bestemming van het brievenbussenlokaal te willen wijzigen, daar dit nu niet meer in gebruik is. De Raad van Mede-Eigendom heeft geïnformeerd bij de eigenaren wat zij hier mee wensen te doen, en de Raad bedankt de eigenaren die initiatieven hebben geuit.

Na bespreking lijkt de meest voor de hand liggende optie om het brievenbussenlokaal te verkopen als studio, zoals het oorspronkelijk bedoeld lijkt in de statuten. Om deze te verkopen dienen enkele noodzakelijke, juridische stappen te worden gezet, onder andere moet worden nagekeken of de VME wel degelijk de eigenaar is hiervan; alsook moet desgevallend het nodige gedaan worden om hiervan een aparte kavel aan te maken in het kadaster.

In samenspraak met de Raad werd de opdracht gegeven aan Notariskantoor Hilde Verholen & Gerrit Lybaert om het een en ander voor te bereiden.

Voorgesteld wordt dat de aanwezige eigenaars erkennen dat dit brievenbussenlokaal naar het beste weten van de mede-eigenaars steeds gebruikt werd als een gemeenschappelijke ruimte (ie een gemeenschappelijk deel) en dit sinds de dag dat de resp. mede-eigenaars eigenaar geworden zijn van hun kavel(s).

Voorgesteld wordt dat de syndicus, in samenspraak met de Raad van Mede-Eigendom, het mandaat krijgt van de Algemene Vergadering om het een en ander verder uit te zoeken via het voormelde notariskantoor.

Voorgesteld wordt om hiermee akkoord te gaan.

17 Financiering werken (kleine) lift (aan A-kant) via Reservekapitaal: bespreking en modaliteiten

Telling: 4152 / 4152 - 100 %

Meerderheid: 50%+1

Besluit: Ja

Ja: 4152

Nee: 0

Onthouding: 133

Onthouding: Rhianne van Heese (133)

In januari 2025 ontving de VME bericht dat de kleine lift aan de linkerkant stilstond, ORA bezorgde hiervoor een offerte tbv 36437.23EUR excl. BTW.

In deze offerte was voorzien om beide liften aan de linkerkant te voorzien van een nieuw schakelbord. Doordat er geen noodzaak was om aan de lift die niet stil stond ook kosten te maken kon noch de syndicus, noch de Raad hiervoor opdracht geven.

Dit wordt besproken onder het volgende agendapunt.

De kosten voor het herstellen van de lift die wel buiten dienst stond diende wel gemaakt te worden, dit voor een bedrag van 18218.61EUR.

Er wordt voorgesteld deze kosten te financieren via het reservekapitaal.

Voorgesteld wordt om hiermee akkoord te gaan.

18 Beslissing over werken aan gemeenschappelijke delen: schakelbord (grote) lift (aan A-kant) + financiering

Telling: 3683 / 3971 - 92.75 %

Meerderheid: 2/3

Besluit: Ja

Ja: 3683

Nee: 288

Onthouding: 314

Niet akkoord: Nelissen - Franck (86), Danielle Toelen (63), Leo & Els Geudens - Van Schaverbeke (95), Lucien & Beatrijs Van Remoortere - Middernacht (44)

Onthouding: Marc Vandamme (45), Anna-Maria Spruyt (183), Annick Van Waelvelde (86)

Zoals besproken onder agendapunt 18 dient de grote lift aan de linkerkant ook van een nieuw schakelbord voorzien te worden.

Deze is nog niet stuk maar indien er gewacht wordt tot wanneer ze stuk gaat zal de lift langer buiten dienst blijven.

Beide liften zullen ook minder energie verbruiken doordat ze in verbinding staan met elkaar.(zoals voorheen)

Voorgesteld wordt om de werken door ORA te laten uitvoeren en te financieren via het reservekapitaal.

19 Waterinfiltratie en betonaantasting ondergronds garagecomplex: herbevestiging mandaat Raad van Mede-Eigendom
--

Telling: 4201 / 4201 - 100 %

Meerderheid: 2/3

Besluit: Ja

Ja: 4201

Nee: 0

Onthouding: 0

Zoals besproken tijdens de vorige vergaderingen, worden de uitzetvoegen van de parking aangepakt. De meeste voegen zijn ondertussen hersteld.

Er dienen nog enkele voegen aangepakt te worden, en er werd geopteerd om voegen die momenteel niet lekken voorlopig niet aan te pakken.

De voegen die nog wel lekkages vertonen dienen nog wel aangepakt te worden.

Daarom wordt aan de Algemene Vergadering opnieuw voorgesteld om een mandaat te verlenen aan de Raad van Mede-Eigendom om offertes goed te keuren van Sani-Reno voor de uitzetvoegen.

Voorgesteld wordt om hiermee akkoord te gaan.

Op eerdere vergaderingen werd beslist deze te financieren via het reservekapitaal, zodat dit principe ook op heden behouden blijft.

Voorgesteld wordt om hiermee akkoord te gaan.

20 Verstoppingen en geurhinder: bespreking en modaliteiten

Telling: 4201 / 4201 - 100 %
Ja: 4201

Meerderheid: 2/3
Nee: 0

Besluit: Ja
Onthouding: 0

Tijdens het afgelopen boekjaar werden er verschillende klachten ontvangen van mede-eigenaren in verband met geurhinder in het gebouw.

Dit zou komen door een slechte hoofdafvoer. Aannemer "Sani-Reno" stelt voor om hier onderzoek naar te doen en deze te vernieuwen.

Offerte 20250012 werd in dit verband doorgestuurd naar de eigenaren en ligt tijdens de Algemene Vergadering van heden ook voor ter inzage.
Dit wordt tijdens de Algemene Vergadering uitgebreid besproken, waar de eigenaars ook vragen kunnen stellen.

Er wordt geopteerd om enkel de hoofdafvoer te laten vernieuwen alsook de verluchting door het dak na te kijken, dit in regie.

Tijdens de Algemene Vergadering wordt de samenwerking met Sani-Reno besproken.
Er wordt voorgesteld om de werken toe te vertrouwen aan Backhoven Sanitair, dit in regie.

Voorgesteld wordt om de werken zoals hierboven omschreven te laten uitvoeren en de werken te financieren via het reservekapitaal.

21 Productie zonnepanelen: bespreking en modaliteiten

Telling: 4201 / 4201 - 100 %
Ja: 4201

Meerderheid: 50%+1
Nee: 0

Besluit: Ja
Onthouding: 0

Dit agendapunt werd aangevraagd door mevr. Spruyt.

De vraag was om de verdeling van de overtollige stroom te laten goedkeuren door de Algemene Vergadering.

Mevr. Spruyt stelt voor om eerst de elektriciteitskosten van de gemene delen aan te zuiveren, indien er overschot is dit te verwerken in de afrekening van datzelfde boekjaar.

De syndicus licht toe dat de opbrengsten op jaarbasis vermoedelijk niet hoger zullen zijn dan de kosten, dit doordat er in bepaalde maanden (met name de wintermaanden) weinig rendement is.

Voorgesteld wordt om akkoord te gaan het aanzuiveren van de kosten voor elektriciteit, en indien er overschot is dit te verdelen in het lopende boekjaar.

22 Vaststelling van het bedrag werkkapitaal boekjaar 2025 en wijze van opvragen

Telling: 4201 / 4201 - 100 %

Meerderheid: 50%+1

Besluit: Ja

Ja: 4201

Nee: 0

Onthouding: 0

Het werkkapitaal voor het boekjaar 2025 wordt vastgesteld op EUR 288.000,00.

Dit kapitaal wordt opgevraagd als volgt: maandelijks, deze dienen spontaan betaald te worden voor de 15de van de maand.

Voorgesteld wordt om hiermee akkoord te gaan.

23 Samenstelling van een waarborgfonds

Er is momenteel een waarborgfonds van EUR 61.733,24.

24 Vaststelling van het bedrag reservekapitaal boekjaar 2025 en wijze van opvragen

Telling: 4201 / 4201 - 100 %

Meerderheid: 1/5

Besluit: Ja

Ja: 4201

Nee: 0

Onthouding: 0

De Algemene Vergadering merkt op dat het vanaf 1 januari 2019 voor de VME verplicht is om een reservefonds te hebben in appartementsgebouwen waar de voorlopige oplevering van de gemene delen 5 jaar of meer voordien gebeurde.

Meer bepaald moet dit jaarlijks gebeuren en moet het gaan om minimaal vijf procent van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar. Door het hebben van een reservefonds kunnen problemen vermeden worden, nl. dat bepaalde eigenaars onvoldoende geld ter beschikking hebben als er een grote uitgave aan het gebouw moet gebeuren.

De wetgever bepaalt dat de algemene vergadering van mede-eigenaars van deze regels kan afwijken met een 4/5e meerderheid van stemmen.

Voorgesteld wordt om in het boekjaar 2025 het reservefonds te spijzen met een bedrag van 75000 euro.

De bijdrage wordt maandelijks opgevraagd via de verdeelsleutel basisakte. Dit is heden het enige reservekapitaal van de VME.

Voorgesteld wordt om hiermee akkoord te gaan.

25 Voorlezing van de notulen van de algemene vergadering en ondertekening ervan

Na bespreking van de dagorde leest de syndicus de notulen voor en nodigt elke aanwezige eigenaar uit over te gaan tot ondertekening.

De voorzitter en de secretaris tekenen de notulen hoe dan ook.

De vergadering werd gesloten omstreeks 20:45

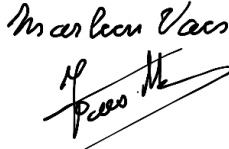
Handtekening

Portas

Voorzitter:

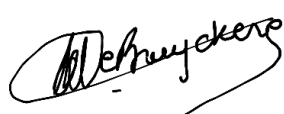


Walter Voordicht



Marleen Vaas

Handtekeningen mede-eigenaars

Niels Couwel Anne
~~Couwel~~ de Bruijckere
 

Anita Sweert
Fruithoflaan 118 / 311
BE 2600, Berchem
België

Kosten

	TOTAAL	UW AANDEEL
B03.02 01/01/2025 - 31/12/2025 (365/365 dagen)		
Appartementen - Appartementen (84/10000)		
610001 Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving	11803,75	99,14
610101 Keuring liften	2129,37	17,89
610110 Onderhoudscontract liften	8301,01	69,72
610120 Onderhoud en herstellingen liften niet begrepen in onderhoudscontract	6281,87	52,76
610370 Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	21430,41	180,02
610510 Schoonmaak gebouw andere	1768,69	14,86
610550 Huisvuil/PMD/papier en Glas andere	6375,60	53,56
610600 Tuinen, parkings en wegen	11843,72	99,52
610740 Onderhoud schoorstenen en ventilatiekanalen	261,82	2,20
612020 Zout voor waterverzachter	582,20	4,89
Basisakte - Basisakte (63/10372)		
610001 Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving	1556,85	9,46
610002 Brandbeveiliging	3608,73	21,92
610003 Onderhoudscontracten	1155,77	7,02
610010 Brandblustoestellen	7015,93	42,62
610040 Brandmelding en branddetectie	343,01	2,08
610280 Camerabewaking	1227,64	7,43
610370 Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	822,56	5,00
610380 Meters en meteropname	-42,35	-0,25
610520 Onderhoudsproducten schoonmaak	17,00	0,10
610530 Materieel schoonmaak	100,00	0,61
610570 Keuringen	350,00	2,13
611000 Renovatiewerken en andere uitzonderlijke werken	61704,72	374,80
612001 Water	0,00	-0,01
612100 Elektriciteit	17708,21	107,56

	TOTAAL	UW AANDEEL
613002 Erelonen syndici	28608,00	173,77
613101 Kostenvergoeding interne raadsleden en interne commissaris van de rekeningen	3778,00	22,94
614001 Brandverzekering	52566,14	319,30
614010 Schaderegelingen	-0,25	0,00
614100 Burgerlijke aansprakelijkheid	358,96	2,18
614200 Arbeidsongevallenverzekering	992,15	6,03
614600 Rechtsbijstand	4211,81	25,58
615000 Conciërgewoning	9754,05	59,25
616000 Administratie- en beheerskosten	1059,57	6,42
616001 Administratiekosten syndicus	3397,00	20,65
616020 Telefoon	278,58	1,70
616101 Gebruik vergaderzalen	6352,50	38,58
616110 Consumpties vergaderingen	1161,60	7,06
616600 Diverse kosten beheer	122,45	0,74
616601 Informatieverstrekking op het internet	2076,00	12,61
620000 Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	27887,46	169,39
620001 Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	24742,31	150,28
650000 Financiële kosten	0,01	0,00
650001 Bankkosten en kosten van schulden	150,00	0,92
700000 Opbrengsten	0,00	-0,03
750000 Financiële opbrengsten	-2469,83	-14,99
	331373,02	2177,41
Individuele kosten		
Brief AV	5,00	5,00
Privatieve verdeling elektriciteit garage	0,24	0,24
Privatieve verdeling water	489,75	489,75
	494,99	494,99
	Totaal	2672,40

Reservekapitaal / vast werkkapitaal

Opvraging 01/01/2025 - "Voorziening reservekapitaal"	37,97
Opvraging 01/02/2025 - "Voorziening reservekapitaal"	37,97
Opvraging 01/03/2025 - "Voorziening reservekapitaal"	37,97
Opvraging 01/04/2025 - "Voorziening reservekapitaal"	37,97
Opvraging 01/05/2025 - "Voorziening reservekapitaal"	37,97
Opvraging 05/06/2025 - "Voorziening reservekapitaal"	37,97
Opvraging 02/07/2025 - "Voorziening reservekapitaal"	37,97
Opvraging 01/08/2025 - "Voorziening reservekapitaal"	37,97

Opvraging 01/09/2025 - "Voorziening reservekapitaal"	37,97
Opvraging 01/10/2025 - "Voorziening reservekapitaal"	37,97
Opvraging 01/11/2025 - "Voorziening reservekapitaal"	37,97
Opvraging 01/12/2025 - "Voorziening reservekapitaal"	37,97
Opvraging 30/12/2025 - "Opvraging reservefonds liftwerken "	259,00

Totaal 714,64

Afrekening vorige periode

01/01/2025 - "Beginbalans"	137,78
----------------------------	--------

Totaal 137,78

(Total kosten + opvraging vast werkkapitaal en reserve kapitaal + afrekening vorige periode) € 3524,82

Betalingen

10/01/2025 - "ANITA SWEERT - +++000/4078/36193++"	-37,96
10/01/2025 - "ANITA SWEERT - +++000/4078/06588++"	-145,78
10/02/2025 - "ANITA SWEERT - +++000/4078/36193++"	-37,96
10/02/2025 - "ANITA SWEERT - +++000/4078/06588++"	-145,78
10/03/2025 - "ANITA SWEERT - +++000/4078/36193++"	-37,96
10/03/2025 - "ANITA SWEERT - +++000/4078/06588++"	-145,78
25/03/2025 - "THEUNIS - SWEERT - +++110/0013/33261++"	-137,78
10/04/2025 - "THEUNIS - SWEERT - +++000/4078/36193++"	-37,96
10/04/2025 - "+++000/4078/06588++"	-145,78
12/05/2025 - "+++000/4078/36193++"	-37,96
12/05/2025 - "+++000/4078/06588++"	-145,78
06/06/2025 - "RESIDENTIE VILLA PRINCE TE - SWEERT ANITA - DOORSTORTING FOUTIEVE BETALING"	-374,81
10/06/2025 - "+++000/4078/06588++"	-145,78
10/06/2025 - "+++000/4078/36193++"	-37,96
10/07/2025 - "THEUNIS - SWEERT - +++000/4078/06588++"	-145,78
10/07/2025 - "THEUNIS - SWEERT - +++000/4078/36193++"	-37,96
11/08/2025 - "THEUNIS - SWEERT - +++000/4078/36193++"	-37,96
11/08/2025 - "THEUNIS - SWEERT - +++000/4078/06588++"	-145,78
10/09/2025 - "THEUNIS - SWEERT - +++000/4078/36193++"	-37,96

Individuele afrekening

Anita Sweert

10/09/2025 - "THEUNIS - SWEERT - +++000/4078/06588++"	-145,78
10/10/2025 - "THEUNIS - SWEERT - +++000/4078/36193++"	-37,96
10/10/2025 - "THEUNIS - SWEERT - +++000/4078/06588++"	-145,78
10/11/2025 - "THEUNIS - SWEERT - +++000/4078/36193++"	-37,96
10/11/2025 - "THEUNIS - SWEERT - +++000/4078/06588++"	-145,78
10/12/2025 - "THEUNIS - SWEERT - +++000/4078/06588++"	-145,78
10/12/2025 - "THEUNIS - SWEERT - +++000/4078/36193++"	-37,96
30/12/2025 - "Terugname reservekapitaal uitgevoerde liftwerken "	-187,27

Totaal	-2904,74
---------------	-----------------

Te betalen	€ 620,08
-------------------	-----------------

SITUATIE OP 31/12/2025	TOTAAL	BETAALD	OPGEVRAAGD
Aandeel in vast werkkapitaal	374,97	0,00	0,00
Aandeel in reservekapitaal	930,71	0,00	714,64

Vereniging van de mede-eigenaars van de residentie
Residentie Ambassador
ONR 0850.518.566

Pagina 1 / 4

Anita Sweert

Fruithoflaan 118 Bus 311
2600 Antwerpen

Willebroek, 31 maart 2025

Betreft: Kosten van 2024/01 - 2024/12

Geachte mevrouw Sweert,

Gelieve hieronder uw afrekening te willen vinden van de residentie: Residentie Ambassador

Onkosten in de gemeenschappelijke delen (detail in bijlage):					1.936,94 EUR	
					126,60	
B03.02 - 1/01/2024 - 31/12/2024 (366 / 366 dagen)					€ 1.936,94	
Appartementen		-7.112,93 (63/10000)	Totaal	Aandeel	-44,82	38,74
610	Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving	7.307,02	46,06			
61010	Keuring liften	1.507,61	9,50			
61011	Onderhoudscontract liften	8.032,72	50,60			
61012	Onderhoud en herstellingen liften niet begrepen in onderhoudscontract	3.880,52	24,45			
61023	Onderhoud bel- en parlofoon/videofooninstallatie	375,00	2,36			
61037	Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	7.924,56	49,92			
61052	Onderhoudsproducten schoonmaak	176,93	1,12			
61055	Huisvuil/PMD/paper en glas andere	6.403,37	40,34			
6106	Tuinen, parkings en wegen	16.787,90	105,73			
61074	Onderhoud schoorstenen en ventilatiekanalen	261,82	1,65			
61202	Zout voor waterverzachter	277,09	1,75			
652	sparen naar reservekapitaal	75.000,00	472,50			
75	Financiële opbrengsten	-135.047,47	-850,80			
Basisakte		326.285,25 (63/10372)	Totaal	Aandeel	1.981,76	87,86
610	Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving	4.466,46	27,13			
6100	Brandbeveiliging	946,34	5,75			
61001	Brandblustoestellen	3.290,43	19,99			
61028	Camerabewaking	2.770,52	16,83			
61037	Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	0,00	0,00			
61038	Meters en meteropname	-35,14	-0,21			
61051	Schoonmaak gebouw andere	853,05	5,18			
61066	Diverse werken	0,00	0,00			
6120	Water	0,00	0,00			
6121	Elektriciteit	28.058,38	170,43			
61300	Erelonen syndici	27.708,00	168,30			
61301	Erelonen advocaten	0,00	0,00			
61310	Kostenvergoeding interne raadsleden en interne commissaris van de rekeningen	6.349,60	38,53			
6140	Brandverzekering	40.844,40	248,10			
61401	Schaderegeling	-2.316,67	-14,07			
6141	Burgerlijke aansprakelijkheid	349,50	2,12			
6142	Arbeidsongevallenverzekering	790,94	4,81			
6146	Rechtsbijstand	3.902,14	23,70			
615	Conciërgewoning	9.149,52	55,56			
616	Administratie- en beheerskosten	980,77	5,92			
6160	Administratiekosten syndicus	6.024,42	36,59			
61602	Telefoon	278,62	1,69			
61610	Gebruik vergaderzalen	2.670,07	16,22			
61611	Consumpties vergaderingen	823,33	4,99			

61660	Informatieverstrekking op het internet	1.824,00	11,08	
62	Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	28.063,87	170,46	
620	Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	23.891,07	145,10	
650	Bankkosten en kosten van schulden	135,00	0,82	
652	sparen naar reservekapitaal	135.047,47	820,28	
657	Diverse financiële kosten	187,54	1,14	
7	Opbrengsten	0,00	-0,01	
75	Financiële opbrengsten	-400,40	-2,43	
7640	Intresten tvv VME	-367,98	-2,24	

Individueel (privatieve kosten):		50,00	EUR	0,00
B03.02 - Appartement B03.02		€ 50,00		
Badge		50,00	0,00	

Totaal eindafrekening:		1.986,94	EUR	
Basis 0%	€ 9,45	=	€ 0,00	
Basis 6%	€ 1.176,63	=	€ 70,60	
Basis 21 %	€ 266,68	=	€ 56,00	
Basis Vrijgesteld	€ 407,58	=	€ 0,00	

Openstaande bedragen:		-1.849,16	EUR	
Afrekening vorig jaar	1/01/2024	€ 183,69		
BET - Binnenkomende betaling van Sweert Anita (973-3942064-18): 000/4078/06588	10/01/2024	€ -145,78		
BET - Binnenkomende betaling van Sweert Anita (973-3942064-18): 000/4078/36193	10/01/2024	€ -37,96		
BET - Binnenkomende betaling van Sweert Anita (973-3942064-18): 000/4078/06588	12/02/2024	€ -145,78		
BET - Binnenkomende betaling van Sweert Anita (973-3942064-18): 000/4078/36193	12/02/2024	€ -37,96		
BET - Binnenkomende betaling van Sweert Anita (973-3942064-18): 000/4078/36193	11/03/2024	€ -37,96		
BET - Binnenkomende betaling van Sweert Anita (973-3942064-18): 000/4078/06588	11/03/2024	€ -145,78		
BET - Binnenkomende betaling van Sweert Anita (973-3942064-18): 000/4078/06588	10/04/2024	€ -145,78		
BET - Binnenkomende betaling van Sweert Anita (973-3942064-18): 000/4078/36193	10/04/2024	€ -37,96		
BET - Binnenkomende betaling van Sweert Anita (973-3942064-18): 000/1009/92659	28/04/2024	€ -183,69		
BET - Binnenkomende betaling van Sweert Anita (973-3942064-18): 000/4078/06588	13/05/2024	€ -145,78		
BET - Binnenkomende betaling van Sweert Anita (973-3942064-18): 000/4078/36193	13/05/2024	€ -37,96		
BET - Binnenkomende betaling van Sweert Anita (973-3942064-18): BADGE GEBOUW	5/06/2024	€ -50,00		

BET - Binnenkomende betaling van Sweert Anita (973-3942064-18): 000/4078/06588	10/06/2024	€ -145,78
BET - Binnenkomende betaling van Sweert Anita (973-3942064-18): 000/4078/36193	12/06/2024	€ -37,96
BET - Binnenkomende betaling van Sweert Anita (973-3942064-18): 000/4078/06588	10/07/2024	€ -145,78
BET - Binnenkomende betaling van Sweert Anita (973-3942064-18): 000/4078/36193	10/07/2024	€ -37,96
BET - Binnenkomende betaling van Sweert Anita (973-3942064-18): 000/4078/06588	12/08/2024	€ -145,78
BET - Binnenkomende betaling van Sweert Anita (973-3942064-18): 000/4078/36193	12/08/2024	€ -37,96
BET - Binnenkomende betaling van Sweert Anita (973-3942064-18): 000/4078/06588	10/09/2024	€ -145,78
BET - Binnenkomende betaling van Sweert Anita (973-3942064-18): 000/4078/36193	10/09/2024	€ -37,96
BET - Binnenkomende betaling van Sweert Anita (973-3942064-18): 000/4078/06588	10/10/2024	€ -145,78
BET - Binnenkomende betaling van Sweert Anita (973-3942064-18): 000/4078/36193	10/10/2024	€ -37,96
BET - Binnenkomende betaling van Sweert Anita (973-3942064-18): 000/4078/06588	12/11/2024	€ -145,78
BET - Binnenkomende betaling van Sweert Anita (973-3942064-18): 000/4078/36193	12/11/2024	€ -37,96
BET - Binnenkomende betaling van Sweert Anita (973-3942064-18): 000/4078/06588	10/12/2024	€ -145,78
BET - Binnenkomende betaling van Sweert Anita (973-3942064-18): 000/4078/36193	10/12/2024	€ -37,96
Privatieve verdeling water	31/12/2024	€ 405,72

De openstaande bedragen zoals in deze lijst weergegeven houden enkel rekening met verrichtingen die binnen de af te rekenen periode vallen (tot en met 31 december 2024).

Te betalen (afrekening + openstaand): <i>(in uw voordeel indien negatief)</i>	137,78 EUR
---	-------------------

Mogen wij u vriendelijk verzoeken dit bedrag vóór 10 april 2025 over te schrijven op rekeningnummer BE14 0017 8397 4183 van Residentie Ambassador, met als mededeling 110/0013/33261.

Met de meeste hoogachting,

Portas bv,
Syndicus

Uw werkings- en reservekapitaal:	1.089,98 EUR
---	---------------------

489000	Aandeel Reservefonds - Algemeen (117.716,87)	715,01	
489001	Aandeel Reservefonds - Waarborgfonds (61.733,24)	374,97	

Betalingsgegevens

vervaldatum 10/04/2025

Bedrag:	137,78 EUR
Rekening:	IBAN: BE14 0017 8397 4183 - BIC: GEBABEBB Residentie Ambassador, Fruithoflaan 118-120, 2600 Antwerpen
Mededeling:	+++110/0013/33261+++

Globale afrekening zonder privatieve kosten

REKENING	LEVERANCIER	DATUM	NR	BESCHRIJVING	BEDRAG INCL. BTW	BTW
<u>Appartementen - Appartementen (10000/10000)</u>						
610001 Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving (€ 11803,75)						
	-	01/01/2025	D2/2	rechtzetting Factuur 22/2024	532,12	0,00
	Marleen Vaes	04/04/2025	A1/18	Containerpark + hubo	105,99	0,00
	NM-Projects	07/05/2025	A1/33	Nazicht en dichten openingen met metalen gaas	1824,39	103,27
	NM-Projects	19/05/2025	A1/45	Nazicht en dichten openingen met metalen gaas	2016,63	114,15
	SANI-RENO	15/06/2025	A1/59	Lekkage afvoer 12e verdiep	393,79	22,29
	Creyns Parlofoons	22/06/2025	A1/58	Herstellen relais gangverlichting	106,00	6,00
	BACKHOVEN SANITAIR & CV	22/06/2025	A1/57	Opsporen lek	356,16	20,16
	BACKHOVEN SANITAIR & CV	30/06/2025	A1/71	Vervangen buitenkraan tuin	250,16	14,16
	Delex	07/07/2025	A1/132	Lekdetectie	477,95	82,95
	DVE Services	18/08/2025	A1/116	Vervangen elektriciteitskast	140,87	7,97
	DVE Services	22/08/2025	A1/123	Plaatsen kelderarmatuur na waterschade	162,18	9,18
	Marleen Vaes	26/08/2025	A1/120	Divers	20,00	3,47
	NM-Projects	15/09/2025	A1/133	Herstelling inkomdeur	477,00	27,00
	NM-Projects	17/09/2025	A1/138	Bestrijding muizen	2355,85	133,35
	BACKHOVEN SANITAIR & CV	25/11/2025	A1/187	Interventie lekkage terras app 0909	199,28	11,28
	NM-Projects	09/12/2025	A1/202	VS Herstelling terras	429,30	24,30
	BACKHOVEN SANITAIR & CV	10/12/2025	A1/203	Interventie afvoerleiding 10° verdiep	241,68	13,68
	Creyns Parlofoons	12/12/2025	A1/205	Problemen buitenpost	241,00	13,64
	NM-Projects	15/12/2025	A1/204	Herstelling terras gemeenschappelijk	429,30	24,30
	Glashandel Peeters BV	23/12/2025	A1/218	Glasherstellingswerken terrasbalustrade	1044,10	59,10
610101 Keuring liften (€ 2129,37)						
	Konhef - kontrolediensten	03/02/2025	A1/92	Keuring 02/2025	1560,37	270,81
	Konhef - kontrolediensten	28/04/2025	A1/46	Keuring 04/2025 na omvormingswerken lift	569,00	98,75

Globale afrekening zonder privatieve kosten

REKENING	LEVERANCIER	DATUM	NR	BESCHRIJVING	BEDRAG INCL. BTW	BTW
610110 Onderhoudscontract liften (€ 8301,01)						
	Ora Liften	03/01/2025	A1/101	2025-2026	4150,50	234,93
	Ora Liften	02/06/2025	A1/51	2025-2026	4150,51	234,93
610120 Onderhoud en herstellingen liften niet begrepen in onderhoudscontract (€ 6281,87)						
	Ora Liften	23/01/2025	A1/100	Elektronisch schakelbord met verzamelsturing en elektronische snelheidsregeling	5745,16	325,20
	Ora Liften	23/01/2025	A1/102	Elektronisch schakelbord met verzamelsturing en elektronische snelheidsregeling	5745,16	325,20
	Ora Liften	26/02/2025	A1/11	Telescopische borstwering	1495,05	84,63
	Ora Liften	27/02/2025	A1/7	Elektronisch schakelbord	7660,21	433,60
	Ora Liften	13/03/2025	A1/2	Geforceerde deur	275,32	15,58
	Ora Liften	09/04/2025	A1/17	Depannage	116,48	6,59
	Ora Liften	23/04/2025	A1/27	Vernieuwen 2 contactoren	526,61	29,81
	Ora Liften	23/04/2025	A1/28	Leveren en plaatsen afscherming voor grendelcontact	213,70	12,10
	Ora Liften	23/04/2025	A1/25	Vernieuwen kooidrukknop	171,51	9,71
	Ora Liften	06/08/2025	A1/84	Herstellingswerken	1061,20	60,07
	Ora Liften	26/09/2025	A1/144	Elektronisch schakelbord met verzamelsturing en elektronische snelheidsregeling	5841,00	330,62
	Ora Liften	02/10/2025	A1/151	Aanpassing liftinstallaties	1211,00	68,55
	Ora Liften	02/10/2025	A1/149	Aanpassing liftinstallaties	1211,00	68,55
	Ora Liften	10/10/2025	A1/153	Elektronisch schakelbord met verzamelsturing en elektronische snelheidsregeling	5841,00	330,62
	-	31/10/2025	D2/4	Betaling via reservefonds AN 7	-7660,21	0,00
	-	31/10/2025	D2/4	Betaling via reservefonds AN 153	-5841,00	0,00
	-	31/10/2025	D2/4	Betaling via reservefonds AN 144	-5841,00	0,00
	-	31/10/2025	D2/4	Betaling via reservefonds AN 100	-5745,16	0,00
	-	31/10/2025	D2/4	Betaling via reservefonds AN 102	-5745,16	0,00
610370 Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties (€ 21430,41)						

Globale afrekening zonder privatieve kosten

REKENING	LEVERANCIER	DATUM	NR	BESCHRIJVING	BEDRAG INCL. BTW	BTW
	SANI-RENO	19/11/2024	A1/163	Aansluiten terrasputjes	445,20	25,20
	-	01/01/2025	D2/2	Rechtzetting factuur sani reno 2024	807,72	0,00
	Lierse ruimingswerken	07/01/2025	A1/85	Ontstoppen	265,00	15,00
	SANI-RENO	20/01/2025	A1/103	Ontstoppen hoofdriolering 10° verdiep	419,76	23,76
	SANI-RENO	20/01/2025	A1/105	Vernieuwen terrasputjes 11° verdieping	523,11	29,61
	SANI-RENO	31/01/2025	A1/97	Ontstoppen afvoer	472,23	26,73
	SANI-RENO	31/01/2025	A1/98	Ontstoppen riolering gemeenschap 6° verdieping B	947,64	53,64
	SANI-RENO	16/02/2025	A1/24	Ontstopping afvoer	209,88	11,88
	Belboom Nicole	26/03/2025	A1/12	Ontstopping	180,00	0,00
	Lierse ruimingswerken	04/05/2025	A1/34	Ontstoppen riool	1488,30	258,30
	BACKHOVEN SANITAIR & CV	26/05/2025	A1/39	Verstopte afvoerleiding	402,80	22,80
	SANI-RENO	30/06/2025	A1/70	Ontstoppen hoofdafvoer	597,84	33,84
	LAZEROMS	30/06/2025	A1/69	Ruimen put	1866,66	105,66
	SANI-RENO	30/06/2025	A1/72	Uitspuiten en frezen riolering kelder	670,98	37,98
	SOMERS GUNTER	20/08/2025	A1/117	Ruimingswagen	265,00	15,00
	Van Hoeck Sophie	26/08/2025	A1/125	Ontstoppen leiding	358,28	0,00
	BACKHOVEN SANITAIR & CV	14/09/2025	A1/136	Ontstopping gemene delen	1053,64	59,64
	BACKHOVEN SANITAIR & CV	15/09/2025	A1/131	Herstelling gemeenschappelijke afvoeren	996,40	56,40
	BACKHOVEN SANITAIR & CV	29/09/2025	A1/140	Afvoerleiding verstopt	160,06	9,06
	LAZEROMS	30/09/2025	A1/147	Camera onderzoek gemene delen	206,70	11,70
	LAZEROMS	30/09/2025	A1/148	Ontstoppen afvoer	789,70	44,70
	BACKHOVEN SANITAIR & CV	30/09/2025	A1/145	Lekkage afvoerleiding 7e verdp	438,84	24,84
	LAZEROMS	17/10/2025	A1/152	Ontkalken leidingen	874,50	49,50
	Lierse ruimingswerken	24/10/2025	A1/191	Doorspuiten leidingen	1568,80	88,80
	LAZEROMS	31/10/2025	A1/165	Ruimen put	1866,66	105,66
	BACKHOVEN SANITAIR & CV	01/11/2025	A1/157	Ontstoppen hoofdafvoer	606,32	34,32

Globale afrekening zonder privatieve kosten

REKENING	LEVERANCIER	DATUM	NR	BESCHRIJVING	BEDRAG INCL. BTW	BTW
	BACKHOVEN SANITAIR & CV	02/11/2025	A1/155	Afvoerleiding	568,16	32,16
	BACKHOVEN SANITAIR & CV	02/11/2025	A1/156	Afvoerleiding	835,28	47,28
	Lierse ruimingswerken	07/11/2025	A1/190	Ontstopping	405,45	22,95
	Lierse ruimingswerken	18/11/2025	A1/189	Ontstoppen 11ste verdiep	445,20	25,20
	Lierse ruimingswerken	27/11/2025	A1/200	Ontstoppen riool	339,20	19,20
	Lierse ruimingswerken	02/12/2025	A1/207	Ontstoppen wc leidingen5° verdiep	355,10	20,10
610510 Schoonmaak gebouw andere (€ 1768,69)						
	Procobel	28/01/2025	A1/95	Reinigen tapijt	1768,69	306,96
610550 Huisvuil/PMD/papier en Glas andere (€ 6375,60)						
	-	01/01/2025	D2/3	AN150 2024	6375,60	0,00
610600 Tuinen, parkings en wegen (€ 11843,72)						
	TUINCONCEPT	03/02/2025	A1/93	01/2025	867,32	150,53
	TUINCONCEPT	03/03/2025	A1/86	Vellen van bomen	731,40	41,40
	TUINCONCEPT	03/03/2025	A1/86	02/2025	867,32	150,53
	TUINCONCEPT	01/04/2025	A1/22	03/2025 + snoeien nieuw bloemperk	964,12	167,33
	TUINCONCEPT	02/05/2025	A1/31	04/2025	867,32	150,53
	TUINCONCEPT	05/06/2025	A1/49	05/2025 + spreiden boomschors	1414,26	245,45
	TUINCONCEPT	05/07/2025	A1/76	06/2025 + sproeier	925,40	160,61
	TUINCONCEPT	05/08/2025	A1/83	07/2025	867,32	150,53
	TUINCONCEPT	05/09/2025	A1/134	08/2025	867,32	150,53
	TUINCONCEPT	05/10/2025	A1/154	09/2025	867,32	150,53
	TUINCONCEPT	12/11/2025	A1/161	10/2025	867,57	150,57
	TUINCONCEPT	15/12/2025	A1/211	11/2025	869,72	150,94
	TUINCONCEPT	31/12/2025	A1/221	12/2025	867,33	150,53
610740 Onderhoud schoorstenen en ventilatiekanalen (€ 261,82)						
	Air Technologies	31/01/2025	A1/99	Onderhoud	261,82	14,82
612020 Zout voor waterverzachter (€ 582,20)						
	Zoutgigant	07/04/2025	A1/16	Zouttabletten	303,20	52,62
	Zoutgigant	18/11/2025	A1/193	Onthardingszout	279,00	48,42
					70778,44	7334,24

Globale afrekening zonder privatieve kosten

REKENING	LEVERANCIER	DATUM	NR	BESCHRIJVING	BEDRAG INCL. BTW	BTW
<u>Basisakte - Basisakte (10372/10372)</u>						
610001 Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving (€ 1556,85)						
	ROELANDT GEBROEDERS	10/07/2025	A1/159	Paaltjes tuin	955,31	165,80
	Marleen Vaes	26/08/2025	A1/120	Karcher rioolrat	99,99	0,00
	Marleen Vaes	26/08/2025	A1/120	Trappenhuisautomaat	27,23	0,00
	SANI-RENO	03/12/2025	A1/198	Uitzetvoegen en afvoerput - reserve	7420,00	420,00
	SANI-RENO	21/12/2025	A1/210	Uitzetvoeg	4240,00	240,00
	BACKHOVEN SANITAIR & CV	26/12/2025	A1/216	Lekkage - gemeensch	474,32	26,85
	-	31/12/2025	D2/6	AN210 betaald via RF	-4240,00	0,00
	-	31/12/2025	D2/6	AN198 betaald via RF	-7420,00	0,00
610002 Brandbeveiliging (€ 3608,73)						
	Brabex	21/01/2025	A1/106	2025-2026	956,17	165,95
	Brabex	16/05/2025	A1/50	Aankoop defecte rookmelders +nieuwe batterij	2652,56	460,36
610003 Onderhoudscontracten (€ 1155,77)						
	SPOT Pest Control	04/04/2025	A1/19	Ongediertebestrijding	1155,77	200,59
610010 Brandblustoestellen (€ 7015,93)						
	Ansul	02/06/2025	A1/40	Jaarlijks onderhoud	2411,83	418,58
	Ansul	25/07/2025	A1/79	Vervangen schuimblussers	710,83	123,37
	Ansul	13/11/2025	A1/168	Vervanging afgekeurde toestellen	1929,48	334,87
	Ansul	31/12/2025	A1/215	Vervangen afgekeurde blussers	1963,79	340,82
610040 Brandmelding en branddetectie (€ 343,01)						
	Brandweerzone Antwerpen	01/01/2025	A1/68	Controle nav ongewenst brandalarm 24/02/2024	343,01	0,00
610280 Camerabewaking (€ 1227,64)						
	Proximus	02/01/2025	A1/171	01/2025	29,99	0,00
	Marleen Vaes	31/01/2025	A1/112	3 camera's en poe switch	393,76	0,00
	Proximus	02/02/2025	A1/96	02/2025	29,99	0,00
	Proximus	02/03/2025	A1/170	03/2025	29,99	0,00
	Proximus	02/04/2025	A1/169	04/2025	29,99	0,00
	Proximus	02/05/2025	A1/173	05/2025	29,99	0,00
	Proximus	02/06/2025	A1/172	06/2025	29,99	0,00

Globale afrekening zonder privatieve kosten

REKENING	LEVERANCIER	DATUM	NR	BESCHRIJVING	BEDRAG INCL. BTW	BTW
	Proximus	02/07/2025	A1/177	07/2025	29,99	0,00
	Proximus	02/08/2025	A1/176	08/2025	29,99	0,00
	Marleen Vaes	26/08/2025	A1/120	Reolink beveiligingscamera	474,00	0,00
	Proximus	02/09/2025	A1/175	09/2025	29,99	0,00
	Proximus	02/10/2025	A1/174	10/2025	29,99	0,00
	Proximus	02/11/2025	A1/178	11/2025	29,99	0,00
	Proximus	02/12/2025	A1/220	12/2025	29,99	0,00
610370 Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties (€ 822,56)						
	BACKHOVEN SANITAIR & CV	01/09/2025	A1/124	Afvoerputten garage	822,56	46,56
610380 Meters en meteropname (-€ 42,35)						
	Techem - Caloribel NV	22/04/2025	A1/26	Koudwaterteller	2709,43	470,23
	-	31/12/2025	D2/5	Verdeling Techem	-2751,78	0,00
610520 Onderhoudsproducten schoonmaak (€ 17,00)						
	Marleen Vaes	08/12/2025	A1/201	Dasty	17,00	0,00
610530 Materieel schoonmaak (€ 100,00)						
	Marleen Vaes	08/12/2025	A1/201	Tapijtreinger (2° hands machine)	100,00	0,00
610570 Keuringen (€ 350,00)						
	Expertise	21/05/2025	A1/41	Aanpassing EPC GD nav zonnepanelen	350,00	60,74
611000 Renovatiewerken en andere uitzonderlijke werken (€ 61704,72)						
	BV ECOFIX SOLUTIONS	03/03/2025	A1/9	Zonnepanelen deel 2	61704,72	3492,72
612001 Water (€ 0,00)						
	Waterlink	04/03/2025	A1/5	11/12/2024-04/03/2025	5376,00	304,30
	Waterlink	10/03/2025	A1/3	05/03/2025-10/03/2025	5376,00	304,30
	Waterlink	19/05/2025	A1/42	11/12/2024-13/05/2025	4384,40	248,17
	Waterlink	10/09/2025	A1/129	14/05/2025-10/09/2025	9429,00	533,72
	Waterlink	10/12/2025	A1/206	11/09/2025-10/12/2025	9429,00	533,72
	-	31/12/2025	D2/5	Verdeling Techem	-33994,40	0,00
612100 Elektriciteit (€ 17708,21)						
	Engie	24/02/2025	A1/114	01/2025	4030,17	228,12
	Engie	05/03/2025	A1/4	02/2025	3580,87	202,69
	Engie	03/04/2025	A1/21	03/2025	2702,68	152,98

Globale afrekening zonder privatieve kosten

REKENING	LEVERANCIER	DATUM	NR	BESCHRIJVING	BEDRAG INCL. BTW	BTW
	Engie	04/05/2025	A1/32	04/2025	2094,35	118,55
	Engie	04/06/2025	A1/48	05/2025	1754,58	99,32
	Engie	17/07/2025	A1/74	06/2025	1568,11	88,76
	Engie	12/08/2025	A1/82	07/2025	1003,09	56,78
	Engie	08/09/2025	A1/135	08/2025	1072,31	60,70
	Engie	05/10/2025	A1/150	09/2025	1203,79	68,14
	Engie	05/11/2025	A1/164	10/2025	1627,52	92,12
	Engie	04/12/2025	A1/196	11/2025	1892,74	107,14
	Engie	31/12/2025	A1/217	12/2025	2154,80	121,97
	-	31/12/2025	D2/17	Privatieve verdeling elektriciteit garage	-6976,80	0,00
613002 Erelonen syndici (€ 28608,00)						
	Portas	02/01/2025	A1/107	2025	28608,00	0,00
613101 Kostenvergoeding interne raadsleden en interne commissaris van de rekeningen (€ 3778,00)						
	Gerres Christiane	03/02/2025	A1/91	01/2025	50,00	0,00
	Anita Sweert	03/02/2025	A1/90	01/2025	50,00	0,00
	Marleen Vaes	03/02/2025	A1/89	01/2025	50,00	0,00
	Masure accountantskantoor	25/03/2025	A1/14	Rekeningcommissaris BJ 2024	2178,00	378,00
	Gerres Christiane	25/06/2025	A1/65	02/2025-04/2025	150,00	0,00
	Anita Sweert	25/06/2025	A1/67	02/2025-04/2025	150,00	0,00
	Marleen Vaes	25/06/2025	A1/64	05/2025-07/2025	150,00	0,00
	Marleen Vaes	25/06/2025	A1/62	11/2025-12/2025	100,00	0,00
	Marleen Vaes	25/06/2025	A1/63	08/2025-10/2025	150,00	0,00
	Marleen Vaes	25/06/2025	A1/66	02/2025-04/2025	150,00	0,00
	De Bruyckere Anne	27/08/2025	A1/121	08/2025-10/2025	150,00	0,00
	Niels Cauwel	27/08/2025	A1/127	11/2025-12/2025	100,00	0,00
	Niels Cauwel	27/08/2025	A1/119	06/2025-10/2025	250,00	0,00
	De Bruyckere Anne	27/08/2025	A1/122	06/2025-07/2025	100,00	0,00
614001 Brandverzekering (€ 52566,14)						
	AXA	01/01/2025	A1/110	01/2025-03/2025	11132,17	0,00
	AXA	21/03/2025	A1/1	04/2025-06/2025	11132,17	0,00
	AXA	06/06/2025	A1/56	07/2025-09/2025	15150,90	0,00
	AXA	05/09/2025	A1/137	10/2025-12/2025	15150,90	0,00

Globale afrekening zonder privatieve kosten

REKENING	LEVERANCIER	DATUM	NR	BESCHRIJVING	BEDRAG INCL. BTW	BTW
614010 Schaderegelingen (-€ 0,25)						
-		05/06/2025	F1/138	Schade dossier 25/023	860,00	0,00
-		06/06/2025	F1/139	Schade 24/023	-531,75	0,00
-		09/12/2025	F1/291	Schade 25/048	-1050,00	0,00
-		09/12/2025	F1/291	Schade 25/048	1706,50	0,00
-		16/12/2025	F1/298	Schade 23/117	-985,00	0,00
614100 Burgerlijke aansprakelijkheid (€ 358,96)						
	AXA	07/04/2025	A1/29	2025-2026	146,72	0,00
	AXA	06/06/2025	A1/55	2025-2026	212,24	0,00
614200 Arbeidsongevallenverzekering (€ 992,15)						
	Baloise Belgium	01/01/2025	A1/109	2025	820,88	0,00
	B'Cover by Baloise	26/02/2025	A1/8	Afrekening 2024	171,27	0,00
614600 Rechtsbijstand (€ 4211,81)						
	DAS	01/02/2025	A1/111	2025-2026	4211,81	0,00
615000 Conciërgewoning (€ 9754,05)						
	Van den Brande CVA	02/01/2025	A1/181	Q1/2025	2287,38	0,00
	Van den Brande CVA	01/04/2025	A1/20	Q2/2025	2488,89	0,00
	Van den Brande CVA	24/06/2025	A1/61	Q3/2025	2488,89	0,00
	Van den Brande CVA	29/09/2025	A1/141	Q4/2025	2488,89	0,00
616000 Administratie- en beheerskosten (€ 1059,57)						
	SD Worx	06/02/2025	A1/184	01/2025	79,75	13,84
	SD Worx	01/03/2025	A1/183	02/2025	79,75	13,84
	SD Worx	20/03/2025	A1/182	01/2025-03/2025	58,08	10,08
	SD Worx	03/04/2025	A1/186	03/2025	79,75	13,84
	SD Worx	01/05/2025	A1/185	04/2025	80,95	14,05
	SD Worx	31/05/2025	A1/53	05/2025	80,95	14,05
	SD Worx	02/07/2025	A1/75	06/2025	80,95	14,05
	SD Worx	01/08/2025	A1/80	07/2025	116,74	20,26
	SD Worx	30/08/2025	A1/128	08/2025	80,44	13,96
	SD Worx	01/10/2025	A1/143	09/2025	80,44	13,96
	SD Worx	30/10/2025	A1/162	10/2025	80,59	13,99
	SD Worx	02/12/2025	A1/197	11/2025	80,59	13,99

Globale afrekening zonder privatieve kosten

REKENING	LEVERANCIER	DATUM	NR	BESCHRIJVING	BEDRAG INCL. BTW	BTW
	SD Worx	31/12/2025	A1/222	12/2025	80,59	13,99
616001 Administratiekosten syndicus (€ 3397,00)						
	Portas	28/02/2025	A1/37	Nazicht verkoop kavel	80,00	0,00
	Portas	31/03/2025	A1/38	Brieven uitnodiging AV	160,00	0,00
	Portas	31/03/2025	A1/38	Brief uitnodiging AV	15,00	0,00
	Portas	31/03/2025	A1/38	Bespreking notaris inz. brievenbussenlokaal	80,00	0,00
	Portas	30/04/2025	A1/36	Opvolging ladderrecht VME	40,00	0,00
	Portas	31/05/2025	A1/52	Hernieuwde AV	1192,00	0,00
	Portas	31/05/2025	A1/52	Uitnodigingen AV aangetekend	1045,00	0,00
	Portas	07/07/2025	A1/78	Brief	5,00	0,00
	Portas	31/07/2025	A1/81	Bijstand zware schade	240,00	0,00
	Portas	31/10/2025	A1/158	RVM	80,00	0,00
	Portas	31/10/2025	A1/158	Opvolging juridische procedure	80,00	0,00
	Portas	31/10/2025	A1/158	Expertise 245/048	160,00	0,00
	Portas	17/11/2025	A1/179	Correctie factuur 2025/430	-15,00	0,00
	Portas	17/11/2025	A1/180	Correctie factuur 2025/960	-5,00	0,00
	Portas	30/11/2025	A1/194	Kadastrale legger nazicht bouwjaar	80,00	0,00
	Portas	31/12/2025	A1/212	Nazicht wetgeving GDPR documentatie	160,00	0,00
616020 Telefoon (€ 278,58)						
	ORANGE BELGIUM SA	22/01/2025	A1/6	13/12/2024-12/01/2025	23,00	3,99
	ORANGE BELGIUM SA	21/02/2025	A1/113	13/01/2025-12/02/2025	23,70	4,11
	ORANGE BELGIUM SA	21/03/2025	A1/13	13/02/2025-12/03/2025	23,70	4,11
	ORANGE BELGIUM SA	23/04/2025	A1/30	13/03/2025-12/04/2025	23,70	4,11
	ORANGE BELGIUM SA	21/05/2025	A1/43	12/04/2025-12/05/2025	23,70	4,11
	ORANGE BELGIUM SA	20/06/2025	A1/60	13/05/2025-12/06/2025	23,93	4,15
	ORANGE BELGIUM SA	22/07/2025	A1/77	13/06/2025-12/07/2025	24,00	4,17

Globale afrekening zonder privatieve kosten

REKENING	LEVERANCIER	DATUM	NR	BESCHRIJVING	BEDRAG INCL. BTW	BTW
	ORANGE BELGIUM SA	22/08/2025	A1/118	13/07/2025-12/08/2025	24,00	4,17
	ORANGE BELGIUM SA	22/09/2025	A1/139	13/08/2025-12/09/2025	24,46	4,25
	ORANGE BELGIUM SA	22/10/2025	A1/166	13/09/2025-12/10/2025	24,00	4,17
	ORANGE BELGIUM SA	21/11/2025	A1/192	13/10/2025-12/11/2025	24,23	4,21
	ORANGE BELGIUM SA	22/12/2025	A1/219	13/11/2025-12/12/2025	16,16	2,80
616101 Gebruik vergaderzalen (€ 6352,50)						
	AGORIA REAL ESTATE	31/03/2025	A1/23	31/03/2025	3067,35	532,35
	AGORIA REAL ESTATE	30/05/2025	A1/47	27/05/2025	3285,15	570,15
616110 Consumpties vergaderingen (€ 1161,60)						
	AGORIA REAL ESTATE	31/03/2025	A1/23	31/03/2025	653,40	113,40
	AGORIA REAL ESTATE	30/05/2025	A1/47	27/05/2025	508,20	88,20
616600 Diverse kosten beheer (€ 122,45)						
	Marleen Vaes	12/01/2025	A1/88	Inktpatroon	72,45	0,00
	Marleen Vaes	17/06/2025	A1/54	Voorschot badge	50,00	0,00
616601 Informatieverstrekking op het internet (€ 2076,00)						
	Portas	07/04/2025	A1/15	Licentie 2025	2076,00	0,00
620000 Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen (€ 27887,46)						
	SD Worx	06/02/2025	A1/184	01/2025	2275,80	0,00
	SD Worx	01/03/2025	A1/183	02/2025	2012,52	0,00
	SD Worx	20/03/2025	A1/182	01/2025-03/2025	3475,49	0,00
	SD Worx	03/04/2025	A1/186	03/2025	2056,27	0,00
	SD Worx	01/05/2025	A1/185	04/2025	2306,72	0,00
	SD Worx	31/05/2025	A1/53	05/2025	2292,55	0,00
	SD Worx	02/07/2025	A1/75	06/2025	2235,59	0,00
	SD Worx	01/08/2025	A1/80	07/2025	2385,77	0,00
	SD Worx	30/08/2025	A1/128	08/2025	1999,60	0,00
	SD Worx	01/10/2025	A1/143	09/2025	2321,11	0,00
	-	02/10/2025	F1/232	BV	-94,32	0,00
	SD Worx	07/10/2025	A1/146	10/2025	1490,23	0,00
	SD Worx	30/10/2025	A1/162	10/2025	891,13	0,00

Globale afrekening zonder privatieve kosten

REKENING	LEVERANCIER	DATUM	NR	BESCHRIJVING	BEDRAG INCL. BTW	BTW
	SD Worx	05/11/2025	A1/167	11/2025	1738,61	0,00
	SD Worx	02/12/2025	A1/197	11/2025	322,54	0,00
	SD Worx	03/12/2025	A1/199	12/2025	745,11	0,00
	SD Worx	31/12/2025	A1/223	01/2025-12/2025	-567,26	0,00
620001 Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen (€ 24742,31)						
	-	06/02/2025	F1/34	01/2025	2215,58	0,00
	-	03/03/2025	F1/54	02/2025	2171,92	0,00
	-	03/04/2025	F1/79	03/2025	2116,20	0,00
	-	02/05/2025	F1/105	04/2025	2216,48	0,00
	-	02/06/2025	F1/135	05/2025	2226,59	0,00
	-	02/07/2025	F1/161	06/2025	2193,70	0,00
	-	01/08/2025	F1/183	07/2025	2248,50	0,00
	-	01/09/2025	F1/206	08/2025	2143,81	0,00
	-	01/10/2025	F1/231	09/2025	2194,36	0,00
	-	30/10/2025	F1/256	10/2025	2166,17	0,00
	-	02/12/2025	F1/284	11/2025	1678,91	0,00
	-	31/12/2025	D2/7	12/2025	1170,09	0,00
650000 Financiële kosten (€ 0,01)						
	-	17/01/2025	F1/18	ora liften - betalingsverschil	0,01	0,00
650001 Bankkosten en kosten van schulden (€ 150,00)						
	-	08/01/2025	F1/9	01-01-2025 31-03-2025	37,50	0,00
	-	05/04/2025	F1/81	01-04-2025 30-06-2025	37,50	0,00
	-	05/07/2025	F1/164	01-07-2025 30-09-2025	37,50	0,00
	-	07/10/2025	F1/237	01-10-2025 31-12-2025	37,50	0,00
700000 Opbrengsten (€ 0,00)						
	-	30/01/2025	F1/28	Autostaanplaats 2	-53,39	0,00
	-	19/02/2025	F1/46	Autostaanplaats 1	-75,00	0,00
	-	28/02/2025	F1/51	Autostaanplaats 2	-53,39	0,00
	-	27/03/2025	F1/73	Autostaanplaats 1	-75,00	0,00
	-	28/03/2025	F1/74	Autostaanplaats 2	-53,39	0,00
	-	17/04/2025	F1/93	Autostaanplaats 1	-75,00	0,00
	-	29/04/2025	F2/88	Parkeerplaats 4 en 5	-150,00	0,00
	-	30/04/2025	F1/103	Autostaanplaats 2	-53,39	0,00

Globale afrekening zonder privatieve kosten

REKENING	LEVERANCIER	DATUM	NR	BESCHRIJVING	BEDRAG INCL. BTW	BTW
-		22/05/2025	F1/125	Autostaanplaats 1	-75,00	0,00
-		30/05/2025	F1/133	Autostaanplaats 2	-53,39	0,00
-		18/06/2025	F2/130	Autostaanplaats 6 maand	-450,00	0,00
-		25/06/2025	F1/156	Autostaanplaats 1	-75,00	0,00
-		25/06/2025	F1/156	Autostaanplaats 1	-75,00	0,00
-		30/06/2025	F1/159	Autostaanplaats 2	-53,39	0,00
-		05/07/2025	F2/142	Autostaanplaats 4	-75,00	0,00
-		16/07/2025	F1/175	Autostaanplaats 1	-75,00	0,00
-		30/07/2025	F1/182	Autostaanplaats 2	-53,39	0,00
-		04/08/2025	F2/163	Autostaanplaats 4	-75,00	0,00
-		19/08/2025	F1/198	Autostaanplaats 1	-75,00	0,00
-		29/08/2025	F1/205	Autostaanplaats 2	-53,39	0,00
-		04/09/2025	F2/182	Autostaanplaats 4	-75,00	0,00
-		21/09/2025	F1/225	Autostaanplaats 1	-75,00	0,00
-		30/09/2025	F1/230	Autostaanplaats 2	-53,39	0,00
-		06/10/2025	F2/207	Autostaanplaats 4	-75,00	0,00
-		22/10/2025	F1/250	Autostaanplaats 1	-75,00	0,00
-		30/10/2025	F1/256	Autostaanplaats 2	-53,39	0,00
-		04/11/2025	F2/230	Autostaanplaats 4	-75,00	0,00
-		23/11/2025	F1/276	Autostaanplaats 1	-75,00	0,00
-		28/11/2025	F1/281	Autostaanplaats 2	-53,39	0,00
-		04/12/2025	F2/253	Autostaanplaats 4	-75,00	0,00
-		16/12/2025	F2/264	Autostaanplaats 6 maand	-450,00	0,00
-		18/12/2025	F1/300	Autostaanplaats 1	-75,00	0,00
-		31/12/2025	D2/19	Huurgelden --> reservefonds	2987,29	0,00
750000 Financiële opbrengsten (-€ 2469,83)						
-		01/01/2025	F2/2	Intrest spaarrekening	-714,52	0,00
-		02/04/2025	F2/69	Intrest spaarrekening	-88,02	0,00
-		02/07/2025	F2/139	Intrest spaarrekening	-203,47	0,00
-		31/12/2025	D2/5	Betalingsverschil	-0,37	0,00
-		31/12/2025	D2/15	Creditsaldo 2024	-470,00	0,00
-		31/12/2025	D2/16	Verkoop badges	-850,00	0,00
-		31/12/2025	D2/14	Creditsaldo	-143,45	0,00

Globale afrekening zonder privatieve kosten

REKENING	LEVERANCIER	DATUM	NR	BESCHRIJVING	BEDRAG INCL. BTW	BTW
					260594,58	12203,27
<u>Parking - Parking (372/372)</u>						
610001 Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving (€ 482,31)						
	Marleen Vaes	26/05/2025	A1/35	Markeringsgerief lijnen autostaanplaatsen	482,31	0,00
610410 Onderhoud garagepoort (€ 1158,05)						
	NM-Projects	03/02/2025	A1/104	Voorschotfactuur: werken	826,80	46,80
	NM-Projects	27/02/2025	A1/10	Saldo: werken	826,80	46,80
	DePoortenhersteller r JanGonnissen BV	21/10/2025	A1/160	Herstelling garagepoort	662,50	37,50
	-	31/12/2025	D2/20	50% Nirvana	-1158,05	0,00
610600 Tuinen, parkings en wegen (€ 342,43)						
	DePoortenhersteller r JanGonnissen BV	24/02/2025	A1/94	Herstellen slagboom	227,48	39,48
	DePoortenhersteller r JanGonnissen BV	20/08/2025	A1/115	Herstellen slagboom	114,95	19,95
					1982,79	190,53
Totaal					333355,81	19728,04

Portas bv Nieuwstraat 8 2830 Willebroek	Onkosten en opbrengsten
---	--------------------------------

Gebouw: Residentie Ambassador (0850.518.566)
01-01-2024 tot 31-12-2024

Verdeelsleutel	Rekening	Bedrag	Overdracht	Document	Periode	Groep	Omschrijving
Appartementen -							
610	Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving	163,32		AAN 6	202401		Ledlampen + tochtlat (Divers)
610	Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving	144,16		AAN 57	202401		Verlies op zekering (DVE Services)
610	Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving	32,90		AAN 13	202401		Staalwol (Divers)
610	Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving	-25.000,00			202402		AN 16 betaald via RF
610	Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving	167,58		AAN 20	202402		Problemen met toegangscontrole (Failsafe)
610	Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving	25.000,00		AAN 16	202402		(Almet Ramen & Deuren)
610	Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving	194,97		AAN 28	202402		onkostennota marleen vaes : brico (Divers)
610	Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving	6.584,25		AAN 80	202403		Ramen (Almet Ramen & Deuren)
610	Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving	-6.584,25			202403		AN 80 betaald via RF
610	Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving	274,75		AAN 50	202403		Plaatsen badgelezer (Failsafe)
610	Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving	1.156,37		AAN 51	202404		Jaarabonnement ongediertebestrijding (SPOT)
610	Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving	490,00		AAN 48	202404		Aanpassen bekabeling (Parlofoon Specialist)
610	Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving	702,42		AAN 52	202404		Nummers brievenbussen+namen+bloempot hal (Divers)
610	Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving	643,42		AAN 58	202405		Pakjeslade (Divers)
610	Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving	140,24		AAN 69	202405		Binnenvitrine 1 deur (Manutan)
610	Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving	565,95		AAN 60	202405		Mat op maat (Divers)
610	Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving	297,96		AAN 61	202405		Onkosten reservesleutels+TL lampen (Divers)
610	Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving	2.332,98		AAN 116	202409		Kosten trapleuing (Vaes Marleen)
	Totaal voor rekening 610	7.307,02					
61010	Keuring liften	1.507,61		AAN 26	202403		(KONHEF)

Portas bv Nieuwstraat 8 2830 Willebroek	Onkosten en opbrengsten
---	--------------------------------

Gebouw: Residentie Ambassador (0850.518.566)
01-01-2024 tot 31-12-2024

Verdeelsleutel	Rekening	Bedrag	Overdracht	Document	Periode	Groep	Omschrijving
	Totaal voor rekening 61010	1.507,61					
61011	Onderhoudscontract liften	4.016,36		AAN 4	202401		(Ora liften)
61011	Onderhoudscontract liften	4.016,36		AAN 73	202406		(Ora liften)
	Totaal voor rekening 61011	8.032,72					
61012	Onderhoud en herstellingen liften niet begrepen in onderhoudscontract	2.085,19		AAN 34	202403		Vernieuwen snelheidsbegrenzer (Ora liften)
61012	Onderhoud en herstellingen liften niet begrepen in onderhoudscontract	1.027,14		AAN 100	202407		4 nieuwe TL lampen (Ora liften)
61012	Onderhoud en herstellingen liften niet begrepen in onderhoudscontract	325,53		AAN 106	202408		Vernieuwen alarmdrukknop (Ora liften)
61012	Onderhoud en herstellingen liften niet begrepen in onderhoudscontract	442,66		AAN 168	202412		Vernieuwen 3 microwitches (Ora liften)
	Totaal voor rekening 61012	3.880,52					
61023	Onderhoud bel- en parlofoon/videofooninstallatie	375,00		AAN 17	202402		verplaatsen bellenbord (Patrick Cryns' parlofoonservice)
	Totaal voor rekening 61023	375,00					
61037	Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	482,30		AAN 8	202401		Ontstopping (Sani-Reno)
61037	Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	701,72		AAN 21	202402		Ontstoppen hoofdafvoer (Sani-Reno)
61037	Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	627,52		AAN 54	202404		Ontstoppen afvoeren (Sani-Reno)
61037	Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	178,08		AAN 55	202405		Herstelling verstopping (Sani-Reno)
61037	Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	1.866,66		AAN 82	202406		Ruimen put (Lazeroms Ruimingsdienst)
61037	Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	563,92			202407		Aanpassing Sani Reno - factuur AN172 = niet privaatief
61037	Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	615,86		AAN 91	202407		Ontstoppen hoofdafvoer (Sani-Reno)
61037	Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	534,24		AAN 149	202412		Aansluiting putjes (Sani-Reno)
61037	Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	487,60		AAN 166	202412		Ontstoppen hoofdafvoer (Sani-Reno)
61037	Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	1.866,66		AAN 167	202412		Ruimen put (Lazeroms Ruimingsdienst)
	Totaal voor rekening 61037	7.924,56					
61052	Onderhoudsproducten schoonmaak	12,31		AAN 6	202401		Klein materiaal schoonmaak (Divers)

Portas bv Nieuwstraat 8 2830 Willebroek	Onkosten en opbrengsten
---	--------------------------------

Gebouw: Residentie Ambassador (0850.518.566)
01-01-2024 tot 31-12-2024

Verdeelsleutel	Rekening	Bedrag	Overdracht	Document	Periode	Groep	Omschrijving
61052	Onderhoudsproducten schoonmaak	164,62		AAN 79	202405		klein poetsmateriaal (Divers)
	Totaal voor rekening 61052	176,93					
61055	Huisvuil/PMD/paper en glas andere	6.147,45		AAN 29	202401		Afvalstickers 2024 (Stadsbestuur Antwerpen)
61055	Huisvuil/PMD/paper en glas andere	255,92		AAN 92	202406		Vervanging conciërge 06/2024 (Manus Antwerpen)
61055	Huisvuil/PMD/paper en glas andere	0,00	6.375,60	AAN 150	202411		Afvalstickers (Stadsbestuur Antwerpen)
	Totaal voor rekening 61055	6.403,37	6.375,60				
6106	Tuinen, parkings en wegen	867,32		AAN 15	202402		(Tuinconcept)
6106	Tuinen, parkings en wegen	2.722,32		AAN 27	202403		(Tuinconcept)
6106	Tuinen, parkings en wegen	867,32		AAN 44	202404		(Tuinconcept)
6106	Tuinen, parkings en wegen	2.722,32		AAN 64	202405		(Tuinconcept)
6106	Tuinen, parkings en wegen	867,32		AAN 102	202406		(Tuinconcept)
6106	Tuinen, parkings en wegen	867,32		AAN 103	202407		(Tuinconcept)
6106	Tuinen, parkings en wegen	867,32		AAN 101	202408		(Tuinconcept)
6106	Tuinen, parkings en wegen	1.275,26		AAN 114	202409		(Tuinconcept)
6106	Tuinen, parkings en wegen	867,32		AAN 125	202410		(Tuinconcept)
6106	Tuinen, parkings en wegen	867,32		AAN 131	202410		(Tuinconcept)
6106	Tuinen, parkings en wegen	3.129,44		AAN 151	202412		(Tuinconcept)
6106	Tuinen, parkings en wegen	867,32		AAN 171	202412		(Tuinconcept)
	Totaal voor rekening 6106	16.787,90					
61074	Onderhoud schoorstenen en ventilatiekanalen	261,82		AAN 39	202402		Interventie ventilatie (AIR TECHNOLOGIES)
	Totaal voor rekening 61074	261,82					
61202	Zout voor waterverzachter	277,09		AAN 104	202408		(Zout gigant)
	Totaal voor rekening 61202	277,09					
652	sparen naar reservekapitaal	75.000,00			202412		Sparen 2024
	Totaal voor rekening 652	75.000,00					
75	Financiële opbrengsten	-135.047,47			202412		Terugname RF app -> overzetten naar RF Basisakte
	Totaal voor rekening 75	-135.047,47					
	Totaal van verdeelsleutel Appartementen	-7.112,93	6.375,60				

Basisakte -

610	Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving	204,58		AAN 47	202403		Ophangen van 3 lampen (DVE Service)
-----	--	--------	--	--------	--------	--	-------------------------------------

Gebouw: Residentie Ambassador (0850.518.566) 01-01-2024 tot 31-12-2024

Verdeelsleutel	Rekening	Bedrag	Overdracht	Document	Periode	Groep	Omschrijving
610	Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving	1.892,79		AAN 70	202406		plaatsen van nieuwe buitendeur (Noyens Paul & Jessica)
610	Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving	666,89		AAN 177	202406		Onkostennota brievenbussen (Vaes Marleen)
610	Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving	126,44		AAN 83	202406		lamp+kabelgootjes+badgelezers+pakjesslot (Vaes Marleen)
610	Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving	314,36		AAN 121	202407		onkostennota eric de vos : stretch broek 2 (Divers)
610	Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving	8.480,00		AAN 108	202408		uitzetvoeg voorraan gebouw bareel parking (Sani-Reno)
610	Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving	-8.480,00			202408		AN 108 betaald via RF
610	Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving	1.261,40		AAN 109	202408		Badgelezer + verlichting (DVE Service)
610	Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving	-10.960,40			202409		AN 124 betaald via RF
610	Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving	10.960,40		AAN 124	202409		uitzetvoeg parking bareel (Sani-Reno)
610	Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving	-3.691,98			202409		AN 117 betaald via RF
610	Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving	3.691,98		AAN 117	202409		Uitzetvoet boven inrit (Sani-Reno)
	Totaal voor rekening 610	4.466,46					
6100	Brandbeveiliging	946,34		AAN 11	202401		Onderhoudscontract 2024 (Brabex Security)
	Totaal voor rekening 6100	946,34					
61001	Brandblustoestellen	2.306,22		AAN 74	202406		Jaarlijks onderhoud (ANSUL)
61001	Brandblustoestellen	984,21		AAN 98	202407		4x schuimblustoestellen (ANSUL)
	Totaal voor rekening 61001	3.290,43					
61028	Camerabewaking	28,00		AAN 154	202401		(PROXIMUS NV)
61028	Camerabewaking	28,00		AAN 155	202402		(PROXIMUS NV)
61028	Camerabewaking	28,00		AAN 156	202403		(PROXIMUS NV)
61028	Camerabewaking	28,00		AAN 157	202404		(PROXIMUS NV)
61028	Camerabewaking	28,00		AAN 158	202405		(PROXIMUS NV)
61028	Camerabewaking	28,00		AAN 159	202406		(PROXIMUS NV)
61028	Camerabewaking	28,00		AAN 161	202407		(PROXIMUS NV)
61028	Camerabewaking	28,00		AAN 160	202408		(PROXIMUS NV)
61028	Camerabewaking	28,00		AAN 162	202409		(PROXIMUS NV)
61028	Camerabewaking	28,00		AAN 163	202410		(PROXIMUS NV)
61028	Camerabewaking	28,00		AAN 164	202411		(PROXIMUS NV)

Gebouw: Residentie Ambassador (0850.518.566)
01-01-2024 tot 31-12-2024

Verdeelsleutel	Rekening	Bedrag	Overdracht	Document	Periode	Groep	Omschrijving
61028	Camerabewaking	2.434,52		AAN 134	202411		Montage camera's (Elektom)
61028	Camerabewaking	28,00			202412		(PROXIMUS)
	Totaal voor rekening 61028	2.770,52					
61037	Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	-7.848,77			202405		AN 62 betaald via RF
61037	Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	7.848,77		AAN 62	202405		(Sani-Reno)
	Totaal voor rekening 61037	0,00					
61038	Meters en meteropname	-35,14		AAN 35	202403		corr factuur (Techem - Caloriebel)
61038	Meters en meteropname	2.580,49		AAN 59	202404		(Techem - Caloriebel)
61038	Meters en meteropname	-2.580,49			202412		Verdeling techem
	Totaal voor rekening 61038	-35,14					
61051	Schoonmaak gebouw andere	853,05		AAN 172	202412		Schoonmaak - vervanging concierge (Manus Antwerpen)
	Totaal voor rekening 61051	853,05					
61066	Diverse werken	-61.704,72			202402		AN 173 betaald via RF
61066	Diverse werken	61.704,72		AAN 173	202412		JA solar half-cut full black 58212 stuks - Zonnepanelen (Ecofix Solutions)
	Totaal voor rekening 61066	0,00					
6120	Water	7.967,14		AAN 31	202403		(Waterlink)
6120	Water	7.564,57		AAN 75	202406		(Waterlink)
6120	Water	8.198,56		AAN 115	202409		(Water Link)
6120	Water	7.971,61		AAN 153	202412		(Water Link)
6120	Water	-31.701,88			202412		Verdeling techem
	Totaal voor rekening 6120	0,00					
6121	Elektriciteit	2.978,79		AAN 18	202402		01/2024 (Engie)
6121	Elektriciteit	2.400,53		AAN 93	202404		02/2024 (Engie)
6121	Elektriciteit	2.625,11		AAN 41	202404		03/2024 (Engie)
6121	Elektriciteit	2.469,82		AAN 94	202405		04/2024 (Engie)
6121	Elektriciteit	2.559,47		AAN 95	202406		05/2024 (Engie)
6121	Elektriciteit	2.455,73		AAN 96	202407		06/2024 (Engie)
6121	Elektriciteit	2.386,60		AAN 145	202408		07/2024 (Engie)
6121	Elektriciteit	2.535,58		AAN 146	202409		08/2024 (Engie)
6121	Elektriciteit	2.496,02		AAN 147	202410		09/2024 (Engie)
6121	Elektriciteit	3.418,31		AAN 174	202411		11/2024 (Engie)
6121	Elektriciteit	2.888,36		AAN 148	202411		10/2024 (Engie)
6121	Elektriciteit	-4.764,81			202412		Verdeling privaatief verbruik

Gebouw: Residentie Ambassador (0850.518.566) 01-01-2024 tot 31-12-2024

Verdeelsleutel	Rekening	Bedrag	Overdracht	Document	Periode	Groep	Omschrijving
6121	Elektriciteit	3.608,87		AAN 175	202412		12/2024 (Engie)
	Totaal voor rekening 6121	28.058,38					
61300	Erelonen syndici	27.708,00		AAN 2	202401		2024 (Portas bv)
	Totaal voor rekening 61300	27.708,00					
61301	Erelonen advocaten	1.391,49		AAN (23)202	202401		Terugbetaald 01/2024 - betreft flat roof BV (CASTOR ADVOCATEN) 3321407 FLAT ROOF TERUGSTORTING FACT 24/0066 BETAALDDOOR ARAG OP 29.11.2023 ZIE M MAIL VAN 22.01.2024
61301	Erelonen advocaten	-1.391,49			202401		
	Totaal voor rekening 61301	0,00					
61310	Kostenvergoeding interne raadsleden en interne commissaris van de rekeningen	1.875,50		AAN 110	202401		Rekencommissaris boekjaar 2021 (Masure accountantskantoor)
61310	Kostenvergoeding interne raadsleden en interne commissaris van de rekeningen	150,00		AAN 65	202403		Q1.2024 (Gerres Christiane)
61310	Kostenvergoeding interne raadsleden en interne commissaris van de rekeningen	150,00		AAN 66	202405		Q2.2024 (Sweert)
61310	Kostenvergoeding interne raadsleden en interne commissaris van de rekeningen	2.674,10		AAN 85	202406		Nazicht boekhouding 2023 (Masure accountantskantoor)
61310	Kostenvergoeding interne raadsleden en interne commissaris van de rekeningen	400,00		AAN 68	202406		10.2023-06.2024 (Vaes Marleen)
61310	Kostenvergoeding interne raadsleden en interne commissaris van de rekeningen	150,00		AAN 67	202406		Q2.2024 (Gerres Christiane)
61310	Kostenvergoeding interne raadsleden en interne commissaris van de rekeningen	150,00		AAN 105	202408		06/2024-08/2024 (Sweert)
61310	Kostenvergoeding interne raadsleden en interne commissaris van de rekeningen	150,00		AAN 113	202409		Q3.2024 (Vaes Marleen)
61310	Kostenvergoeding interne raadsleden en interne commissaris van de rekeningen	150,00		AAN 112	202409		Q3.2024 (Gerres Christiane)
61310	Kostenvergoeding interne raadsleden en interne commissaris van de rekeningen	50,00		AAN 129	202410		10/2024 (Vaes Marleen)
61310	Kostenvergoeding interne raadsleden en interne commissaris van de rekeningen	50,00		AAN 130	202410		10/2024 (Gerres Christiane)
61310	Kostenvergoeding interne raadsleden en interne commissaris van de rekeningen	50,00		AAN 143	202411		11/2024 (Gerres Christiane)
61310	Kostenvergoeding interne raadsleden en interne commissaris van de rekeningen	50,00		AAN 142	202411		11/2024 (Vaes Marleen)
61310	Kostenvergoeding interne raadsleden en interne commissaris van de rekeningen	200,00		AAN 180	202412		09/2024-12/2024 (Sweert)

Gebouw: Residentie Ambassador (0850.518.566) 01-01-2024 tot 31-12-2024

Verdeelsleutel	Rekening	Bedrag	Overdracht	Document	Periode	Groep	Omschrijving
61310	Kostenvergoeding interne raadsleden en interne commissaris van de rekeningen	50,00		AAN 179	202412		12/2024 (Vaes Marleen)
61310	Kostenvergoeding interne raadsleden en interne commissaris van de rekeningen	50,00		AAN 178	202412		12/2024 (Gerres Christiane)
	Totaal voor rekening 61310	6.349,60					
6140	Brandverzekering	9.290,03		AAN 7	202401		01/2024-03/2024 (AXA VERZEKERINGEN)
6140	Brandverzekering	9.290,03		AAN 40	202403		04/2024-06/2024 (AXA VERZEKERINGEN)
6140	Brandverzekering	11.132,17		AAN 76	202406		07/2024-09/2024 (AXA VERZEKERINGEN)
6140	Brandverzekering	11.132,17		AAN 118	202409		10/2024-12/2024 (AXA VERZEKERINGEN)
	Totaal voor rekening 6140	40.844,40					
61401	Schaderegeling	1.336,00			202409		SCHADE VAN 25-04-2024 DOSSIER 24-43
61401	Schaderegeling	-966,40			202409		SCHADE VAN 25-04-2024 DOSSIER 24-43
61401	Schaderegeling	-3.003,49			202409		SCHADE 16-07-24
61401	Schaderegeling	317,22			202409		Vrijstelling schade 23/05/2024
	Totaal voor rekening 61401	-2.316,67					
6141	Burgerlijke aansprakelijkheid	141,42		AAN 42	202404		(AXA VERZEKERINGEN)
6141	Burgerlijke aansprakelijkheid	208,08		AAN 78	202406		(AXA VERZEKERINGEN)
	Totaal voor rekening 6141	349,50					
6142	Arbeidsongevallenverzekering	562,38		AAN (23)200	202401		01/01/24-01/01/25 (Baloise Insurance)
6142	Arbeidsongevallenverzekering	228,56		AAN 71	202406		afrek 2023 (Baloise Insurance)
	Totaal voor rekening 6142	790,94					
6146	Rechtsbijstand	3.902,14		AAN 24	202401		(ARAG)
	Totaal voor rekening 6146	3.902,14					
615	Conciërgewoning	2.287,38		AAN 3	202401		Q1.2024 (Van Den Brande)
615	Conciërgewoning	2.287,38		AAN 43	202404		Q2.2024 (Van Den Brande)
615	Conciërgewoning	2.287,38		AAN 111	202409		Q3.2024 (Van Den Brande)
615	Conciërgewoning	2.287,38		AAN 127	202410		Q4.2024 (Divers)
	Totaal voor rekening 615	9.149,52					
616	Administratie- en beheerskosten	74,35		AAN 38	202402		01/2024 (SD Worx VZW)
616	Administratie- en beheerskosten	74,38		AAN 37	202402		02/2024 (SD Worx VZW)
616	Administratie- en beheerskosten	55,78		AAN 140	202403		01/2024-03/2024 (SD Worx VZW)
616	Administratie- en beheerskosten	74,40		AAN 86	202403		03/2024 (SD Worx VZW)
616	Administratie- en beheerskosten	77,80		AAN 87	202404		04/2024 (SD Worx VZW)
616	Administratie- en beheerskosten	77,92		AAN 88	202405		05/2024 (SD Worx VZW)
616	Administratie- en beheerskosten	77,88		AAN 89	202406		06/2024 (SD Worx VZW)
616	Administratie- en beheerskosten	77,92		AAN 135	202407		07/024 (SD Worx VZW)

Portas bv	Onkosten en opbrengsten
Nieuwstraat 8	
2830 Willebroek	

Gebouw: Residentie Ambassador (0850.518.566)
01-01-2024 tot 31-12-2024

Verdeelsleutel	Rekening	Bedrag	Overdracht	Document	Periode	Groep	Omschrijving
616	Administratie- en beheerskosten	78,07		AAN 136	202408		08/2024 (SD Worx VZW)
616	Administratie- en beheerskosten	77,98		AAN 137	202409		09/2024 (SD Worx VZW)
616	Administratie- en beheerskosten	78,15		AAN 138	202410		10/2024 (SD Worx VZW)
616	Administratie- en beheerskosten	78,16		AAN 165	202411		11/2024 (SD Worx VZW)
616	Administratie- en beheerskosten	78,16		AAN 170	202412		12/2024 (SD Worx VZW)
616	Administratie- en beheerskosten	-0,18			202412		
	Totaal voor rekening 616	980,77					
6160	Administratiekosten syndicus	800,00			202401		AZ BAV Corr AN 207/2023
6160	Administratiekosten syndicus	120,00		AAN 46	202403		RVM (Portas bv)
6160	Administratiekosten syndicus	1.000,00		AAN 46	202403		HBAV (Portas bv)
6160	Administratiekosten syndicus	120,00		AAN 46	202403		extra prestaties : (Portas bv)
6160	Administratiekosten syndicus	675,00		AAN 46	202403		Brieven uitnodiging (Portas bv)
6160	Administratiekosten syndicus	890,00		AAN 46	202403		Uitnodigingen AV (Portas bv)
6160	Administratiekosten syndicus	59,99		AAN 81	202404		TB: bespreking ter plaatse met raad (Portas bv)
6160	Administratiekosten syndicus	615,03		AAN 81	202404		Brieven AV (Portas bv)
6160	Administratiekosten syndicus	1.154,50		AAN 97	202406		extra prestaties : HSAV (Portas bv)
6160	Administratiekosten syndicus	200,00		AAN 97	202406		extra prestaties : rvm (Portas bv)
6160	Administratiekosten syndicus	30,00		AAN 97	202406		extra prestaties : notulen AV (Portas bv)
6160	Administratiekosten syndicus	120,00		AAN 119	202408		extra prestaties : rvm (Portas bv)
6160	Administratiekosten syndicus	150,00		AAN 119	202408		extra prestaties : bespreking ora (Portas bv)
6160	Administratiekosten syndicus	89,90		AAN 126	202409		Plaatsbezoek zonnepanelen (Portas bv)
	Totaal voor rekening 6160	6.024,42					
61602	Telefoon	23,00		AAN 5	202401		(ORANGE)
61602	Telefoon	23,00		AAN 14	202402		(ORANGE)
61602	Telefoon	23,00		AAN 32	202403		(ORANGE)
61602	Telefoon	23,00		AAN 49	202404		(ORANGE)
61602	Telefoon	23,27		AAN 72	202405		(ORANGE)
61602	Telefoon	23,23		AAN 84	202406		(ORANGE)
61602	Telefoon	23,00		AAN 99	202407		(ORANGE)
61602	Telefoon	23,00		AAN 107	202408		(ORANGE)
61602	Telefoon	23,00		AAN 132	202409		(ORANGE)
61602	Telefoon	24,49		AAN 128	202410		(ORANGE)
61602	Telefoon	23,63		AAN 144	202411		(ORANGE)
61602	Telefoon	23,00			202412		(ORANGE)
	Totaal voor rekening 61602	278,62					
61610	Gebruik vergaderzalen	250,00		AAN 30	202402		(Ontmoetingscentrum Bergheem)
61610	Gebruik vergaderzalen	1.210,00		AAN 45	202403		(Bluepoint)
61610	Gebruik vergaderzalen	1.210,07		AAN 77	202405		(Bluepoint)

Portas bv	Onkosten en opbrengsten						
Nieuwstraat 8							
2830 Willebroek							

Gebouw: Residentie Ambassador (0850.518.566)
01-01-2024 tot 31-12-2024

Verdeelsleutel	Rekening	Bedrag	Overdracht	Document	Periode	Groep	Omschrijving
	Totaal voor rekening 61610	2.670,07					
61611	Consumpties vergaderingen	242,60		AAN 30	202402		(Ontmoetingscentrum Bergheem)
61611	Consumpties vergaderingen	290,40		AAN 45	202403		(Bluepoint)
61611	Consumpties vergaderingen	290,33		AAN 77	202405		(Bluepoint)
	Totaal voor rekening 61611	823,33					
61660	Informatieverstrekking op het internet	1.824,00		AAN 1	202401		Licentie 2024 (Portas bv)
	Totaal voor rekening 61660	1.824,00					
62	Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	2.387,33		AAN 38	202402		01/2024 (SD Worx VZW)
62	Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	2.081,61		AAN 37	202402		02/2024 (SD Worx VZW)
62	Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	3.430,46		AAN 140	202403		01/2024-03/2024 (SD Worx VZW)
62	Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	2.200,81		AAN 86	202403		03/2024 (SD Worx VZW)
62	Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	2.107,54		AAN 87	202404		04/2024 (SD Worx VZW)
62	Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	2.319,60		AAN 88	202405		05/2024 (SD Worx VZW)
62	Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	1.332,98		AAN 89	202406		06/2024 (SD Worx VZW)
62	Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	2.356,99		AAN 135	202407		07/2024 (SD Worx VZW)
62	Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	1.913,49		AAN 136	202408		08/2024 (SD Worx VZW)
62	Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	2.162,95		AAN 137	202409		09/2024 (SD Worx VZW)
62	Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	1.555,76		AAN 141	202410		10/2024 (SD Worx VZW)
62	Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	901,22		AAN 138	202410		10/2024 (SD Worx VZW)
62	Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	1.815,05		AAN 139	202411		11/2024 (SD Worx VZW)
62	Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	394,68		AAN 165	202411		11/2024 (SD Worx VZW)
62	Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	777,88		AAN 176	202412		12/2024 (SD Worx VZW)
62	Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	0,18			202412		
62	Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	325,34		AAN 170	202412		12/2024 (SD Worx VZW)
	Totaal voor rekening 62	28.063,87					
620	Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	1.691,56			202402		01/2024
620	Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	2.113,65			202402		02/2024
620	Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	2.127,90			202403		03/2024
620	Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	2.109,22			202404		04/2024
620	Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	2.181,83			202405		05/2024
620	Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	1.663,77			202407		06/2024
620	Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	2.195,14			202407		07/2024
620	Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	2.026,25			202408		08/2024
620	Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	2.138,87			202409		09/2024
620	Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	2.191,62			202410		10/2024
620	Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	2.143,67			202412		11/2024
620	Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	1.307,59			202412		12/2024
	Totaal voor rekening 620	23.891,07					

Portas bv	Onkosten en opbrengsten						
Nieuwstraat 8							
2830 Willebroek							

Gebouw: Residentie Ambassador (0850.518.566)
01-01-2024 tot 31-12-2024

Verdeelsleutel	Rekening	Bedrag	Overdracht	Document	Periode	Groep	Omschrijving
650	Bankkosten en kosten van schulden	30,00			202401		024 000939977901-01-2024 31-03-2024 03 30,000 EUR Q
650	Bankkosten en kosten van schulden	30,00			202404		024 000939977901-04-2024 30-06-2024 03 30,000 EUR Q
650	Bankkosten en kosten van schulden	37,50			202407		024 000939977901-07-2024 30-09-2024 03 37,500 EUR Q
650	Bankkosten en kosten van schulden	37,50			202410		024 000939977901-10-2024 31-12-2024 03 37,500 EUR Q
	Totaal voor rekening 650	135,00					
652	sparen naar reservekapitaal	135.047,47			202412		Terugname RF app -> overzetten naar RF Basisakte
	Totaal voor rekening 652	135.047,47					
657	Diverse financiële kosten	187,54			202412		
	Totaal voor rekening 657	187,54					
7	Opbrengsten	-53,39			202401		AUTOSTAANPLAATS NUMMER 2
7	Opbrengsten	-75,00			202401		HUUR AUTOSTAANPLAATS NUMMER 6
7	Opbrengsten	-75,00			202401		AUTOSTAANPLAATS 1
7	Opbrengsten	-53,39			202402		AUTOSTAANPLAATS NUMMER 2
7	Opbrengsten	-75,00			202403		AUTOSTAANPLAATS 1
7	Opbrengsten	-53,39			202403		AUTOSTAANPLAATS NUMMER 2
7	Opbrengsten	-75,00			202403		AUTOSTAANPLAATS 1
7	Opbrengsten	-75,00			202404		AUTOSTAANPLAATS 1
7	Opbrengsten	-53,39			202404		AUTOSTAANPLAATS NUMMER 2
7	Opbrengsten	-53,39			202405		AUTOSTAANPLAATS NUMMER 2
7	Opbrengsten	-75,00			202405		AUTOSTAANPLAATS 1
7	Opbrengsten	-53,39			202406		AUTOSTAANPLAATS NUMMER 2
7	Opbrengsten	-75,00			202407		AUTOSTAANPLAATS 1
7	Opbrengsten	-53,39			202407		AUTOSTAANPLAATS NUMMER 2
7	Opbrengsten	-75,00			202407		AUTOSTAANPLAATS 1
7	Opbrengsten	-53,39			202408		AUTOSTAANPLAATS NUMMER 2
7	Opbrengsten	-75,00			202409		AUTOSTAANPLAATS 1
7	Opbrengsten	-53,39			202409		AUTOSTAANPLAATS NUMMER 2
7	Opbrengsten	-75,00			202410		AUTOSTAANPLAATS 1
7	Opbrengsten	-53,39			202410		AUTOSTAANPLAATS NUMMER 2
7	Opbrengsten	-75,00			202411		AUTOSTAANPLAATS 1
7	Opbrengsten	-53,39			202411		AUTOSTAANPLAATS NUMMER 2
7	Opbrengsten	-75,00			202412		AUTOSTAANPLAATS 1
7	Opbrengsten	-75,00			202412		AUTOSTAANPLAATS 1
7	Opbrengsten	-53,39			202412		AUTOSTAANPLAATS NUMMER 2

Gebouw: Residentie Ambassador (0850.518.566) 01-01-2024 tot 31-12-2024

Verdeelsleutel	Rekening	Bedrag	Overdracht	Document	Periode	Groep	Omschrijving
7	Opbrengsten	1.615,68			202412		Ontvangen huurgelden toevoegen aan RF
	Totaal voor rekening 7	0,00					
75	Financiële opbrengsten	-400,00			202412		Verkoop badges
75	Financiële opbrengsten	-0,40			202412		
	Totaal voor rekening 75	-400,40					
7640	Intresten tvv VME	-220,25			202401		Intrest
7640	Intresten tvv VME	-68,59			202404		Intrest
7640	Intresten tvv VME	-76,33			202407		Intrest
7640	Intresten tvv VME	-2,81			202410		Intrest
	Totaal voor rekening 7640	-367,98					
Totaal van verdeelsleutel Basisakte		326.285,25					

Parking - Parking

610	Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving	203,31		AAN 56	202404		Batterij vervangen toegangscontrolekasten -1 garage (DVE Services)
610	Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving	2.737,02		AAN 122	202410		Verlichting garage - 15 nieuwe armaturen (Elektom)
	Totaal voor rekening 610	2.940,33					
61037	Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	839,52		AAN 23	202402		Ontstoppen en deel vernieuwen afvoerbuiss - garage (Sani-Reno)
	Totaal voor rekening 61037	839,52					
61041	Onderhoud garagepoort	5.189,76		AAN (23)203	202401		Vernieuwen poort na aanrijding- over te dragen kost --> verzekering ontvangen 2024 (De Poortenhersteller)
61041	Onderhoud garagepoort	686,31		AAN (23)157	202401		Schade poort na aanrijding - over te dragen -> verzekering ontvangen 2024 (Libre BV)
61041	Onderhoud garagepoort	-4.986,77			202401		SCHADE 12-10-2023 DOSSIER 23-349
61041	Onderhoud garagepoort	493,43		AAN 19	202402		Herstellen garagepoort (De Poortenhersteller)
61041	Onderhoud garagepoort	483,36		AAN 63	202405		Herstellen garagepoort (De Poortenhersteller)
61041	Onderhoud garagepoort	701,80		AAN 120	202409		lusdetector (De Poortenhersteller)
61041	Onderhoud garagepoort	-1.283,95			202412		50 % doorrekenen aan Nirvana
	Totaal voor rekening 61041	1.283,94					
6106	Tuinen, parkings en wegen	232,69		AAN 25	202401		Wegenverf wit (TrafficSupply)
	Totaal voor rekening 6106	232,69					

Portas bv
Nieuwstraat 8
2830 Willebroek

Onkosten en opbrengsten

Gebouw: Residentie Ambassador (0850.518.566)
01-01-2024 tot 31-12-2024

Verdeelsleutel	Rekening	Bedrag	Overdracht	Document	Periode	Groep	Omschrijving
----------------	----------	--------	------------	----------	---------	-------	--------------

Totaal van verdeelsleutel Parking	5.296,48
-----------------------------------	----------

Algemeen totaal	324.468,80	(6.375,60)
-----------------	------------	------------

Hernieuwde Algemene Vergadering 31/01/2024

Gebouw: Residentie Ambassador (0850.518.566)
Tijdstip: 31/01/2024 18:30:00
Aanwezig: 5853/10372 (56,43%) quotiteiten, 67/149 (44,97%) personen

Stemmingspunten

1: Vaststellen van de aanwezigheden en controle van de volmachten

De eigenaars worden door de syndicus welkom geheten, zij ondertekenen de aanwezigheidslijst en de voorgelegde volmachten zijn prima facie geldig.
De vergadering kan rechtsgeldig beraadslagen, aangezien dit een hernieuwde, algemene vergadering is.

2: Benoeming van de voorzitter van de vergadering

Elke Algemene Vergadering heeft een voorzitter, die noodzakelijk een mede-eigenaar dient te zijn.
Stelt zich kandidaat als voorzitter van de vergadering: mevr. Marleen Vaes
Voorgesteld wordt om hiermee akkoord te gaan.

Resultaten:

- Ja: **96,92%**(5673)
- Nee: **3,08%**(180): Robbrecht Godelieve : 94, Van Waelvelde Annick : 86
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

3: Benoeming van de secretaris van de vergadering

Elke Algemene Vergadering heeft een secretaris, die niet noodzakelijk een mede-eigenaar dient te zijn.
Indien er geen kandidaten zijn, stelt Portas BV, hier vertegenwoordigd door de heer Wouter Verdickt, zich kandidaat om op te treden als secretaris.
Stelt zich kandidaat als secretaris van de vergadering: Portas BV
Voorgesteld wordt om hiermee akkoord te gaan.

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(5853)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

4: Voorstelling Portas: kennismaking en werkwijze

Portas BV is door de bijzondere algemene vergadering van 4 mei 2023 aangesteld als syndicus van VME Ambassador, en dit voor een periode van 3 jaar.
Portas Syndicus stelt zichzelf en haar werking voor, en beantwoordt eventuele vragen van eigenaars.

5: Toelichting Raad van Mede-eigendom

De Raad van Mede-Eigendom licht de samenwerking met Portas BV tot dusver toe. Mevrouw Marleen Vaes spreekt in naam en voor rekening van de VME Ambassador, en stelt dat de samenwerking met Portas BV tot dusver als zeer positief wordt gevalueerd.

Tijdens de Algemene Vergadering krijgen de eigenaars ook de kans om vragen te stellen, dewelke in de mate van het mogelijke worden beantwoord.

6: Benoeming van extra leden van de raad van mede-eigendom: verkiezing

Doordat verschillende leden van de Raad van Mede-Eigendom hun ontslag hebben gegeven, werd er gevraagd of er eigenaren zijn die zich bij de Raad van Mede-Eigendom willen voegen.

De syndicus ontving enkel van 1 eigenaar de melding om zich kandidaat te stellen. Tijdens de Algemene Vergadering wordt de mogelijkheid geboden om zich nog kandidaat te stellen.

6: 6.A dhr. Struyvelt

Dhr. Struyvelt stelt zich kandidaat.

Voorgesteld wordt om hiermee akkoord te gaan.

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(5853)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

6: 6.B mevr. Gerres

Tijdens de vergadering stelt volgende eigenaar zich nog kandidaat:

Mevr. Gerres.

Voorgesteld wordt om hiermee akkoord te gaan.

Resultaten:

- Ja: **96,92%**(5673)
- Nee: **3,08%**(180): Robbrecht Godelieve : 94, Van Waelvelde Annick : 86
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

7: Overname VME-dossier: bespreking en modaliteiten

Bij de overname van het dossier bleek dat er geen of een beperkte boekhouding gevoerd was sedert de afsluiting van het boekjaar 2022 (ie 31/12/2022). Ook al werd de vorige syndicus, Solvio, nog betaald tot en met 17/06/2023.

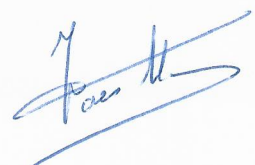
Dit maakt dat Portas BV vanaf 1 januari 2023 alle facturen en bankverrichtingen diende in te boeken, tegen bijkomende vergoeding.

De Algemene Vergadering wenst zich te verzetten tegen het feit dat de vorige syndicus zichzelf heeft vergoed voor diensten die kennelijk niet geleverd zijn. Voorgesteld wordt dat de syndicus een aangetekende ingebrekestelling stuurt naar Solvio om namens de VME een vergoeding voor de niet-gevoerde prestaties te vorderen.

Voorgesteld wordt om hiermee akkoord te gaan.

Resultaten:

- Ja: **86,91%**(4973)



- Nee: **13,09%**(749): Adam Maggy : 45, Lannoy Bruno : 84, Nira : 87, Raemdonck Jean : 90, Robbrecht Godelieve : 94, Tjantele Dirk : 87, Van Damme - Fonteyne Maxim & Michelle : 87, Van Waelvelde Annick : 86, Vanacker Caroline : 3, Verhulst Nathalie : 86
- Onthouding: (86): Van Hoeck Sophie : 86
- Blanco: (45): Vandamme Marc : 45

8: Sanctie ambtshalve aansluiting voor niet-verzekerde tewerkstelling van conciërge: bespreking en modaliteiten inzake verhaal lastens vorige syndicus

De VME ontving een boete van Fedris voor een totaal bedrag van EUR 1.358,09. Dit omdat de arbeidsongevallenverzekering van de conciërge kennelijk niet tijdig werd aangegeven.

Dit wordt toegelicht door de syndicus en eventuele vragen worden beantwoord.

Voorgesteld wordt dat de Algemene Vergadering het mandaat geeft aan de syndicus om een aangetekende ingebrekestelling stuurt naar Solvio om namens de VME voor het bedrag van de boete terug te vorderen.

Bij gebrek aan een positieve respons door Solvio wordt de raad van mede-eigendom gemachtigd om verdere stappen te nemen zoals het aanstellen van een advocaat.

Voorgesteld wordt om hiermee akkoord te gaan.

Resultaten:

- Ja: **94,70%**(5500)
- Nee: **5,30%**(308): Adam Maggy : 45, De Boe-Timmerman : 6, Lannoy Bruno : 84, Nelissen - Franck : 86, Nira : 87
- Onthouding: (45): Vandamme Marc : 45
- Blanco: (0)

9: Beslissing over werken aan gemeenschappelijke delen: plaatsen zonnepanelen ten voordele van gemeenschappelijke delen

Dit agendapunt heeft betrekking op de aankoop en het plaatsen van gemeenschappelijke zonnepanelen op het dak van het gebouw, ten behoeve van de gemeenschappelijke meters die het verbruik van de gemene delen voeden.

Tezamen met de raad ontving de syndicus o.a. Eco-Fix Solutions ter plaatse, voor een rondgang in het gebouw en op het dak, ter voorbereiding van een offerte.

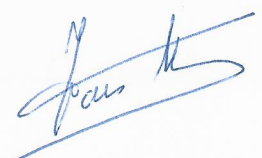
Aanvullend werden ook extra offertes ontvangen van Ergin en Ra Solar.

Onder dit agendapunt dient de vergadering zich uit spreken of ze akkoord gaan met het principe van zonnepanelen te plaatsen op het gemeenschappelijke dak, voor gemeenschappelijk verbruik.

Voorgesteld wordt om hiermee akkoord te gaan.

Resultaten:

- Ja: **72,63%**(4251)
- Nee: **27,37%**(1602): Belboom Nicole : 227, De Beukelaer Claudine : 87, De Boe-Timmerman : 6, Hénin Pascale : 66, Laureys Sam : 84, Nelissen - Franck : 86, Raemdonck Jean : 90, Riva Manuela : 126, Robbrecht Godelieve : 94, Schellekens Michel : 134, Speleers Cedric : 65, Spruyt Anna-Maria : 183, Sweert Anita : 63, Toelen Geoffrey & Danielle : 63, Van de Voorde Hugo : 139, Van Waelvelde Annick : 86, Vanacker Caroline : 3
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)



10: Beslissing toewijzen leverancier van voorgenoemde werken

Via dit agendapunt kan de Algemene Vergadering een beslissing nemen omtrent de aannemer die de werken zal uitvoeren. Voorafgaand aan de Algemene Vergadering van heden werden de offertes verspreid onder de individuele mede-eigenaars, en de offertes liggen ook ter inzage voor tijdens de Algemene Vergadering.

10: 10.A Ergin

Ergin: EUR 126.340,00 (excl. btw)

Voorgesteld wordt om hiermee akkoord te gaan.

Resultaten:

- Ja: **1,91%**(90)
- Nee: **98,09%**(4623): Adam Maggy : 45, Belboom Nicole : 227, Beyst Etienne : 84, Buermans Priscilla : 44, Catoor - Weygers Bart & Rita : 42, Charleer Nelly : 180, De Beukelaer Claudine : 87, De Boe-Timmerman : 6, De Cauwer - Rossau Harald & An : 44, De Smedt - De Meyer Edward & Christiana : 42, Gerres Christiane : 133, Geudens - Van Schaverbeke Leo & Els : 95, Goossenaerts Hugo : 95, Graste Willem : 137, Hénin Pascale : 66, Hermans - Luyckx Eddy : 86, Koeklenberg - Van Nuffelen : 94, Lannoy Bruno : 84, Luypaert - Wouters : 89, Maetens - Necken Josee : 91, Masure Séverine : 63, Nelissen - Franck : 86, Nira : 87, Raemdonck Jean : 90, Robbrecht Godelieve : 94, Russo Sonia : 134, Schellekens Michel : 134, Speleers Cedric : 65, Spruyt Anna-Maria : 183, Stevens - Martho : 133, Struyvelt - Ghysbrechts Johan & Cécile : 63, Suykens Myriam : 63, Sweert Anita : 63, Tjantele Dirk : 87, Toelen Geoffrey & Danielle : 63, Vaes Marleen : 84, Valkaert - Kortleven Rohan & Carolien : 42, Van Ammel - Van de Venne Achiel & Els : 90, Van Camp Hanne : 84, Van Damme - Fonteyne Maxim & Michelle : 87, Van Den Bogaert-Claes Joseph & Tinneke : 94, Van Ham Hugette : 94, Van Hoeck Sophie : 86, Van Steen Annelies : 136, Van Waelvelde Annick : 86, Vander Sande - Van Bladel Jan & Maria : 137, Vangheel Sofie : 63, Verhulst Nathalie : 86, Voet Marc : 87, Wanten - De Bruyn : 94, Wynants Nicole : 94
- Onthouding: (179): Escutia : 5, Osier Denise : 42, Vallaey's Anoush : 84, Vanacker Caroline : 3, Vandamme Marc : 45
- Blanco: (961): Bakjowski - Keyser Richard & Diane : 130, De Wispelaere - Bresseleers : 42, Dönmez - Atakan : 84, Dupont - Steenacker Herman : 140, Laureys Sam : 84, Nimat Hajou : 132, Ottelohe Karin : 42, Riva Manuela : 126, Van de Voorde Hugo : 139, Van Den Brande Kristof : 42

10: 10.B Ra-Solar

Ra-Solar: EUR 144.467,00 (excl. btw)

Betreft 343 panelen inclusief hoogtewerker, omvormers etc.

Voorgesteld wordt om hiermee akkoord te gaan.

Resultaten:

- Ja: **0,00%**(0)
- Nee: **100,00%**(4713): Adam Maggy : 45, Belboom Nicole : 227, Beyst Etienne : 84, Buermans Priscilla : 44, Catoor - Weygers Bart & Rita : 42, Charleer Nelly : 180, De Beukelaer Claudine : 87, De Boe-Timmerman : 6, De Cauwer - Rossau Harald & An : 44, De Smedt - De Meyer Edward & Christiana : 42, Gerres Christiane : 133, Geudens - Van Schaverbeke Leo & Els : 95, Goossenaerts Hugo : 95, Graste Willem : 137, Hénin Pascale : 66, Hermans - Luyckx Eddy : 86, Koeklenberg - Van Nuffelen : 94, Lannoy Bruno : 84, Luypaert - Wouters : 89, Maetens - Necken Josee : 91, Masure Séverine : 63, Nelissen - Franck : 86, Nira : 87, Raemdonck Jean : 90, Robbrecht Godelieve : 94, Russo Sonia : 134, Schellekens Michel : 134, Speleers Cedric : 65, Spruyt Anna-Maria : 183, Stevens - Martho : 133, Struyvelt - Ghysbrechts Johan & Cécile : 63, Suykens Myriam : 63, Sweert Anita : 63, Tjantele Dirk : 87, Toelen Geoffrey & Danielle : 63, Vaes Marleen : 84, Valkaert - Kortleven Rohan & Carolien : 42, Van Ammel - Van de Venne Achiel & Els : 90, Van Camp Hanne : 84, Van Damme - Fonteyne Maxim & Michelle : 87, Van Den Bogaert-Claes Joseph & Tinneke : 94, Van Ham Hugette : 94, Van Hoeck Sophie : 86, Van Steen Annelies : 136,

Van Waelvelde Annick : 86, Vander Sande - Van Bladel Jan & Maria : 137, Vangheel Sofie : 63, Verbist Luc : 90, Verhulst Nathalie : 86, Voet Marc : 87, Wanten - De Bruyn : 94, Wynants Nicole : 94

- Onthouding: (179): Escutia : 5, Osier Denise : 42, Vallaey's Anoush : 84, Vanacker Caroline : 3, Vandamme Marc : 45
- Blanco: (961): Bakjowski - Keyser Richard & Diane : 130, De Wispelaere - Bresseleers : 42, Dönmez - Atakan : 84, Dupont - Steenacker Herman : 140, Laureys Sam : 84, Nimat Hajou : 132, Ottelohe Karin : 42, Riva Manuela : 126, Van de Voorde Hugo : 139, Van Den Brande Kristof : 42

10: 10.C Eco-Fix Solutions

Eco-Fix Solutions: EUR 116.424,00 (excl. btw)

Er wordt stil gestaan bij het feit dat deze aannemer ter vergadering aankondigt om geen voorschot aan te rekenen, en 50% bij positief keuringsattest. Resterende 50% te verdelen over 4 kwartalen.

Voorgesteld wordt om hiermee akkoord te gaan.

Aangezien deze leverancier Eco-Fix de enige leverancier is die een meerderheid heeft van meer dan 50%, wordt deze leverancier aangesteld.

Resultaten:

- Ja: **67,57%**(3655)
- Nee: **32,43%**(1754): Belboom Nicole : 227, De Beukelaer Claudine : 87, De Boe-Timmerman : 6, De Cauwer - Rossau Harald & An : 44, De Smedt - De Meyer Edward & Christiana : 42, Hénin Pascale : 66, Masure Séverine : 63, Nelissen - Franck : 86, Raemdonck Jean : 90, Robbrecht Godelieve : 94, Schellekens Michel : 134, Speleers Cedric : 65, Spruyt Anna-Maria : 183, Sweert Anita : 63, Toelen Geoffrey & Danielle : 63, Van Camp Hanne : 84, Van Den Bogaert-Claes Joseph & Tinneke : 94, Van Waelvelde Annick : 86, Verbist Luc : 90, Voet Marc : 87
- Onthouding: (95): Escutia : 5, Osier Denise : 42, Vanacker Caroline : 3, Vandamme Marc : 45
- Blanco: (349): Laureys Sam : 84, Riva Manuela : 126, Van de Voorde Hugo : 139

11: Beslissing wijze van financiering van voorgenoemde werken

De vergadering dient zich uit te spreken hoe deze werken worden gefinancierd.

Concreet zijn er 5 mogelijkheden:

- via een 1 of meerdere afzonderlijke opvragingen
- via reservekapitaal
- via afbetalingsplan bij leveranciers
- via een combinatie

Er wordt voorgesteld om 50% te financieren via het reservekapitaal en 50% via het werkkapitaal.

Voorgesteld wordt om hiermee akkoord te gaan.

Resultaten:

- Ja: **85,50%**(3755)
- Nee: **14,50%**(637): De Beukelaer Claudine : 87, De Boe-Timmerman : 6, De Smedt - De Meyer Edward & Christiana : 42, Hénin Pascale : 66, Nelissen - Franck : 86, Raemdonck Jean : 90, Schellekens Michel : 134, Sweert Anita : 63, Toelen Geoffrey & Danielle : 63
- Onthouding: (931): Belboom Nicole : 227, Robbrecht Godelieve : 94, Spruyt Anna-Maria : 183, Struyvelt - Ghysbrechts Johan & Cécile : 63, Van de Voorde Hugo : 139, Van Den Bogaert-Claes Joseph & Tinneke : 94, Van Waelvelde Annick : 86, Vandamme Marc : 45
- Blanco: (530): De Wispelaere - Bresseleers : 42, Dupont - Steenacker Herman : 140, Escutia : 5, Laureys Sam : 84, Maetens - Necken Josee : 91, Osier Denise : 42, Riva Manuela : 126

12: Muizenproblematiek: bespreking

Vanaf het begin van zijn mandaat ontving de syndicus geregeld klachten over muizen.

De VME kampt kennelijk al langer met dit probleem, zoals toegelicht door de Raad van Mede-Eigendom tijdens de Algemene Vergadering.

De firma "SPOT" die een onderhoudscontract heeft met de VME, gaf kennelijk in 2022 al aan dat er extra maatregelen nodig waren. Dit vooral met betrekking tot de toegang van het gebouw. De syndicus vroeg een lijst met mogelijkheden op via "SPOT" om de toegang te beperken. Zodra de syndicus deze lijst ontvangt, zal hiermee onmiddellijk aan de slag worden gegaan in samenspraak met de Raad van Mede-Eigendom.

In tussentijd werd er ook nog extra vergif geplaatst door de Raad van Mede-Eigendom en de conciërge. Dit in de plafonds op de tussenverdiepen, uit controle blijkt kennelijk dat hier zelden of niet van gegeten wordt.

Door de aanhoudende klachten leek het handig om nogmaals te herhalen wat de oorzaak van deze klachten zijn, alsook de alternatieven die de VME moet ondernemen. Oorzaken:

- 1) de dieren kunnen eten in het gebouw
- 2) gemakkelijke toegang tot het gebouw
- 3) structuur die het mogelijk maakt dat er naar alle verdiepen en appartementen gegaan kan worden

Voorgesteld wordt om te blijven sensibiliseren en controleren - indien mogelijk - omtrent het voeden van de dieren. Alsook bij deskundigen na te vragen of er mogelijkheden zijn om het probleem structureel op te lossen. De toegang tot het gebouw zal ook worden aangepakt nadat de syndicus de lijst met openingen ontvangt van SPOT.

Voorgesteld wordt om hiermee akkoord te gaan.

Resultaten:

- Ja: **80,06%**(2027)
- Nee: **19,94%**(505): Bakjowski - Keyser Richard & Diane : 130, Charleer Nelly : 180, De Smedt - De Meyer Edward & Christiana : 42, Raemdonck Jean : 90, Toelen Geoffrey & Danielle : 63
- Onthouding: (632): Adam Maggy : 45, Beyst Etienne : 84, Lannoy Bruno : 84, Speleers Cedric : 65, Struyvelt - Ghysbrechts Johan & Cécile : 63, Suykens Myriam : 63, Van Den Bogaert-Claes Joseph & Tinneke : 94, Van Hoeck Sophie : 86, Vanacker Caroline : 3, Vandamme Marc : 45
- Blanco: (2689): Buermans Priscilla : 44, De Beukelaer Claudine : 87, De Cauwer - Rossau Harald & An : 44, De Wispelaere - Bresseleers : 42, Dönmez - Atakan : 84, Dupont - Steenacker Herman : 140, Escutia : 5, Gerres Christiane : 133, Geudens - Van Schaverbeke Leo & Els : 95, Koeklenberg - Van Nuffelen : 94, Laureys Sam : 84, Luypaert - Wouters : 89, Maetens - Necken Josee : 91, Masure Séverine : 63, Nimat Hajou : 132, Nira : 87, Osier Denise : 42, Riva Manuela : 126, Russo Sonia : 134, Schellekens Michel : 134, Tjantele Dirk : 87, Vaes Marleen : 84, Valkaert - Kortleven Rohan & Carolien : 42, Van Camp Hanne : 84, Van de Voorde Hugo : 139, Van Den Brande Kristof : 42, Van Steen Annelies : 136, Vander Sande - Van Bladel Jan & Maria : 137, Wanten - De Bruyn : 94, Wynants Nicole : 94

Details

Aanwezig: Adam Maggy (45), Bakjowski - Keyser Richard & Diane (130), Belboom Nicole (vertegenwoordigd door Spruyt Anna-Maria) (227), Beyst Etienne (84), Buermans Priscilla (vertegenwoordigd door Luypaert - Wouters) (44), Catoor - Weygers Bart & Rita (42), Charleer Nelly (180), De Beukelaer Claudine (vertegenwoordigd door Schellekens Michel) (87), De Boe-Timmerman (6),



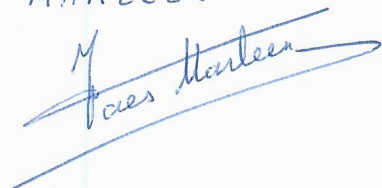
De Cauwer - Rossau Harald & An (44), De Smedt - De Meyer Edward & Christiana (42), De Wispelaere - Bresseleers (vertegenwoordigd door Dupont - Steenacker Herman) (42), Dönmez - Atakan (84), Dupont - Steenacker Herman (140), Escutia (5), Gerres Christiane (133), Geudens - Van Schaverbeke Leo & Els (95), Goossenaerts Hugo (95), Graste Willem (137), Hénin Pascale (66), Hermans - Luyckx Eddy (86), Koeklenberg - Van Nuffelen (94), Lannoy Bruno (84), Laureys Sam (vertegenwoordigd door Dupont - Steenacker Herman) (84), Luypaert - Wouters (89), Maetens - Necken Josee (vertegenwoordigd door Luypaert - Wouters) (91), Masure Séverine (63), Nelissen - Franck (86), Nimat Hajou (vertegenwoordigd door Dupont - Steenacker Herman) (132), Nira (87), Osier Denise (42), Ottelohe Karin (42), Raemdonck Jean (90), Riva Manuela (126), Robbrecht Godelieve (vertegenwoordigd door Van Waelvelde Annick) (94), Russo Sonia (134), Schellekens Michel (134), Speleers Cedric (65), Spruyt Anna-Maria (183), Stevens - Martho (133), Struyvelt - Ghysbrechts Johan & Cécile (63), Suykens Myriam (63), Sweert Anita (vertegenwoordigd door Vangheel Sofie) (63), Tjantele Dirk (87), Toelen Geoffrey & Danielle (63), Vaes Marleen (84), Valkaert - Kortleven Rohan & Carolien (42), Vallaes Anoush (84), Van Ammel - Van de Venne Achiel & Els (90), Van Camp Hanne (84), Van Damme - Fonteyne Maxim & Michelle (87), Van de Voorde Hugo (vertegenwoordigd door Dupont - Steenacker Herman) (139), Van Den Bogaert-Claes Joseph & Tinneke (94), Van Den Brande Kristof (vertegenwoordigd door Dupont - Steenacker Herman) (42), Van Ham Hugette (vertegenwoordigd door Stevens - Martho) (94), Van Hoeck Sophie (86), Van Steen Annelies (136), Van Waelvelde Annick (86), Vanacker Caroline (3), Vandamme Marc (45), Vander Sande - Van Bladel Jan & Maria (137), Vangheel Sofie (63), Verbist Luc (90), Verhulst Nathalie (86), Voet Marc (87), Wanten - De Bruyn (vertegenwoordigd door Vaes Marleen) (94), Wynants Nicole (vertegenwoordigd door Vaes Marleen) (94)

Afwezig: Aarts Jozef (90), Arbulu Erika (63), Baeck-Baeck Mathias & Steven (21), Baert - De Mulder Marc & Ingrid (137), Bautista Natalia Vera (84), Bernardo Miranda Kim (63), Bongers - Servaes (63), Boons Gert (42), Broodcooren - De Iathouwer Ludwig & Marika (5), C.B.S. IMMO II N.V. (0), Ceurstemont Lucien (3), Claessens - Jespers (95), D'Hooghe Patrick (84), De Backer - Baldursdottir Stephan (87), De Bruyckere Anne (87), De Coene Stefaan (16), De Corte Marc (133), De Martelaere Tim (42), De Munter Christian (3), De Schuiteneer Steven (63), Dekerf Vera (66), Delhaye - Hauman (93), Delodder Véronique (42), Durnez Tine (133), EAM Real Estate BV (42), Godon Maria-Christina (45), Gözen - Calik Fatih & Esra (63), Gréant Bénédicte (65), Gysels Ludo (3), Huysmans Hilda (89), Ibannamaran-Amajoud (2), Ibarra International Cleaniing Solution (6), Jacobs - Derkinderen Isidoor & Rite (63), Janssens Wilfried (86), Koster - Vranckx Paul & Brigitte (42), Kwee Irene (2), Laeremans Veronique (63), Laukens Michel (92), Loveniers - Terryen (97), Marcus - Lichtert Jan & Chris (6), Masure Accountantskantoor BV (12), Meuleman Jeroen (3), Moens - Van Doren (136), Monseur Francois (42), Nal. De Grave - Sijmus (193), Peeters Carolus (68), Peeters Rudy (87), Rijssenbeek Alexander (2), Roelant Pascale (3), Roziers Robin (45), Sbaglia Antonio (6), Schalbroeck Olivier (3), Schoonderbeek - Tibbe Stefan & Annika (42), Sefimo (3), Selleslags Ingrid (86), Soffers - Meert (2), Struyf - Blacha (3), Stuyck Wim (3), Swinnen Jan (141), Thuysbaert Carl (87), Troch Jella (63), Van D'Helsen Dirk (2), Van Den Brande-Moris CVBA (105), Van Den Wyngaert Janine (44), Van Der Keere Jan (42), Van der Wee Marijke (63), Van Looy Dries (3), Van Remoortere - Middernacht Lucien & Beatrijs (44), Van Steen Greet (44), Vanderveken Luc (63), Vennekens Wendy (63), Vernimmen Erik (94), Vets Ingrid (86), Vinck Maria (87), Vinken - Bovens (3), Vissenaeken Domien (84), VME Ambassador (42), Wilde Carolina (63), Wittemans Albert (93), Wollants Hedwige (87), Wuyts Lesley (92), Zwaans Ingrid (4)

Wouter Verdickt



VAES MARLEEN



Keuring bestaande installatie
Fruithoflaan 118 -120 Algemeendeel
2600 Berchem

Getekend in drievoud: 1-Huisbaas
 1-Elektriciteit maatschappij
 1-Voor de tekenaar
 1-Meter nr

Tekenaar: Ayhan Pamuk



AC-ELECTRO
Karmelietenstraat 77
B - 2600 Antwerpen
 Tel. : +32 484 590 113
 E-mail: ac-electro@skynet.be
 Internet: www.ac-electro.be



ELECTROTEST
Ayhan Pamuk
ELECTROTEST
ayhan@electro-test.be
GSM +32 478 76 93 11

Verslag van onderzoek: controle van een Elektrische installatie op laagspanning en zeer lage spanning
Rapport de visite: Installation électrique à basse tension et à très basse tension

Verslagnummer: N° de rapport:	176/2022/12/23/3	Datum van bezoek / Date de visite:	22/12/2022
Opdrachtgever: Donneur d'ordre:	AC group bvba Karmelietenstraat 77 - 2600 BERCHAM (ANTWERPEN) BTW BE 0809.544.479		
Controle volgens Boek 1: Elektrische installatie op LS en ZLS: Contrôle selon Livre 1: Installations électriques à BT et à TBT:	Controlebezoek (6.5) / Visite de contrôle (6.5) Afwijkende beschikkingen toegepast van: / Dérogations appliquées à: 8.3.1 8.3.2 Beveilig. tegen de onrechtstreekse aanrakingen / Protect. contre les contacts indirects: Huishoudelijk (4.2.4.3.) / Domestique (4.2.4.3) Specifieke en/of regionale reglementen / Réglementation spécifiques ou locales:		
Betreft: Concerne:	Algemene delen verdiepingen		
Plaats van het onderzoek: Adresse de l'installation:	Fruihoflaan 118/120 bus ALG. GANGEN - 2600 BERCHAM (ANTWERPEN)		
Eigenaar / Propriétaire:	VME		
Installateur:	AC Electro	BTW/TVA:	
Aanwezigen: Personnes présentes:	Ayhan		
Gebruikte interne procedure: Procédure interne utilisée:	F-EI2/ZAAG>150 (Controlebezoek van een zaak groter dan 150m²)		Aantal gecontroleerde borden: Nombre de tableaux contrôlés: 1

Beschrijving van de gecontroleerde installatie / description de l'installation contrôlée:		OK	NOK POK	NVT PA
Elektrisch dossier: Dossier électrique:	Zie schema's: ter plaatse nagezien / voir schémas verif. sur place	✓		
Beveiliging tegen onrechtstreekse aanrakingen: Prot. contre les contacts indirects:	Differentieel / différentiel	✓		
Aardingsnet: Schéma de mise à la terre:	TT	✓		
Bevoegdheid: Compétence du personnel:	BA 1	✓		
Gebruikte uitwendige invloeden tijdens de controle: Facteurs d'influence ext. utilisés pendant le contrôle:	Lokaal/local: TRAPHALLEN AA 4 AD 1 AE 1 AG 1 BB 1 BC 1 BD 2 Andere/autres: _ _ Lokaal/local: _ AA _ AD _ AE _ AG _ BB _ BC _ BD _ Andere/autres: _ _	✓		
Dienstspanning / tension de service:	3N400V	✓		
Voeding v.d. gecontroleerde installatie: Alimentation de l'instal. contrôlée:	teller op openbaar net / compteur sur réseau public: 40 A	✓		
Kortsluitstroom: Courant de court-circuit:	3 kA publieke aansluiting / raccordement public	✓		

Controles, metingen en proeven / contrôles, mesures et essais:				
Visuele controles / contrôles visuels:		✓		
PE continuïteit en equipotentialiteit / continuité PE et liaisons équipotentielle:		✓		
werking van de / fonctionnement des differentieelschakelaar(s) / interrupteurs différentiels		✓		
Beveiligingen- en onderbrekingsmiddelen / protections et moyens de coupure:		✓		
Isolatie-niveau / niveau d'isolement: Algemeen / général >0.5 MΩ		✓		
Isolatie-niveau van de ZLS kringen / niveau d'isolement des circuits TBT: kringen/circuits tussen/entre en/et : MΩ				✓
Spreidingsweerstand van de aardverbinding / Résistance de dispersion de la prise de terre: R _A = 4.21 Ω; seriemeting / mesure série		✓		
Foutlussen / boudes de défaut: in orde, publieke aansl. & Δ / en ordre, réseau public & Δ		✓		
Codex / Codex III.2: Risicoanalyse uit te voeren / analyse de risques à affectuer Het veiligheidsniveau van de instal. is equivalent aan het Boek 1 / l'installation a un niveau de sécurité équivalent au Livre 1				✓

Inbreuken / Infractions:

Opmerkingen / Remarques:

Nota's / Notes:

Het onderzoek beperkt zich tot de makkelijk bereikbare en zichtbare delen van de installatie en sluit verborgen delen zoals nissen, valse plafonds en dergelijke, uit. /
Le contrôle se limite aux parties facilement accessibles et visibles de l'installation et exclut les parties cachées telles que les niches, les faux plafonds et autres.

Besluit / Conclusion:

De elektrische installatie voldoet aan de voorschriften van Boek 1 van het koninklijk besluit van 8 september 2019 tot vaststelling van Boek 1 betreffende de elektrische installaties op laagspanning en op zeer lage spanning.
L'installation électrique est conforme aux prescriptions du Livre 1 de l'arrêté royal du 8 septembre 2019 établissant le Livre 1 sur les installations électriques à basse tension et à très basse tension.
De volgende controle moet worden uitgevoerd uiterlijk vóór / Le prochain contrôle est à effectuer au plus tard avant le: 23/12/2027

Naam en handtekening van de inspecteur,
voor de directeur,

Nom et signature de l'inspecteur,
pour le directeur,

AYDEMIR Bilgin

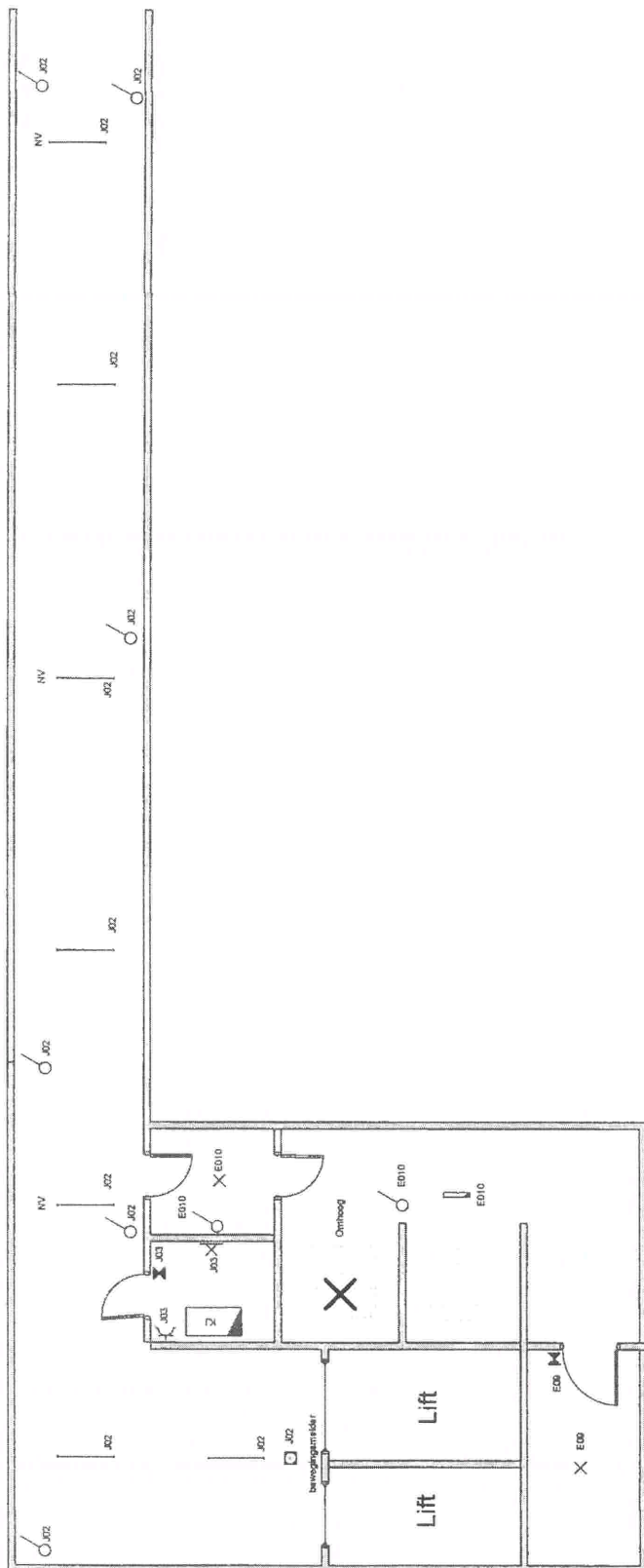
Herinnering aan de voorschriften van het Boek 1 / Le rappel sur les prescriptions réglementaires du Livre 1:

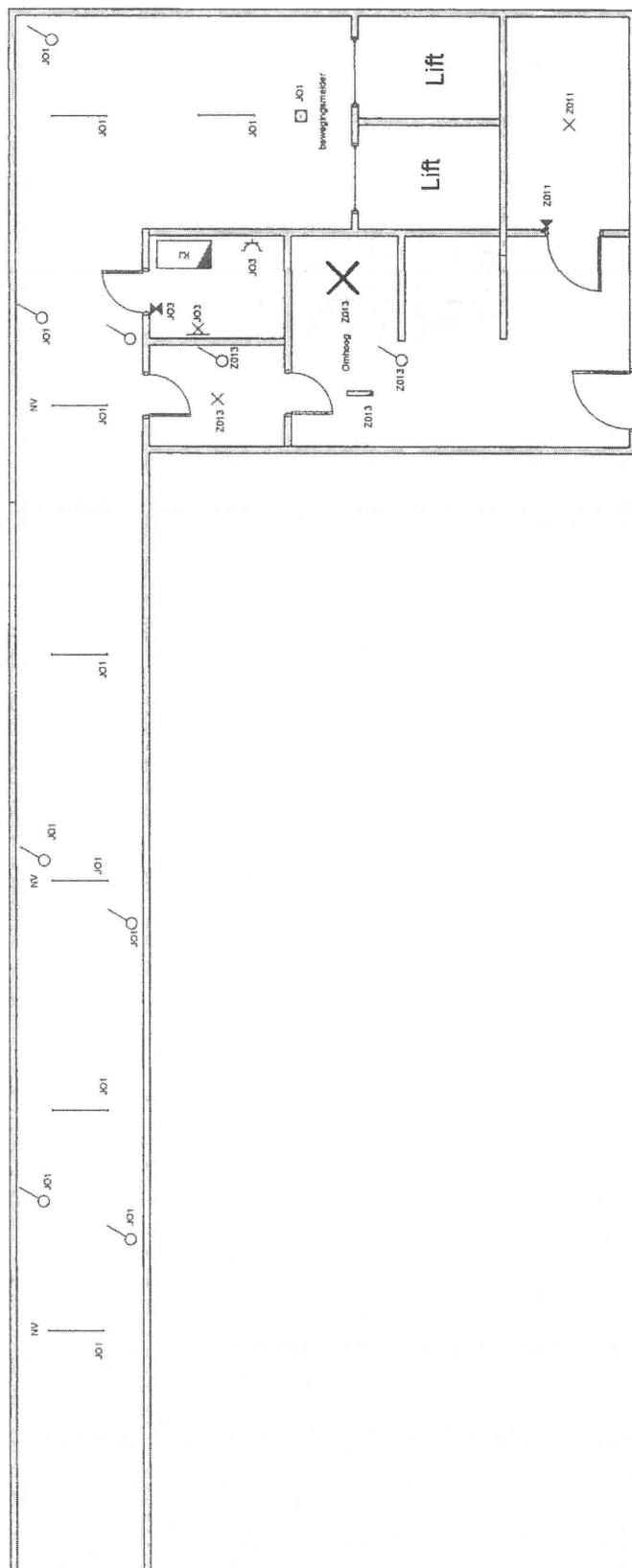
1. Geen enkele elektrische installatie waarvoor overtredingen tegenover dit reglement worden vastgesteld tijdens de gelijkvormigheidscontrole vóór de ingebruikname, mag in gebruik worden genomen.
2. De niet behandelde controle aspecten van de installatie, die van toepassing zijn op de betreffende installatie, worden gelijkgesteld met gebreken die niet toelaten de installatie conform te verklaren.
3. **De eigenaar, de beheerder of de uitbater van de elektrische installatie is er toe gehouden:**
 - het te onderhouden en de uitgevoerde tussenkomsten op de elektrische installatie te documenteren (onderhoud en test);
 - de nodige maatregelen te nemen zodat de voorschriften van Boek 1 te allen tijde worden nageleefd;
 - de documenten van de elektrische installatie in een dossier te bewaren, ter beschikking het te houden van iedere persoon die het mag raadplegen en een kopie van dit dossier ter beschikking van elke eventuele huurder te stellen;
 - het dossier van de elektrische installatie aan de nieuwe eigenaar, beheerder of uitbater over te maken;
 - onmiddellijk de met het toezicht belaste ambtenaar van de Federale Overheidsdienst die Energie onder zijn bevoegdheid heeft in kennis te stellen van elk ongeval waarvan personen het slachtoffer zijn en dat rechtstreeks of onrechtstreeks te wijten is aan de aanwezigheid van elektrische installaties;
 - de verplichting in het dossier elke niet-belangrijke wijziging of uitbreiding aan de elektrische installatie te vermelden;
 - een gelijkvormigheidscontrole op elke belangrijke wijziging of uitbreiding aan de elektrische installatie door een erkend organisme te laten uitvoeren.

In het kader van de wettelijke opdrachten van de erkende organismen, wordt een kopie van dit verslag tijdens een periode van 5 jaar door het erkend organisme gehouden. Deze kopie wordt gesteld ter beschikking van elke persoon die wettelijk wordt toegelaten om het te raadplegen. Voor bijkomende informatie op de reglementaire voorschriften of klachten, is de Algemene Directie Energie van de Federale Overheidsdienst Economie, KMO, Middenstand en Energie (<https://www.economie.fgov.be>) bevoegd voor de erkende organismen.

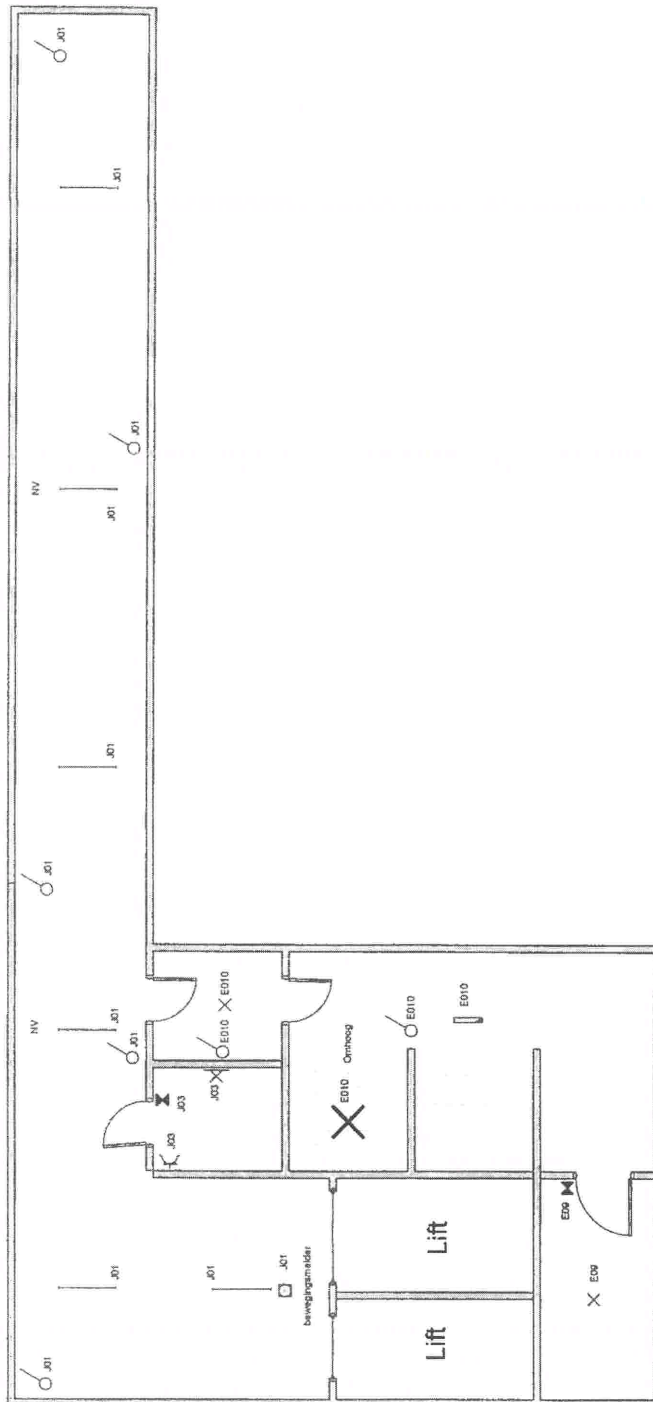
1. Aucune installation électrique, pour laquelle des infractions à ce règlement ont été constatées pendant le contrôle de conformité avant la mise en service, ne peut être mise en service.
2. Les aspects de contrôle non traités de l'installation, qui sont applicables à l'installation concernée, sont assimilés aux défauts qui ne permettent pas de déclarer l'installation conforme.
3. **Le propriétaire, le gestionnaire ou l'exploitant de l'installation électrique est tenu:**
 - d'en assurer l'entretien et de documenter toute intervention réalisée sur l'installation électrique (entretien et test);
 - de prendre toutes mesures adéquates pour que les dispositions du Livre 1 soient en tout temps observées;
 - de conserver les documents de l'installation électrique dans un dossier, de le tenir à disposition de toute personne qui peut le consulter et de mettre à disposition une copie de ce dossier à tout éventuel locataire;
 - de transmettre le dossier de l'installation électrique au nouveau propriétaire, gestionnaire ou exploitant;
 - d'aviser immédiatement le fonctionnaire préposé à la surveillance du Service Public Fédéral ayant l'Energie dans ses attributions de tout accident survenu aux personnes et du, directement ou indirectement, à la présence d'installations électriques;
 - de renseigner dans le dossier de l'installation électrique toute modification ou extension non importante survenue sur l'installation électrique;
 - de laisser réaliser par un organisme agréé un contrôle de conformité sur toute modification ou extension importante survenue sur l'installation électrique.

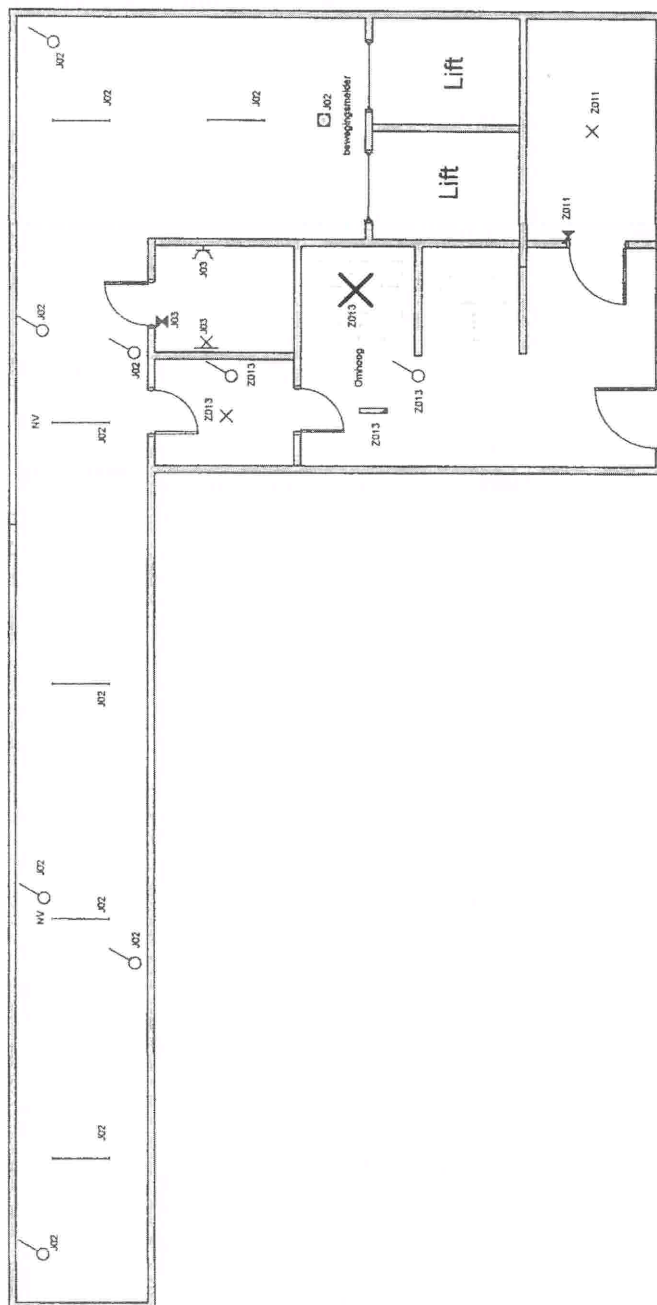
Dans le cadre des missions légales des organismes agréés, une copie de ce rapport est tenue pendant une période de 5 ans par l'organisme agréé. Cette copie est tenue à la disposition de toute personne autorisée légalement à la consulter. Pour de plus amples informations sur les prescriptions réglementaires ou plaintes, la Direction générale Energie du Service public fédéral Economie, PME, Classes moyennes et Energie (<https://www.economie.fgov.be>) est l'autorité compétente des organismes agréés.

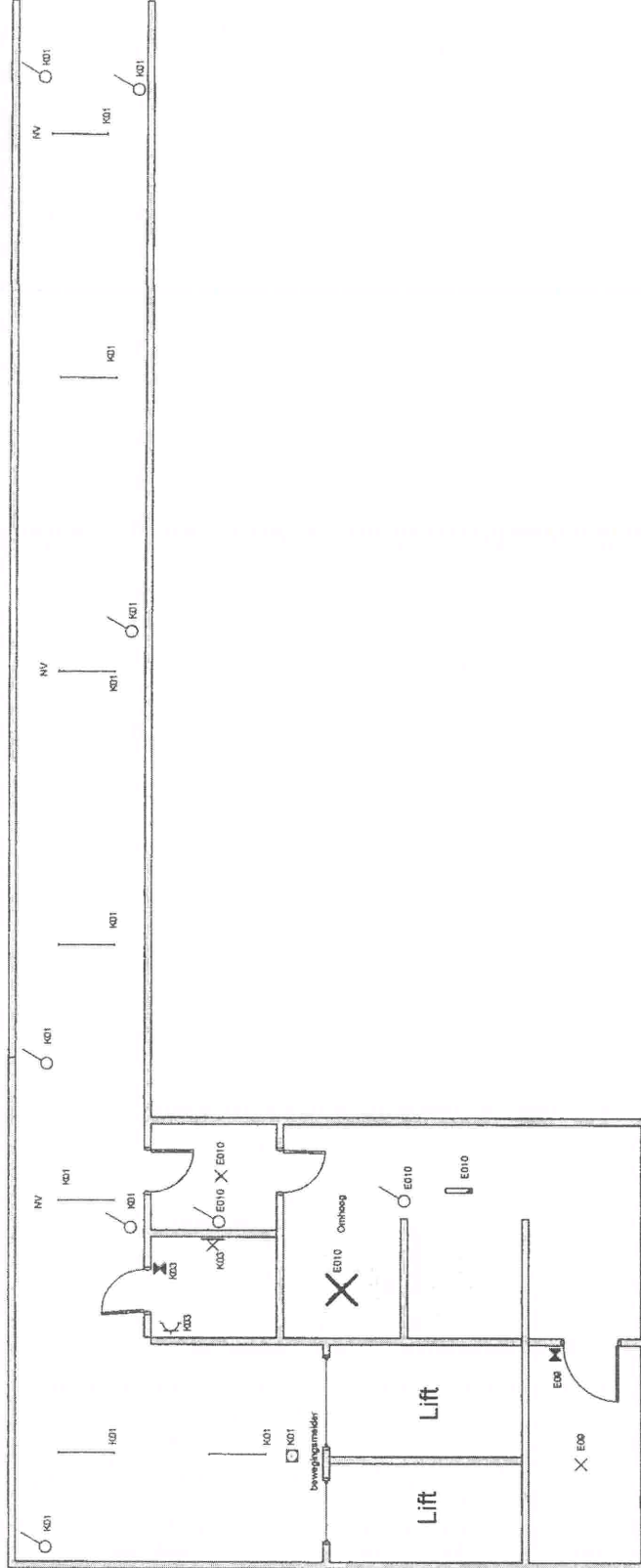


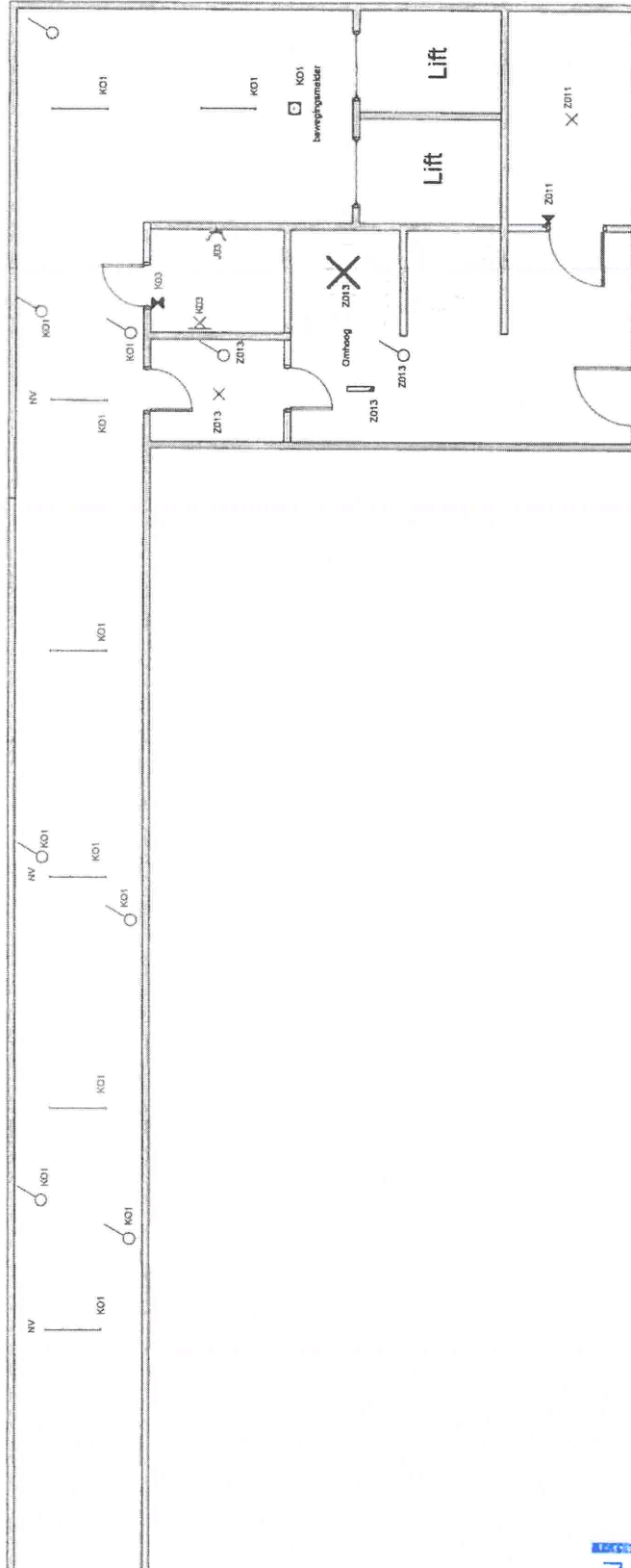


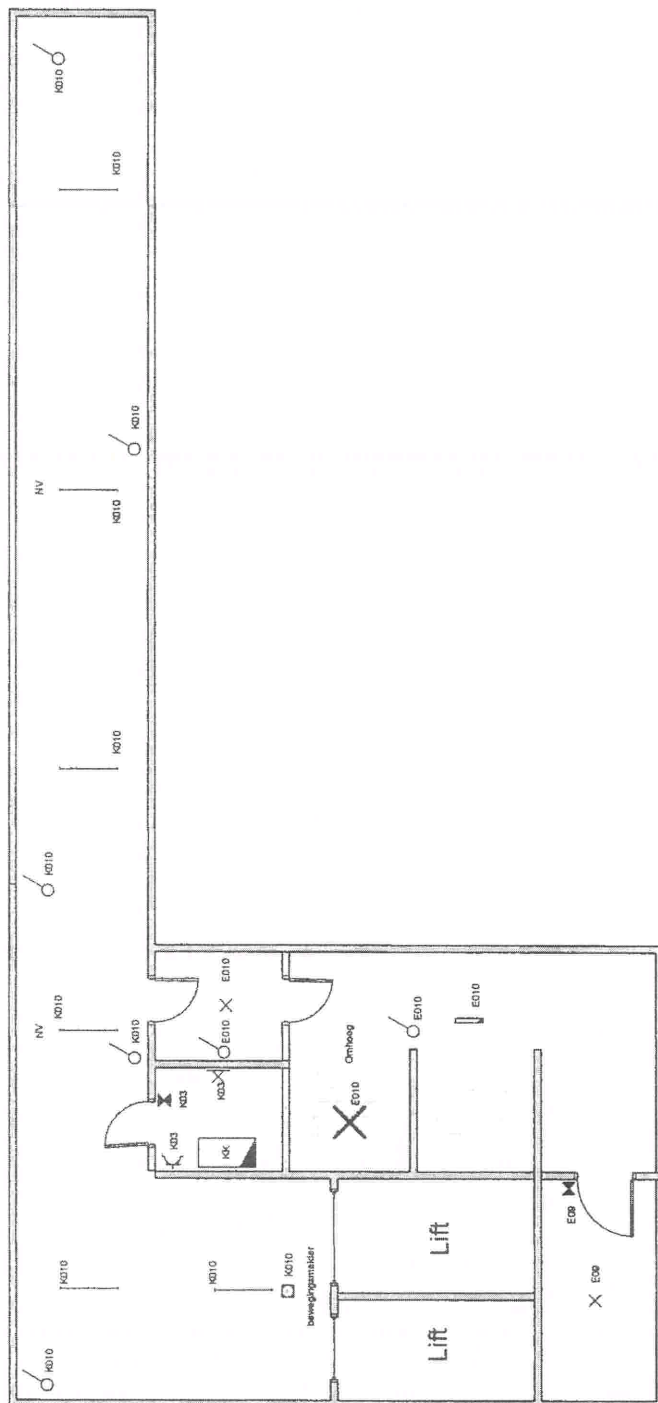
ELECTROTEST
 Bilgin Aydemir
 Inspecteur
 bilgin aydemir@electrotest.be
 Gam 0475 75 38 11

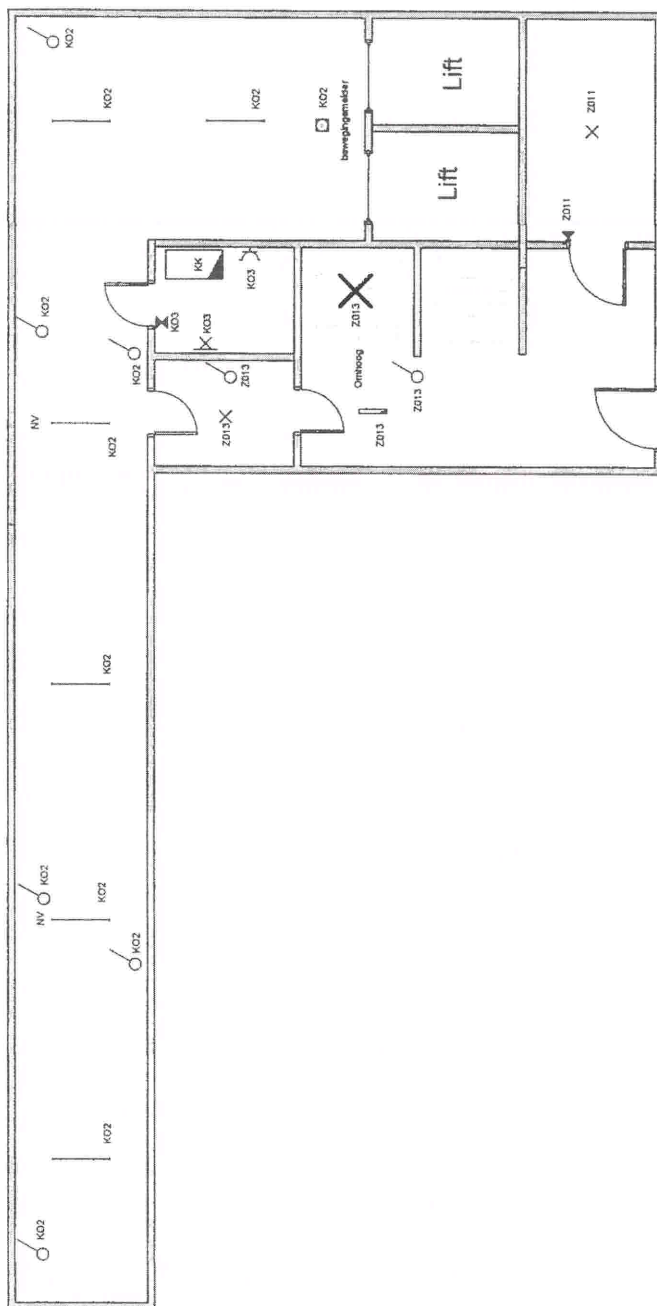


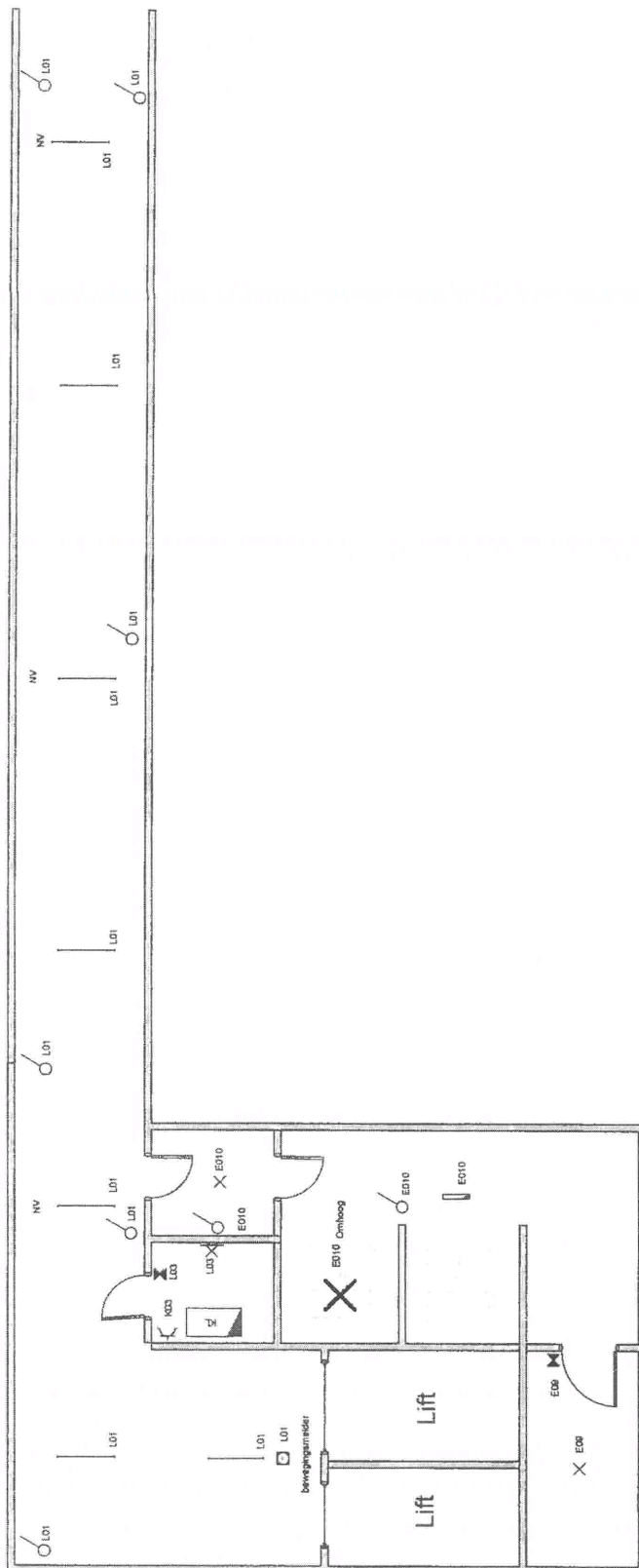












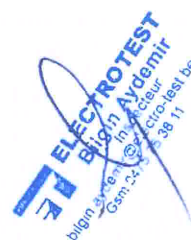
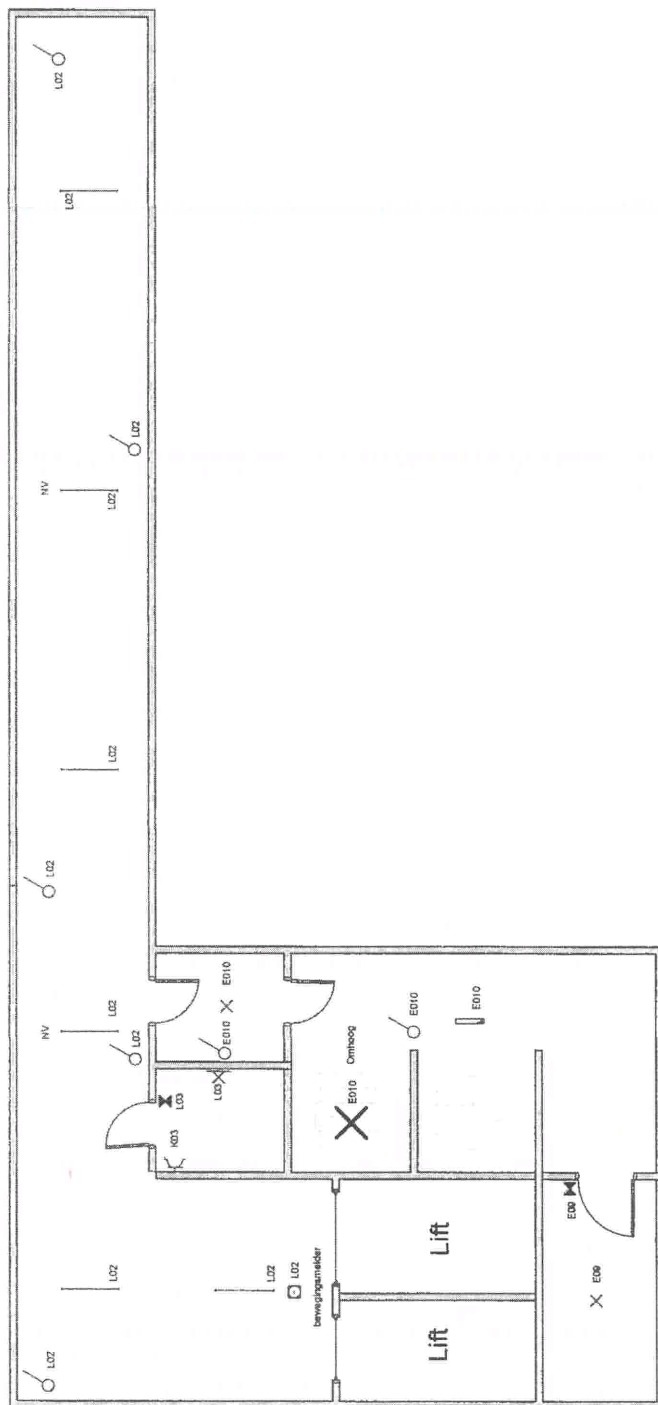
ELECTROTEST
 Bilgin Aydemir
 Inspecteur
 bilgin.aydemir@electro-test.be
 Gsm 0475 75 38 11

AC-ELECTRO

01-09-2017

Keuring bestaande installatie

Blad 26 – 11V 118

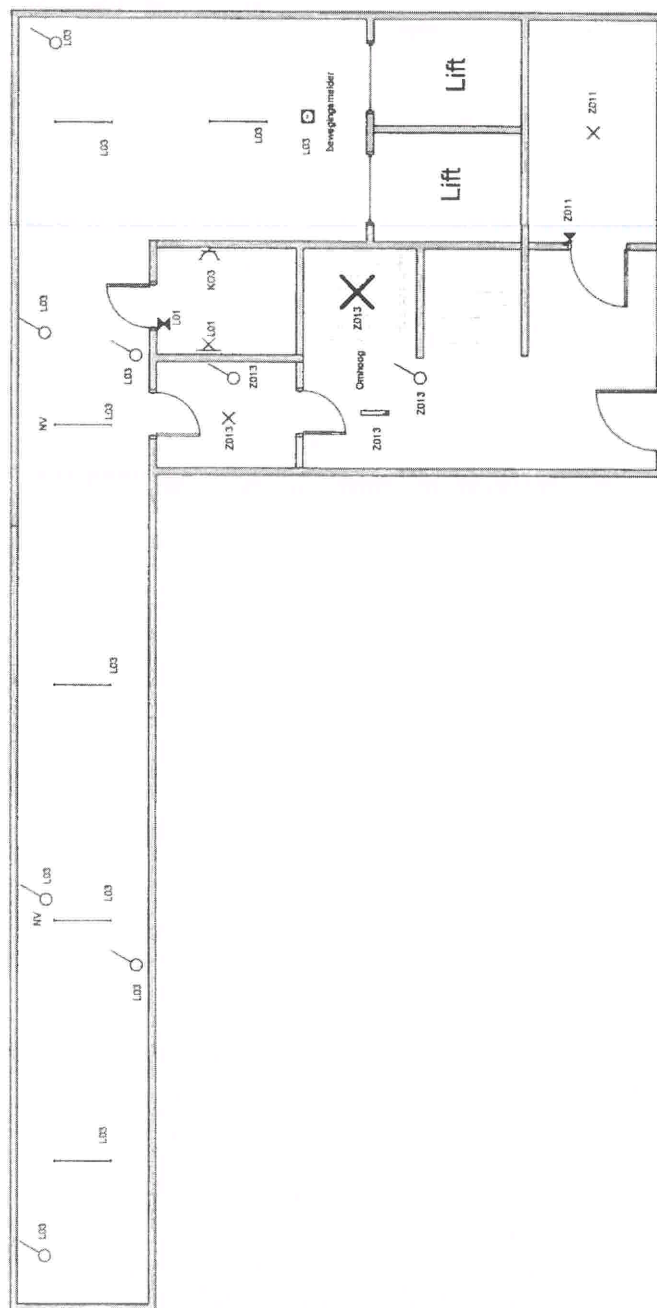


AC-ELECTRO

01-09-2017

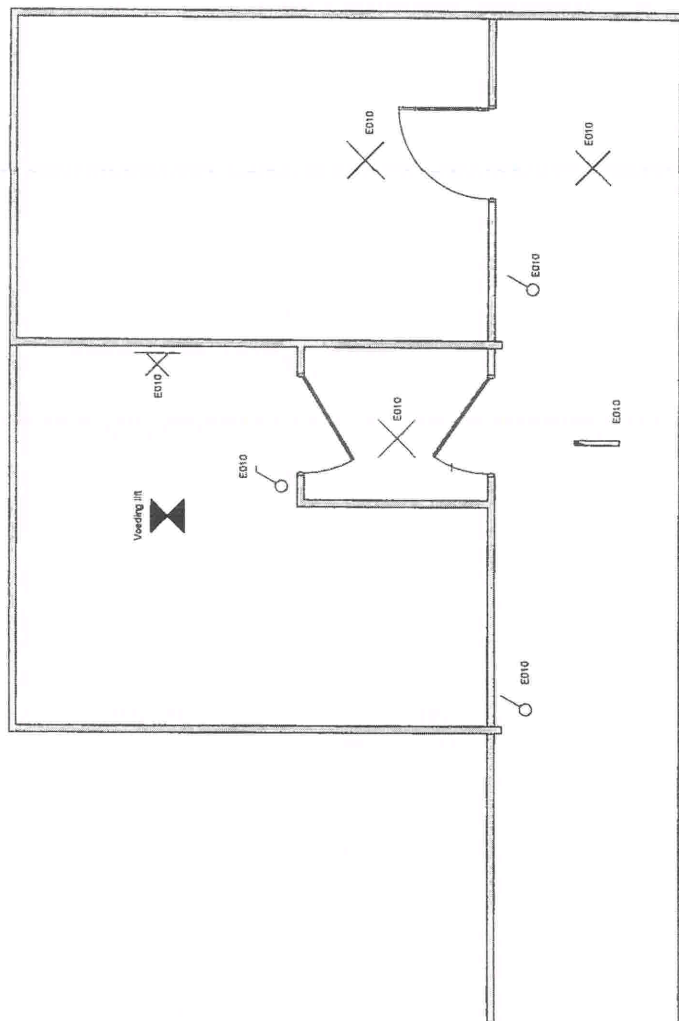
Keuring bestaande installatie

Blad 27 - 12V 118



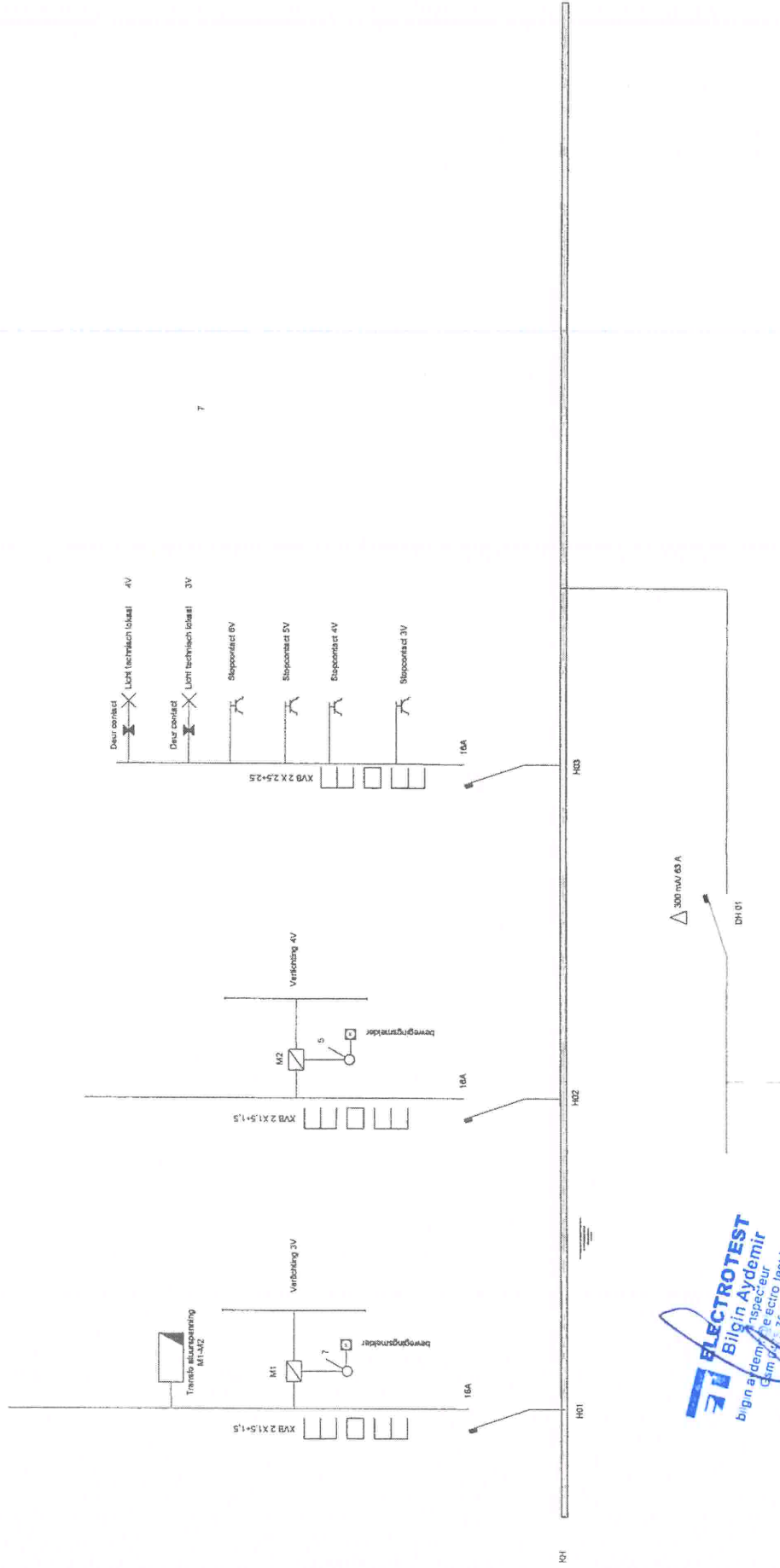
ELECTROTEST
 Bilgin Aydemir
 Elektrikçi
 071 419 01 01
 071 419 01 01
 72 38 11

Blad 28 – 12V 120	Keuring bestaande installatie	AC-ELECTRO	01-09-2017
-------------------	-------------------------------	------------	------------

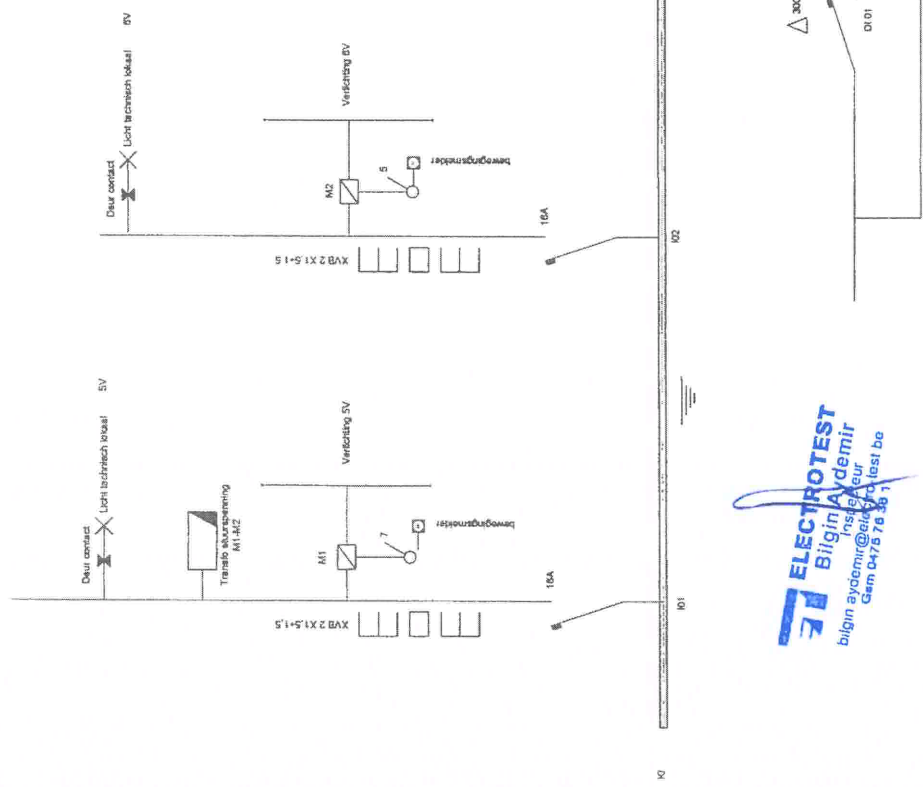


ELECTROTEST
 Bilgin Akdemir
 Elektrikçi
 0532 341 57 38 11

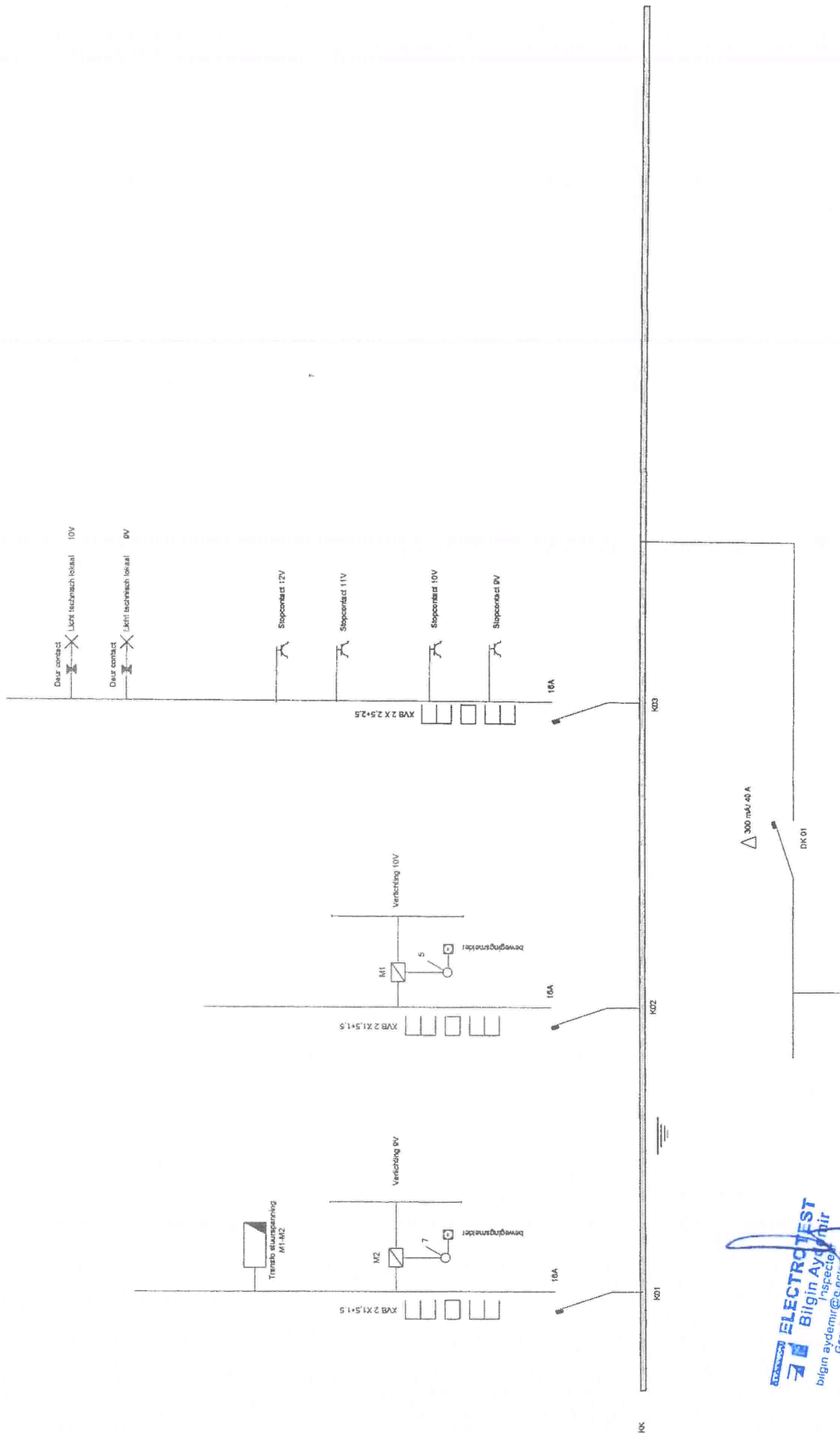




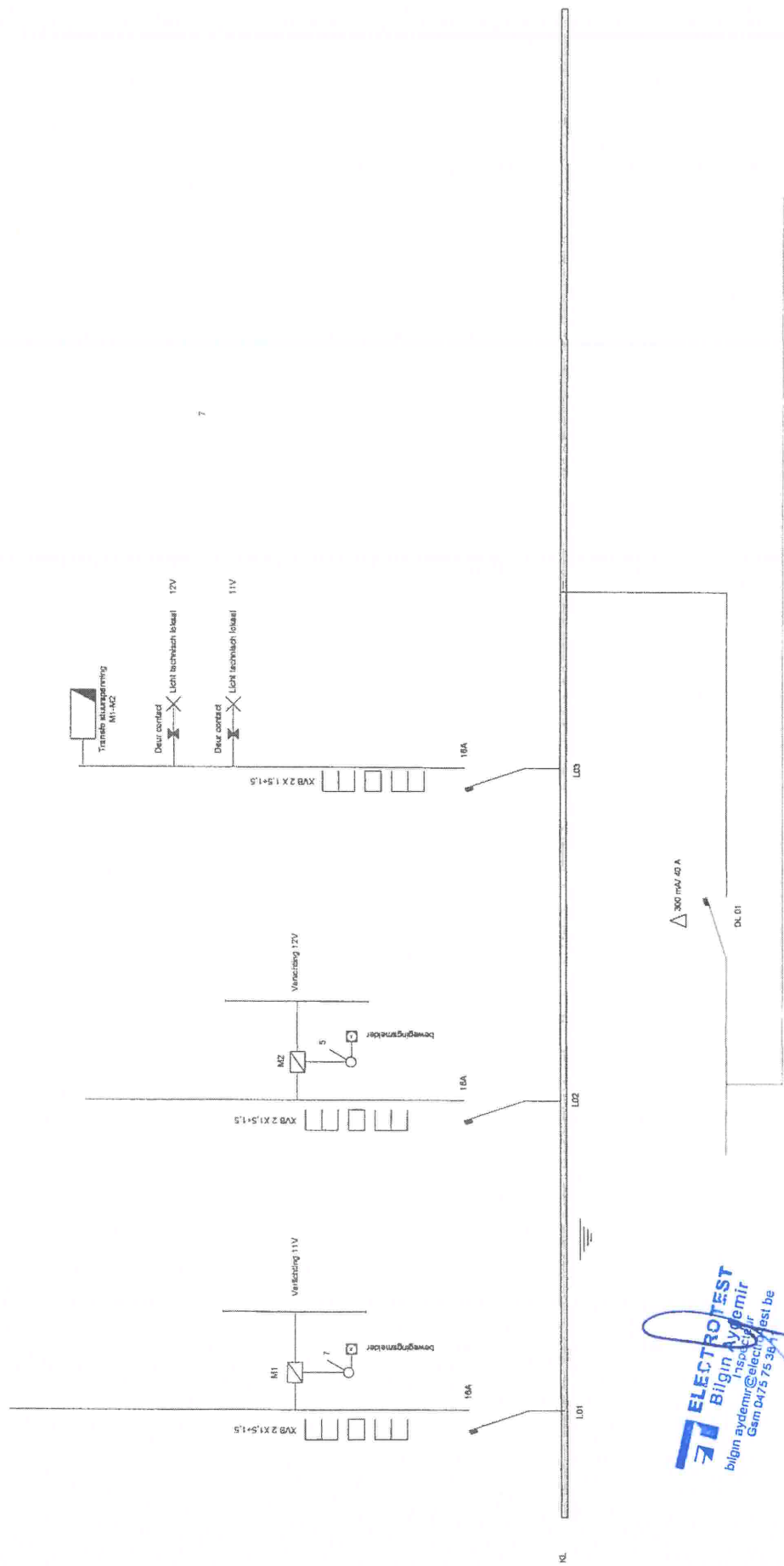
ELECTROTEST
 Bilgin Aydemir
 Bilgin Aydemir
 Bilgin Aydemir
 Bilgin Aydemir



ELECTROTEST
Bilgin Aydemir
bilgin.aydemir@electrotest.be
Gam 0475 78 36 1

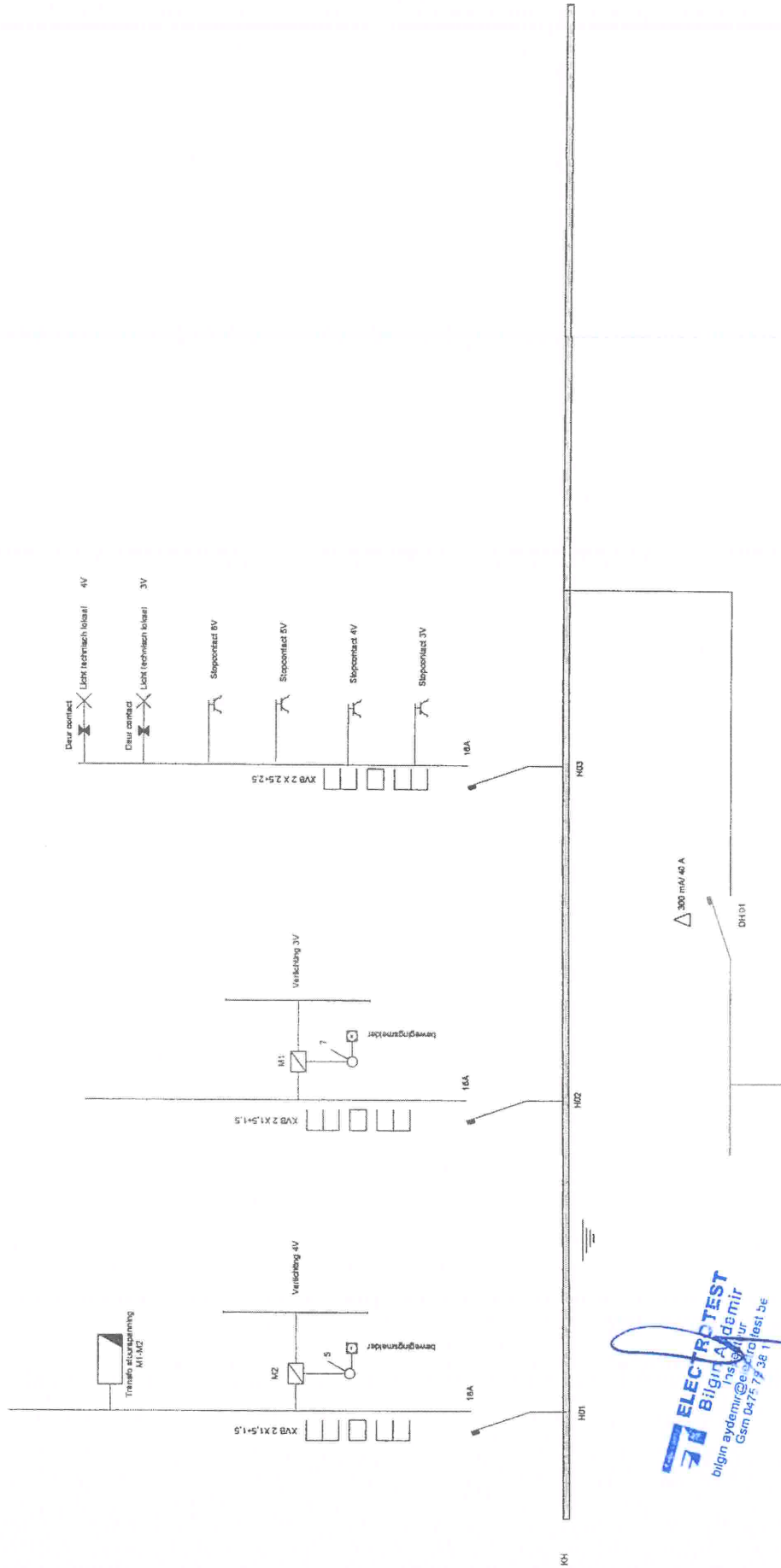


ELECTROTEST
 Bilgin Aydemir
 Inspection
 Gam 0475 75 39 11
 bilgin.aydemir@eciprotest.de



ELECTROTEST
 Bilgin Aydemir
 Bilgin Aydemir
 Gam 04/5 75 39 41
 Bilgin Aydemir





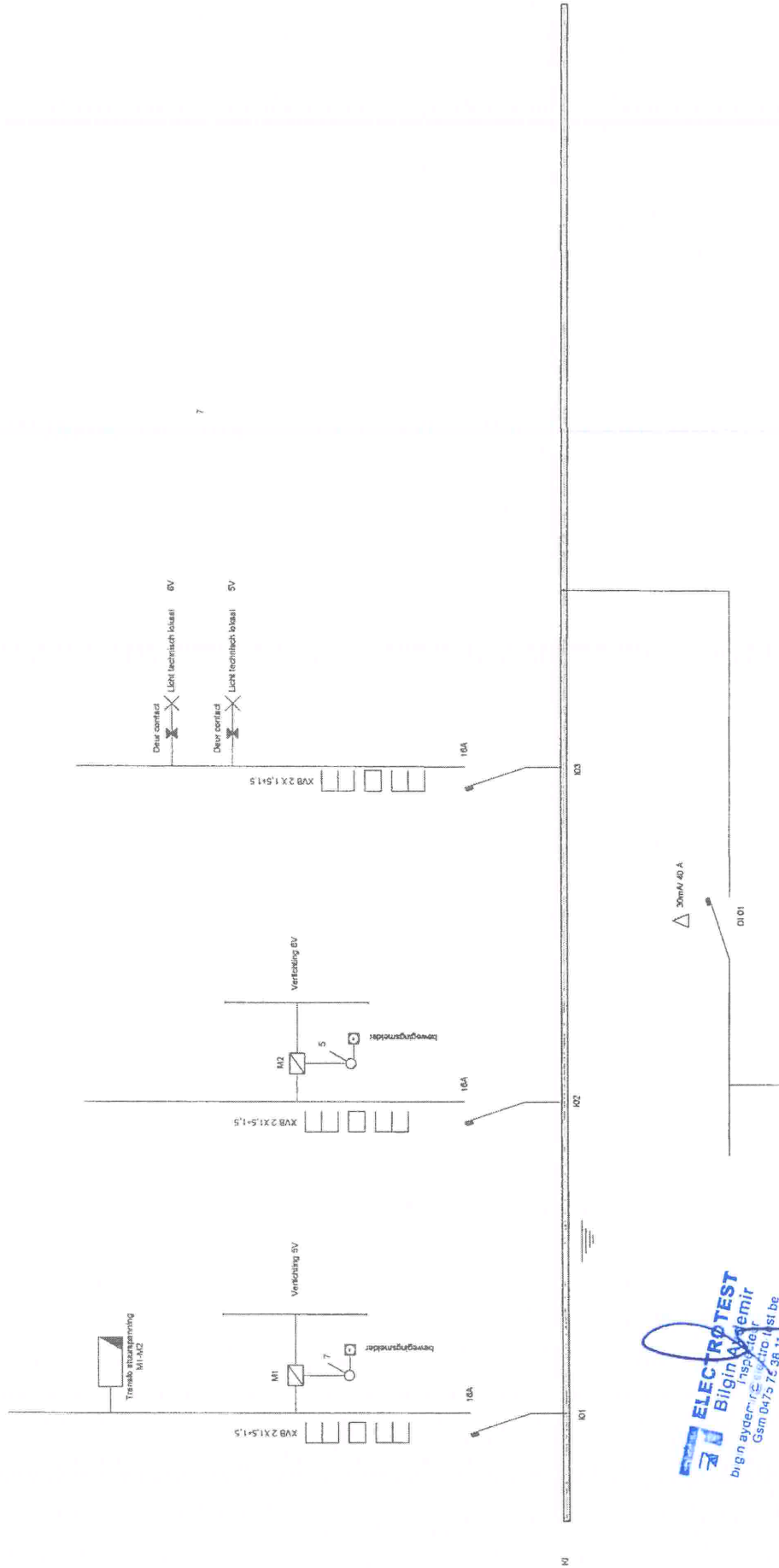
ELECTROTEST
 Bilgin Aydemir
 Bilgin Aydemir
 Gsm 0475 77 38 11

AC-ELECTRO

01-09-2017

Keuring bestaande installatie

Blad 38 -4V KH 120



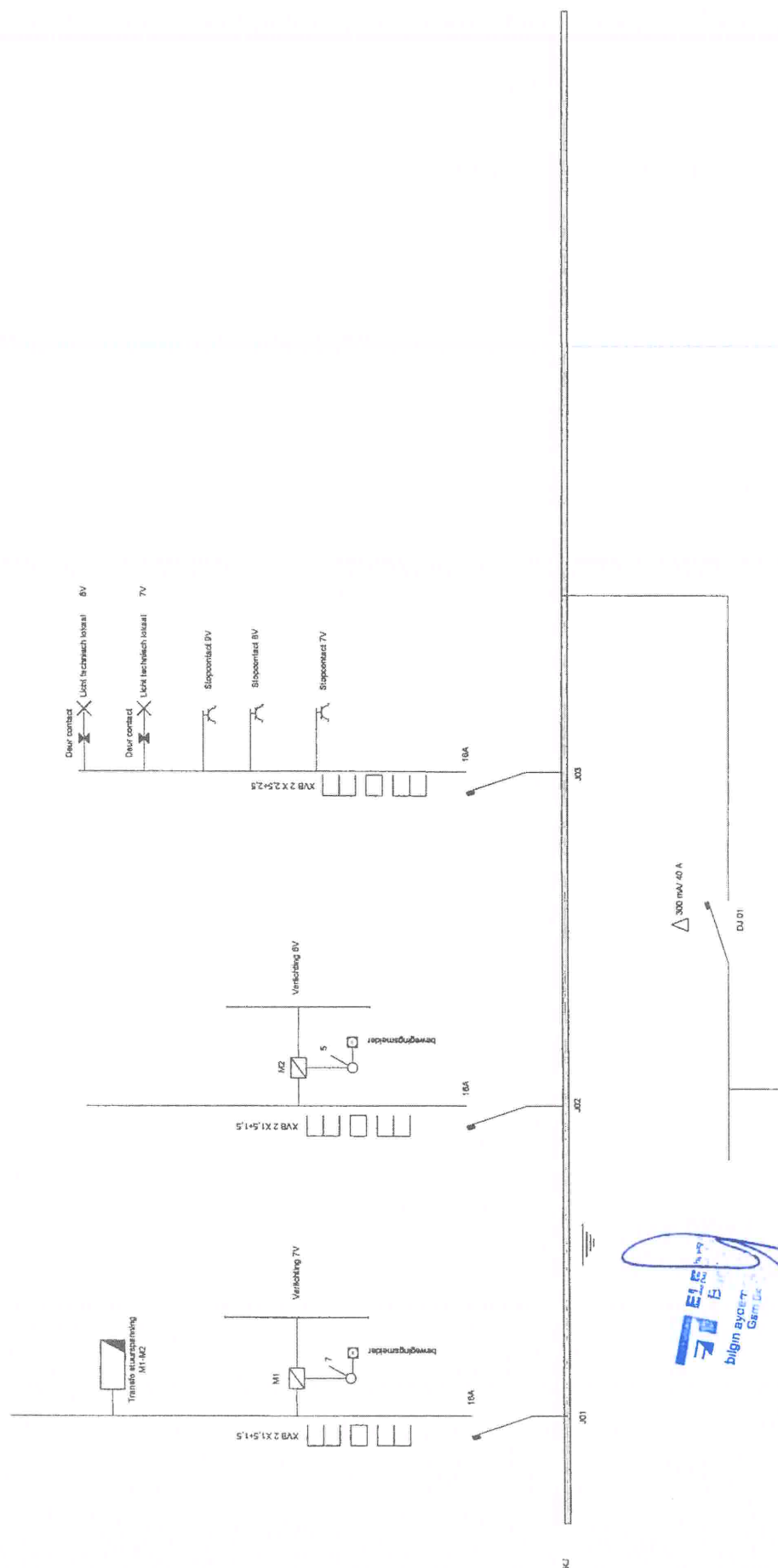
ELECTROTEST
 Bilgin Aydemir
 Elektrikçi
 GSM 0475 72 38 11

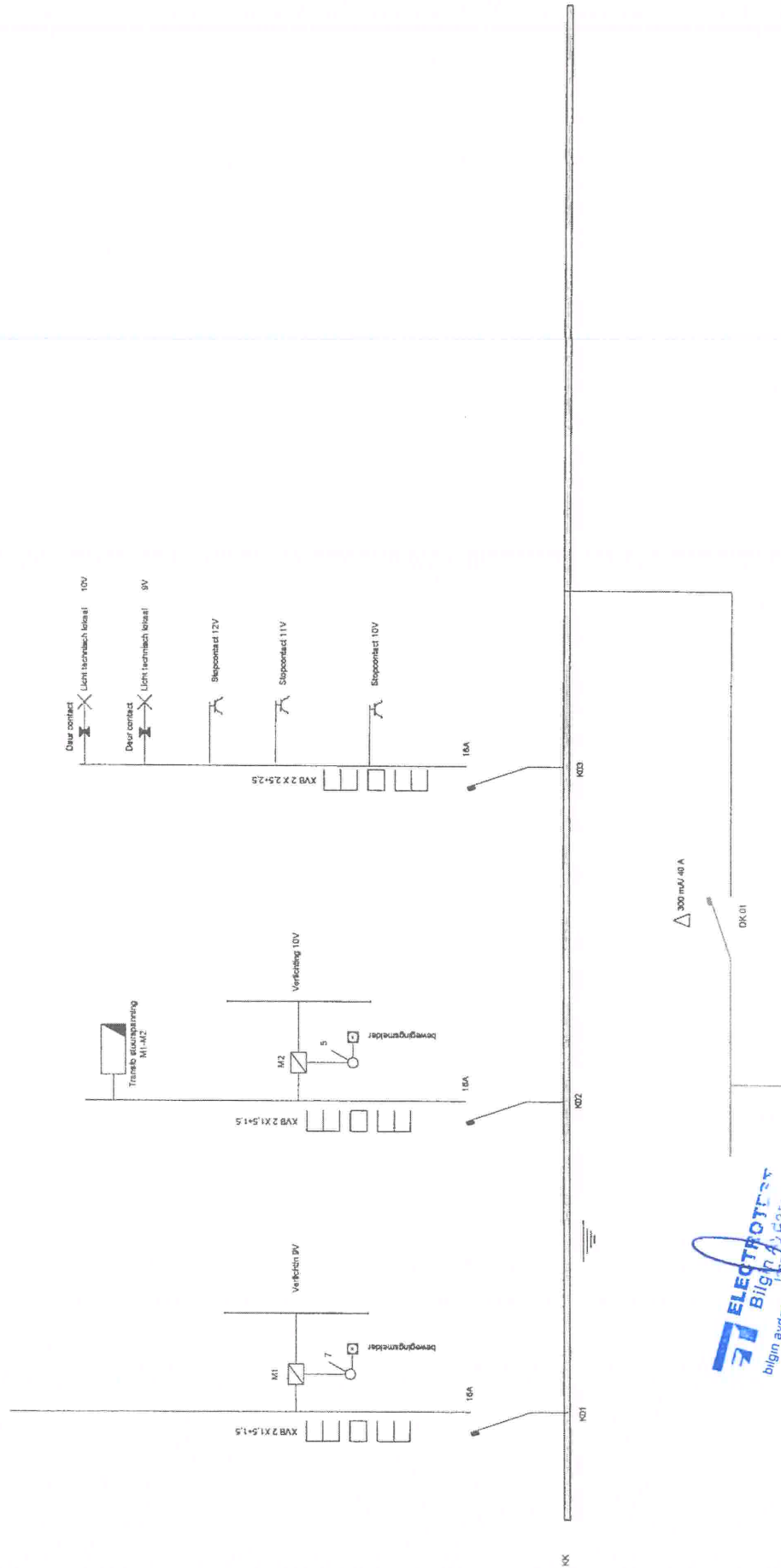
AC-ELECTRO

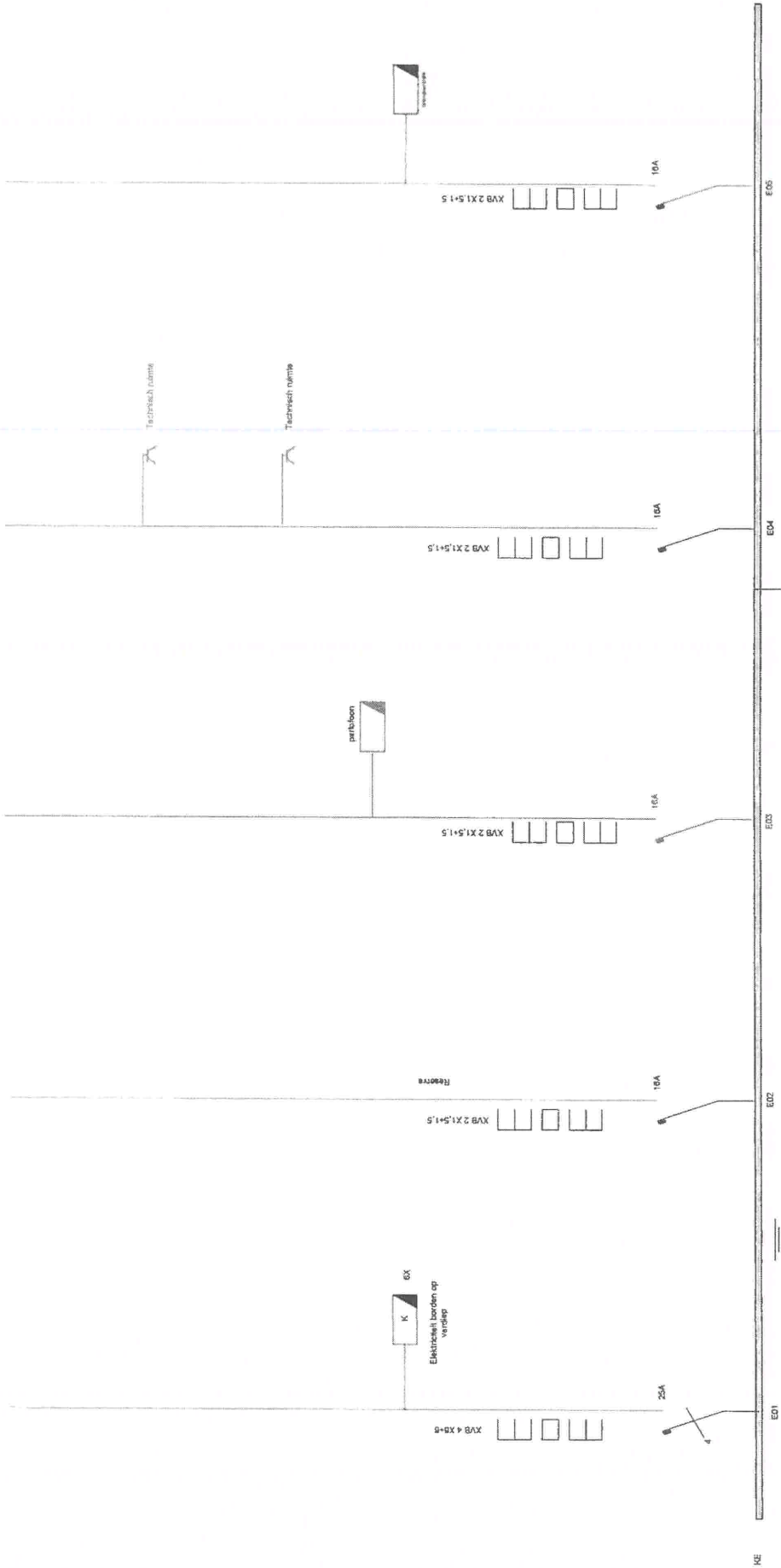
01-09-2017

Keuring bestaande installatie

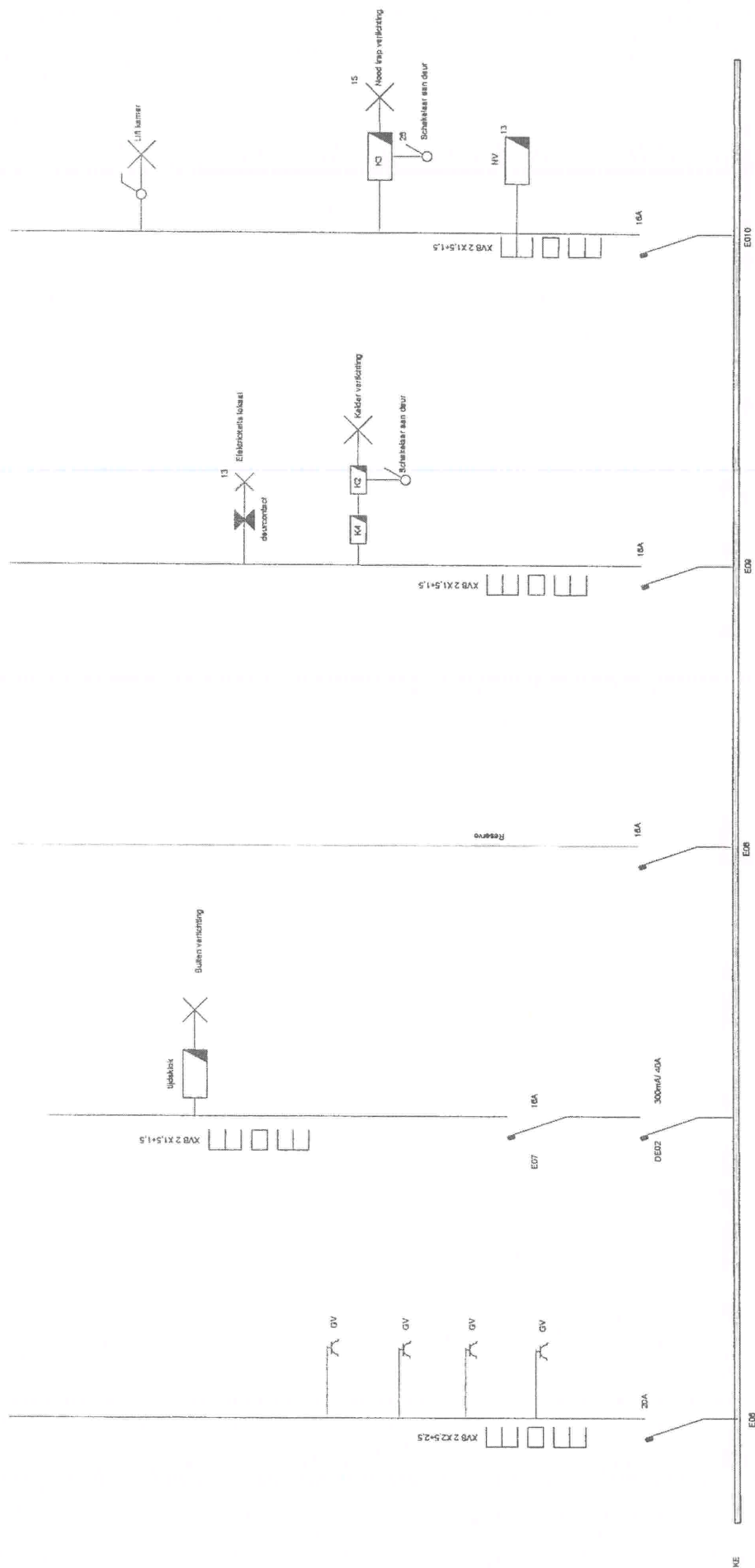
Blad 39 -5V KI 120



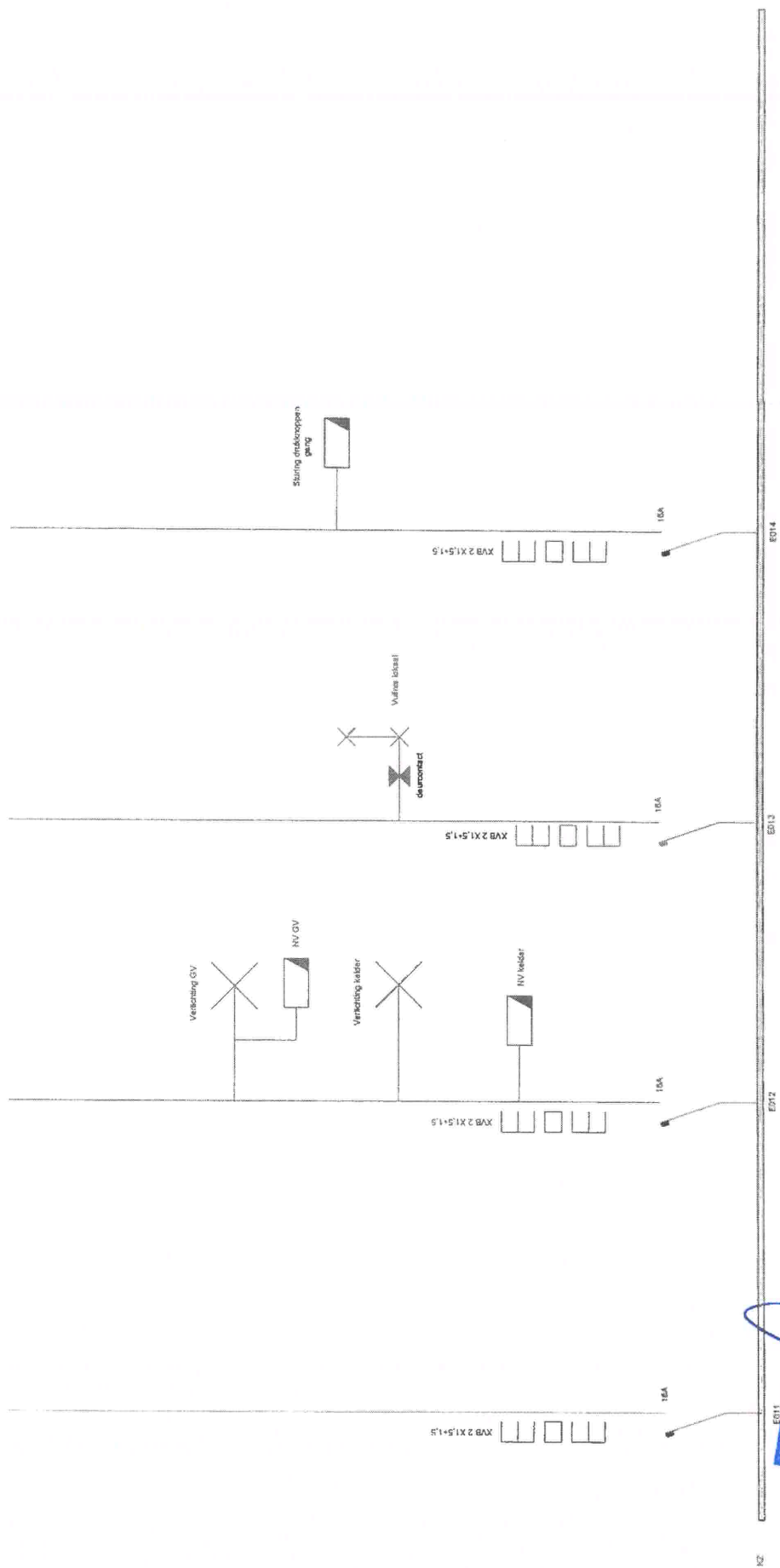




ELECTROTEST
 Bilgih A. Ademir
 bilgin aydemir inşaat
 Gsm 04 572 26 11



ELECTROTEST
Bilgin Aydemir
bilgin_aydemir@electro-test.be
Gsm 0475 75 39 11



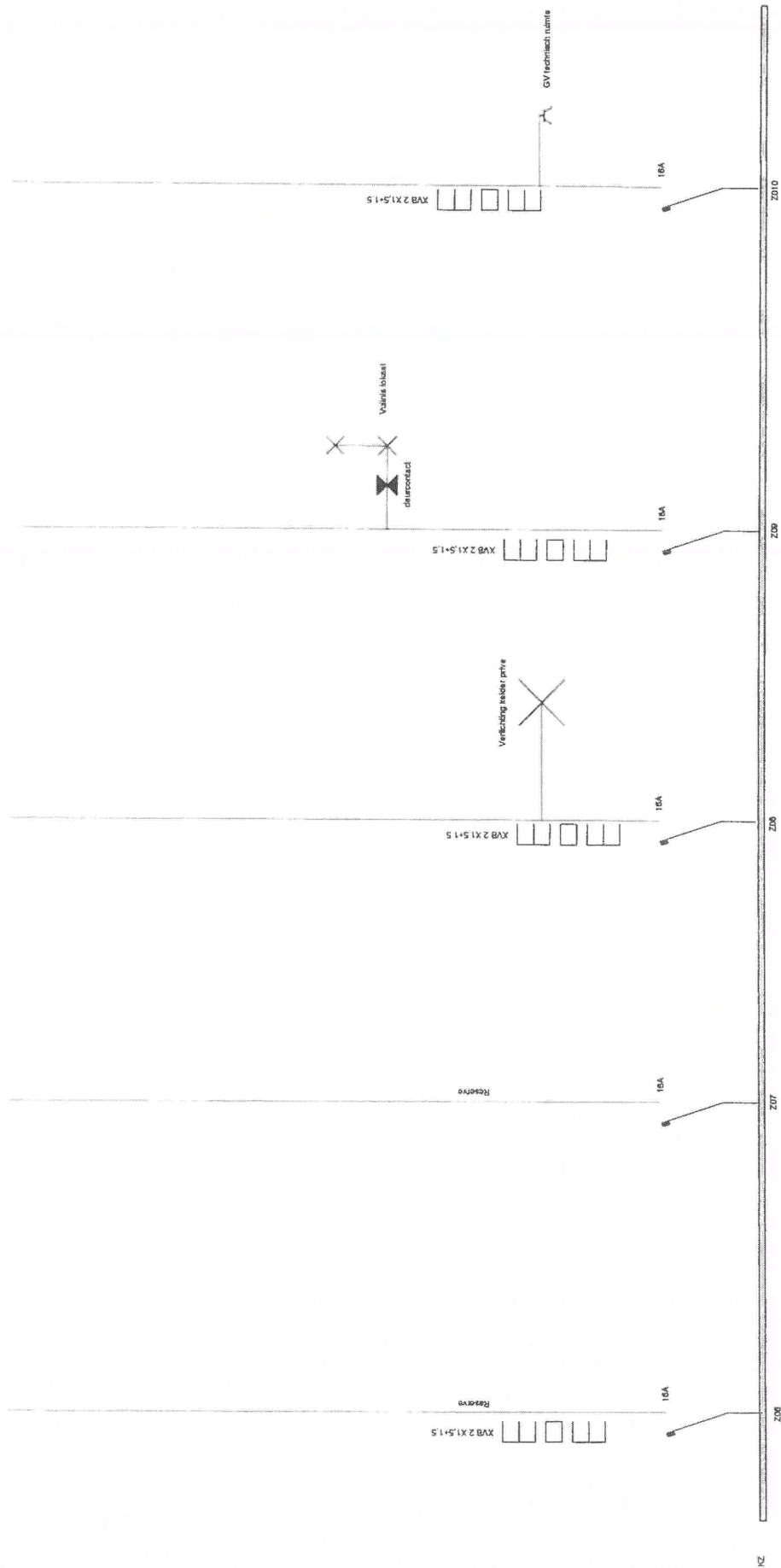
ELECTROTEST
 Bilgi Aydinlar
 in-technic
 bilgini aydinlar@electrotest.be
 Gsm 0475 75 39 11

AC-ELECTRO

Keuring bestaande installatie

01-09-2017

Blad 45 -KE -1V 118

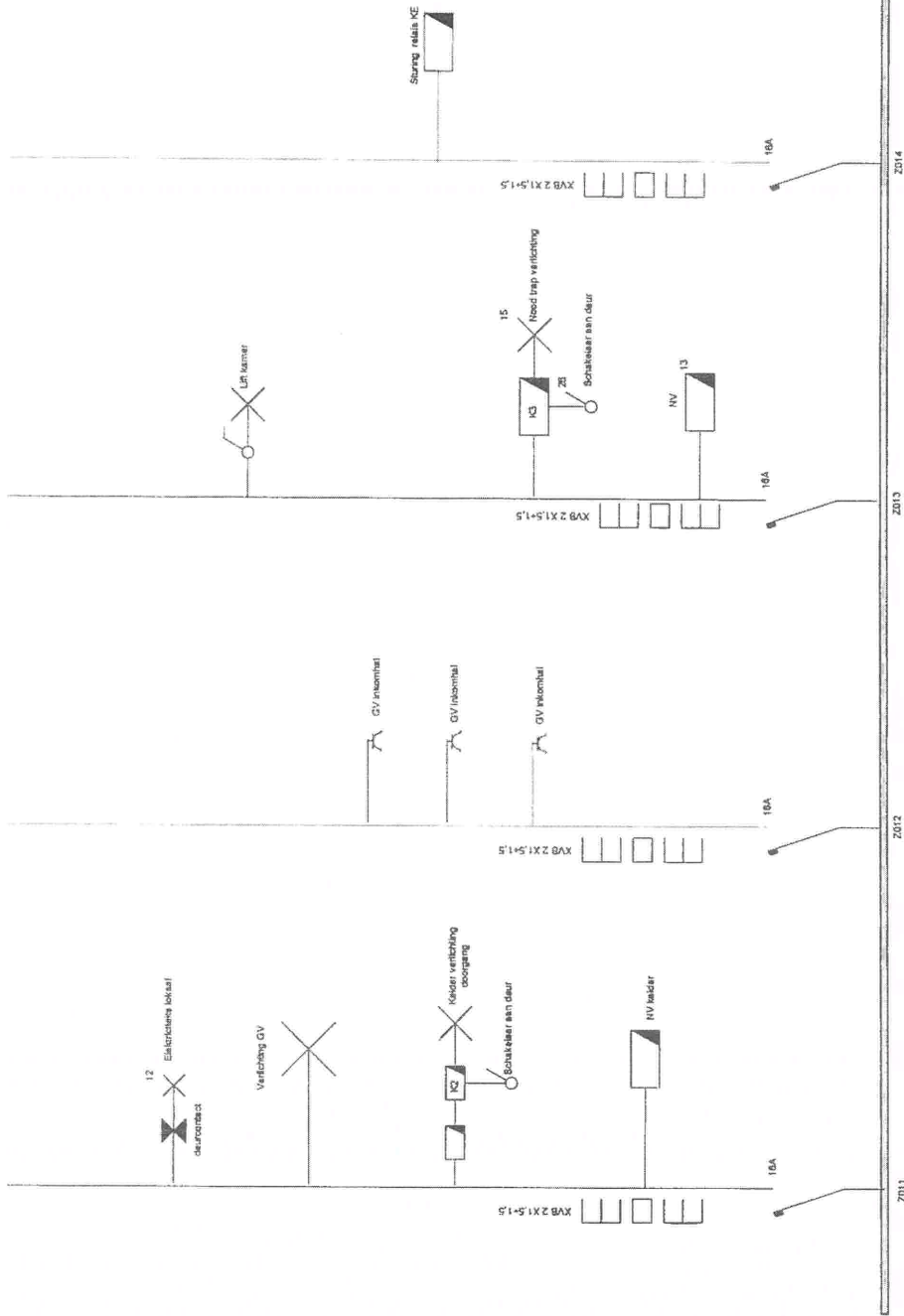


ELECTROTEST
 Bilgin Aytemir
 Bilgin Aytemir
 Gsm 0475 7924 11

AC-ELECTRO
 01-09-2017

Keuring bestaande installatie

Blad 47 – KZ -1V 120



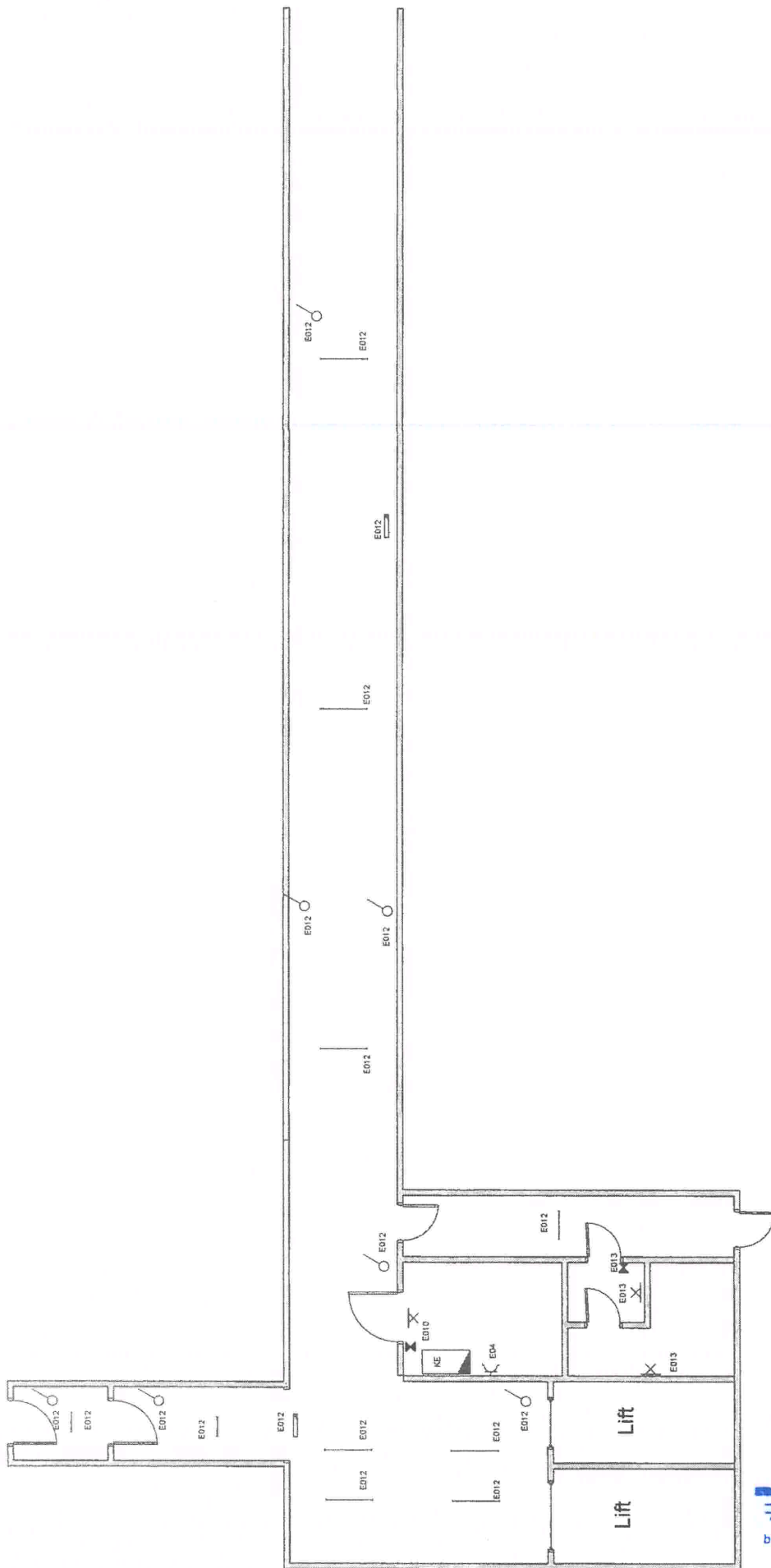
ELECTROTEST
 Bilgin Aydemir
 big aydemir@electrotest.com.tr
 0312 250 10 10

AC-ELECTRO

Keuring bestaande installatie

01-09-2017

Blad 48 -KZ -1V 120



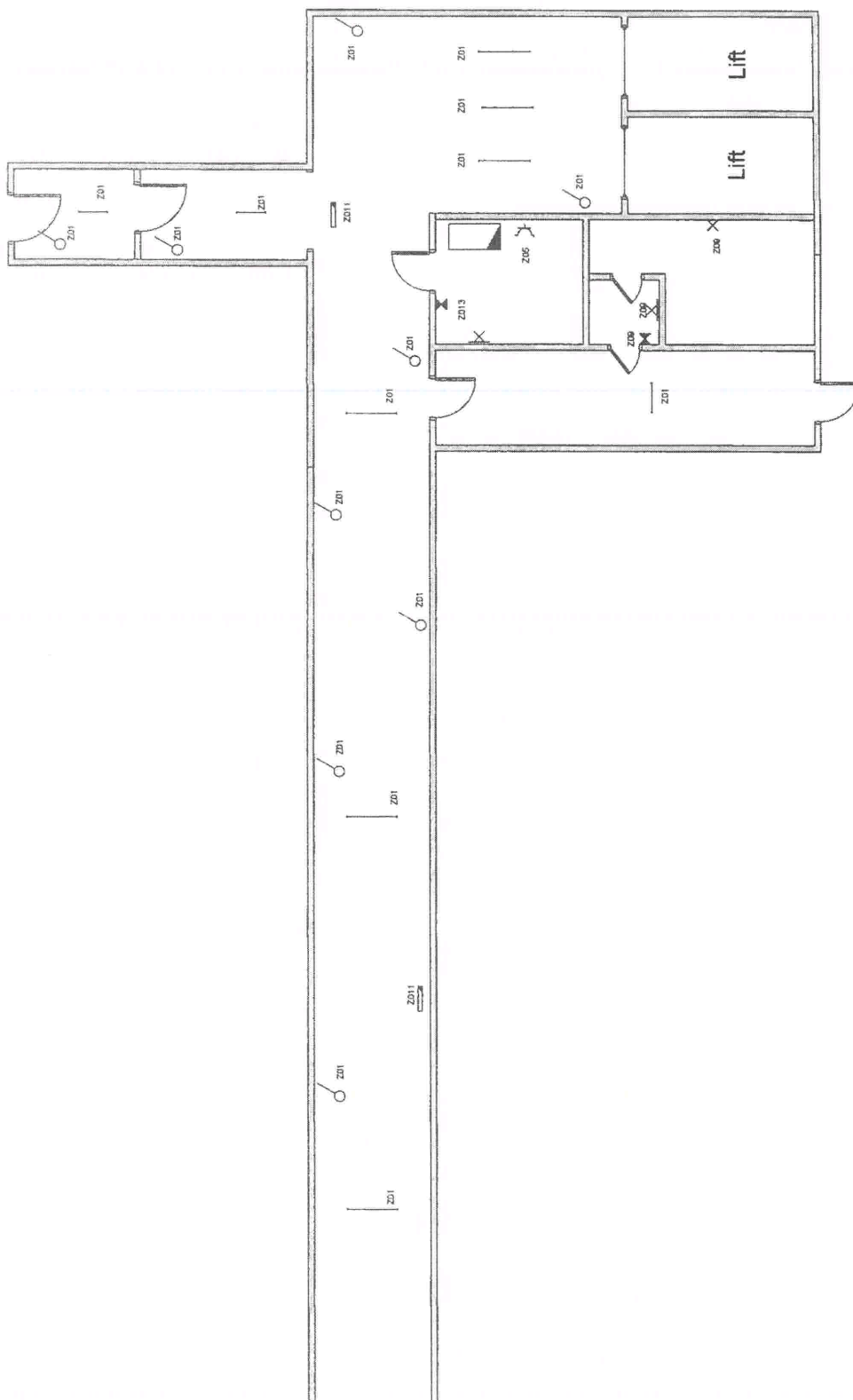
ELECTROTEST
 Bilgin Aydemir
 Inspecteur
 bilgin aydemir@electro test be
 Gsm 0475 75138 11

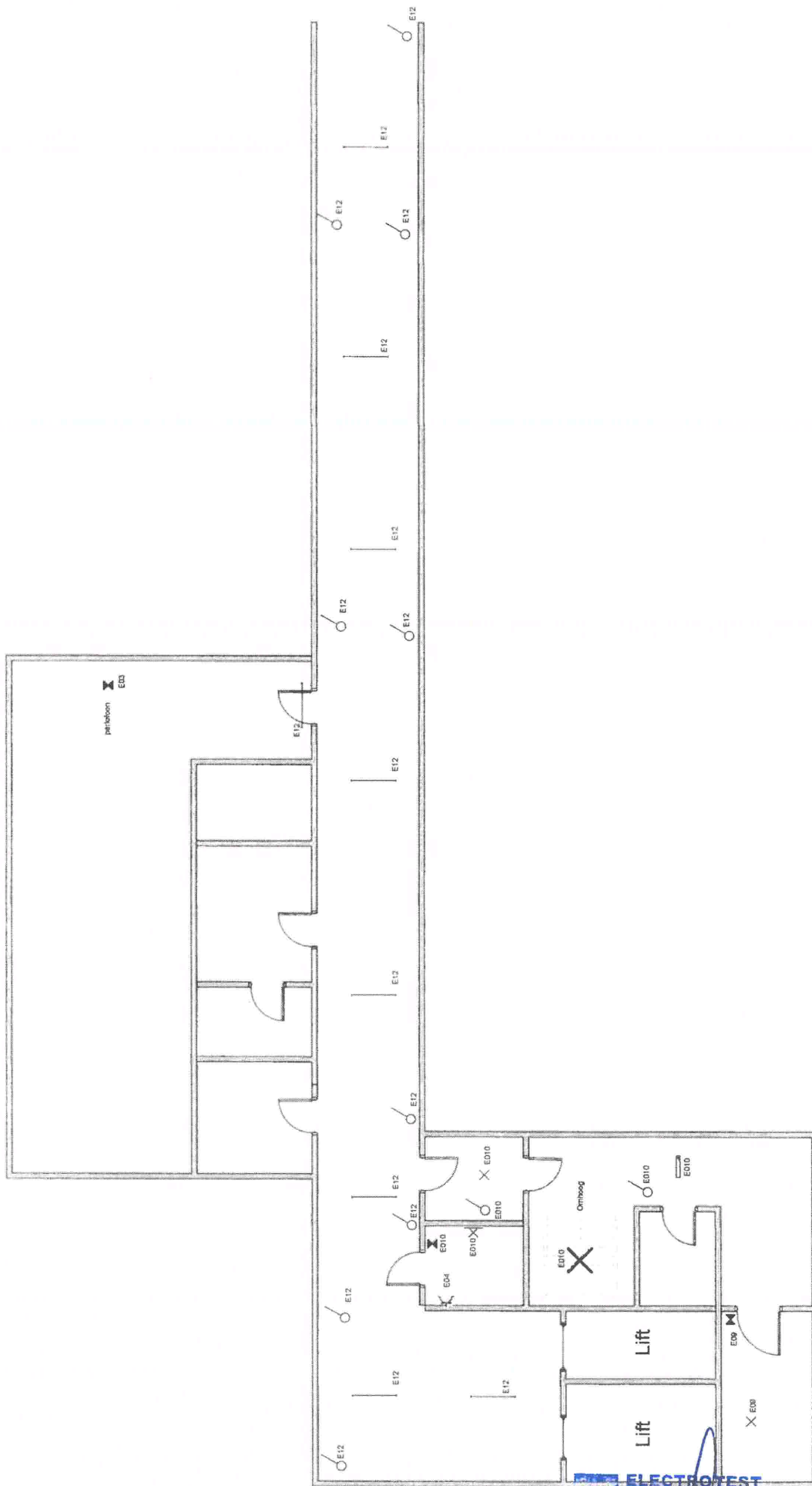
AC-ELECTRO

01-09-2017

Keuring bestaande installatie

Blad 1 -1 kelder 118





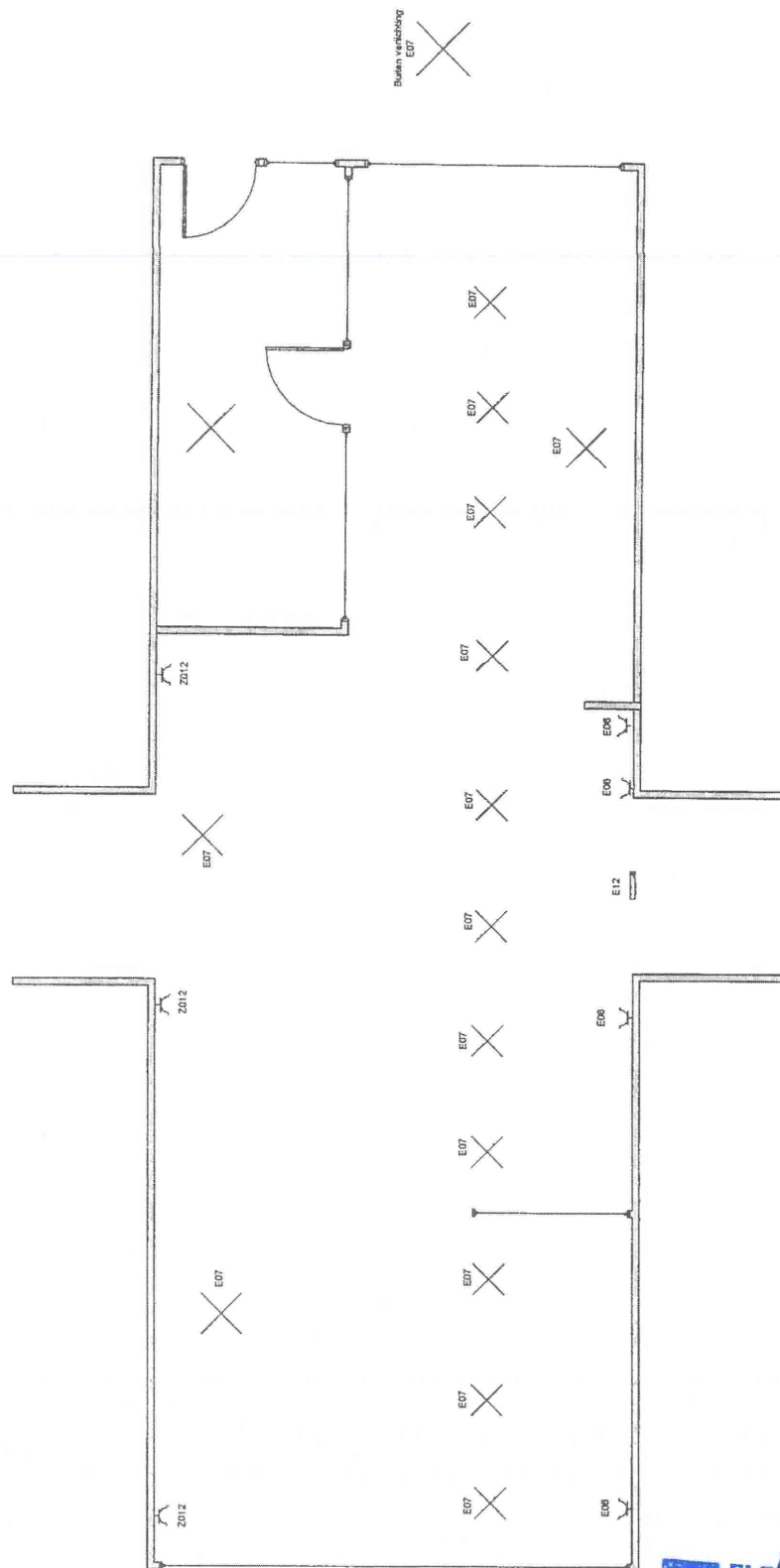
ELECTROTEST
Bilgin Aydemir
 Inspecteur
 bilgin.aydemir@electro-test.be
 Gsm 0475 75 56 56

AC-ELECTRO

01-09-2017

Keuring bestaande installatie

Blad 3 – GV 118



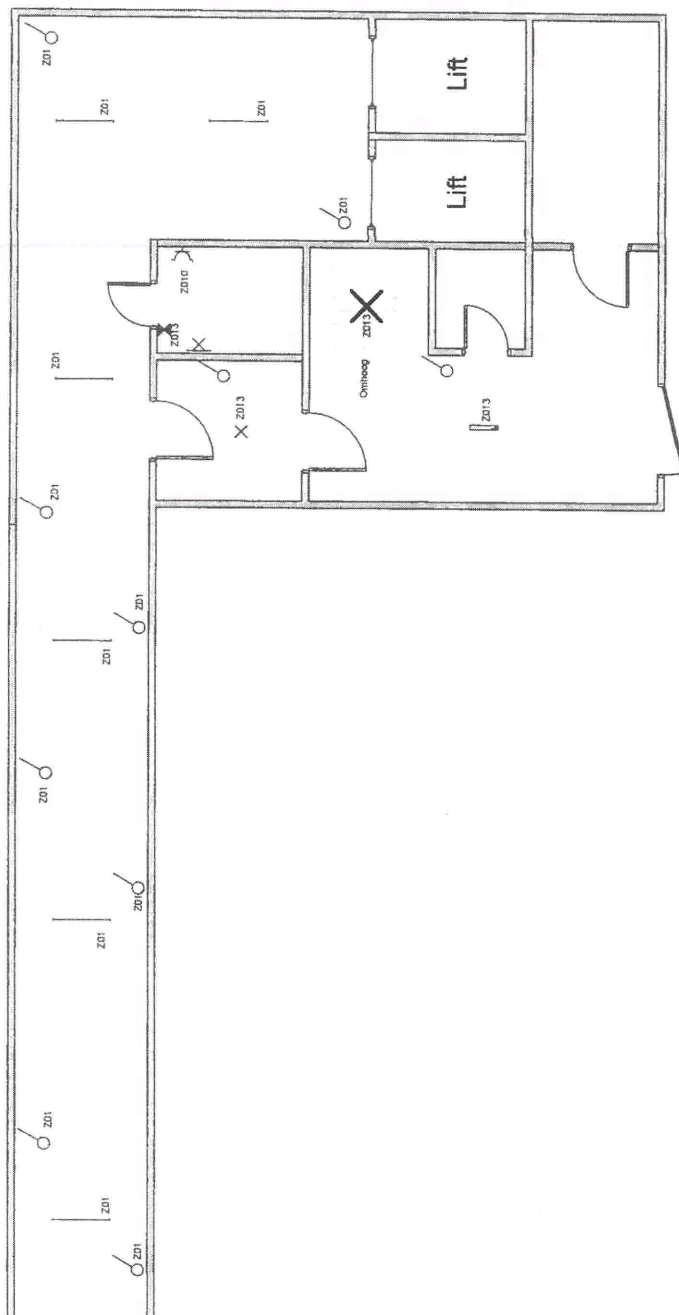
ELECTROTEST
 Bilgin Aydemir
 Bilgin Aydemir
 Gam 0475 75 36 11

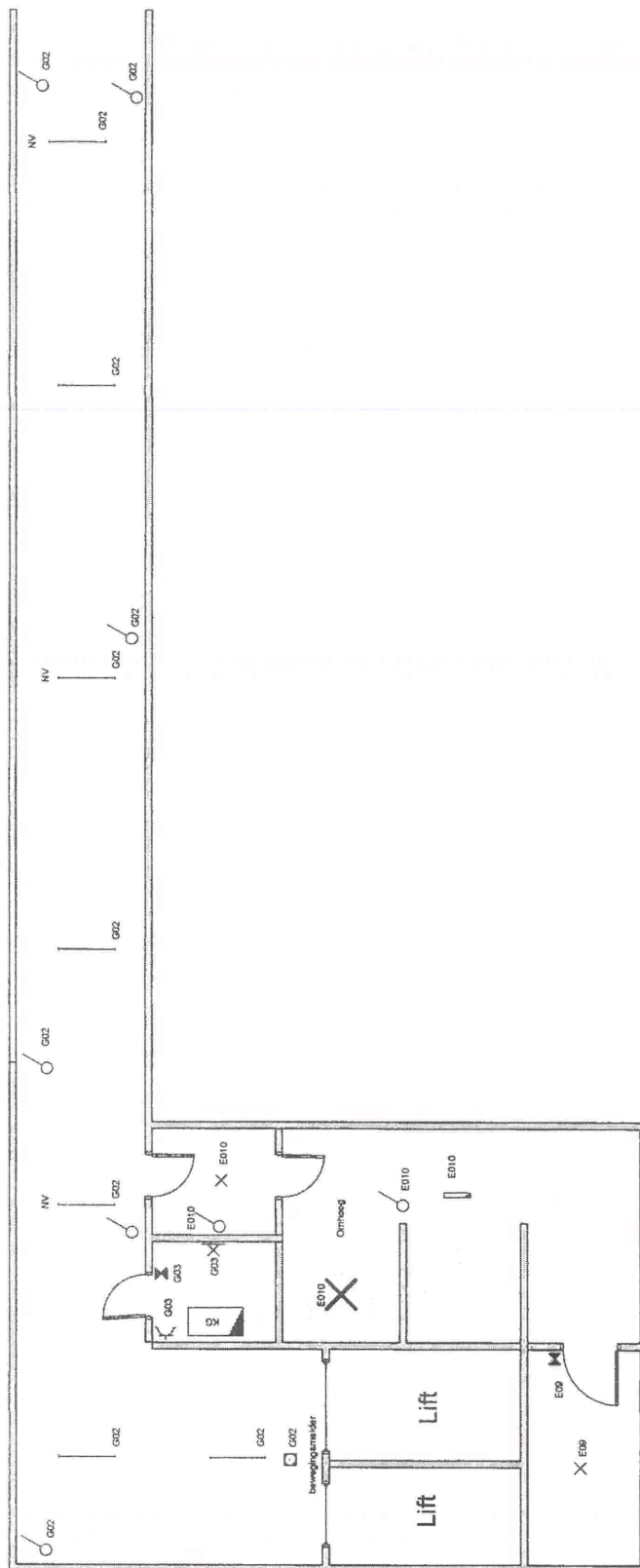
AC-ELECTRO

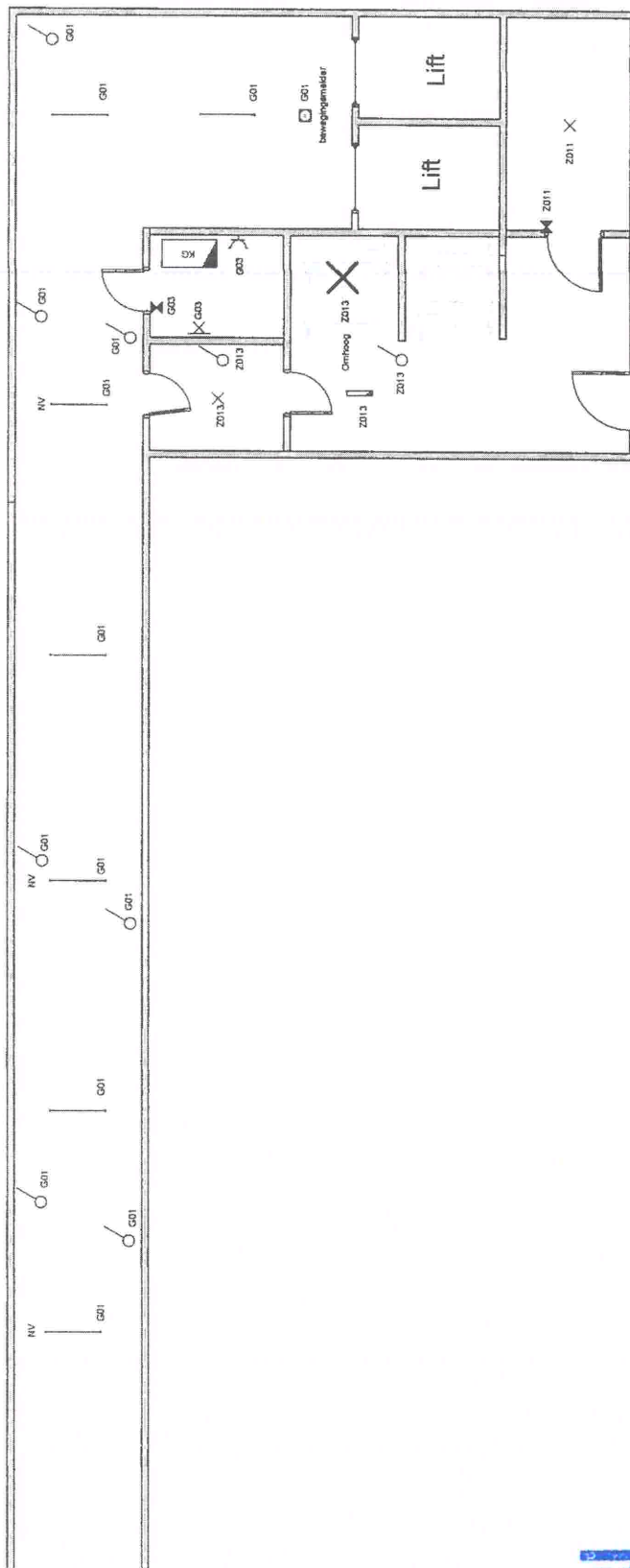
01-09-2017

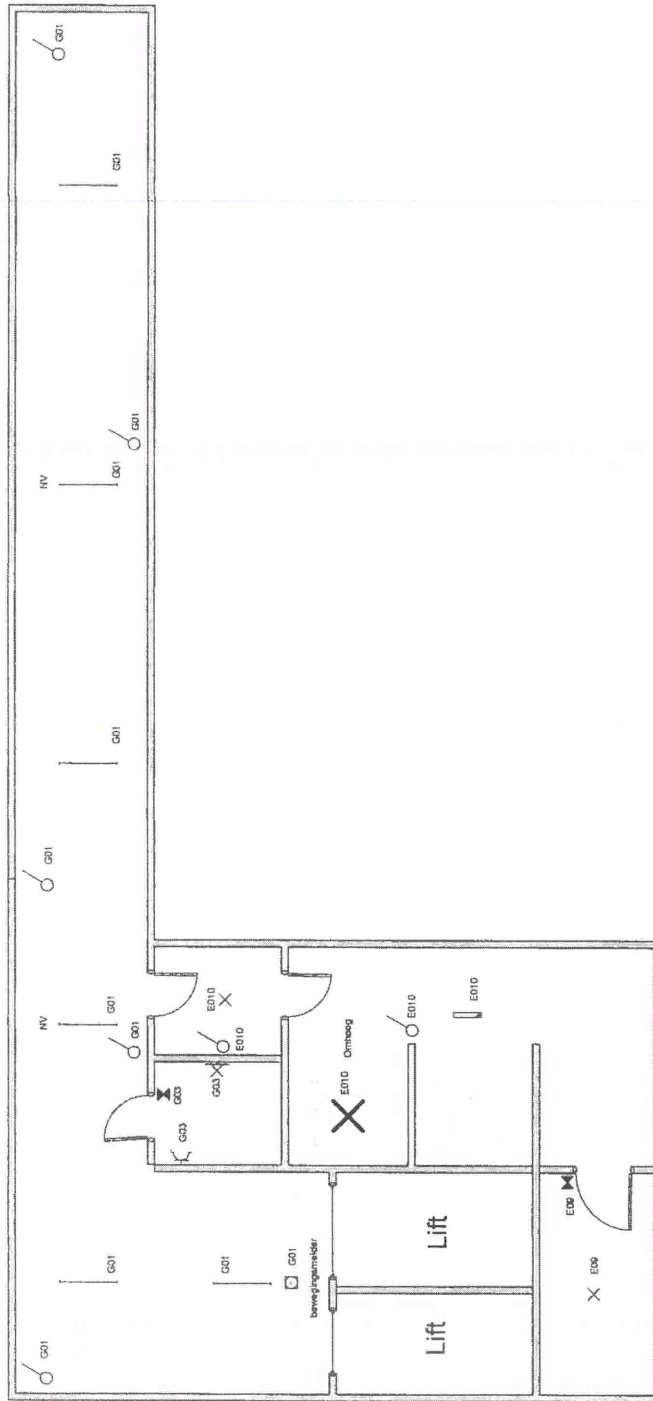
Keuring bestaande installatie

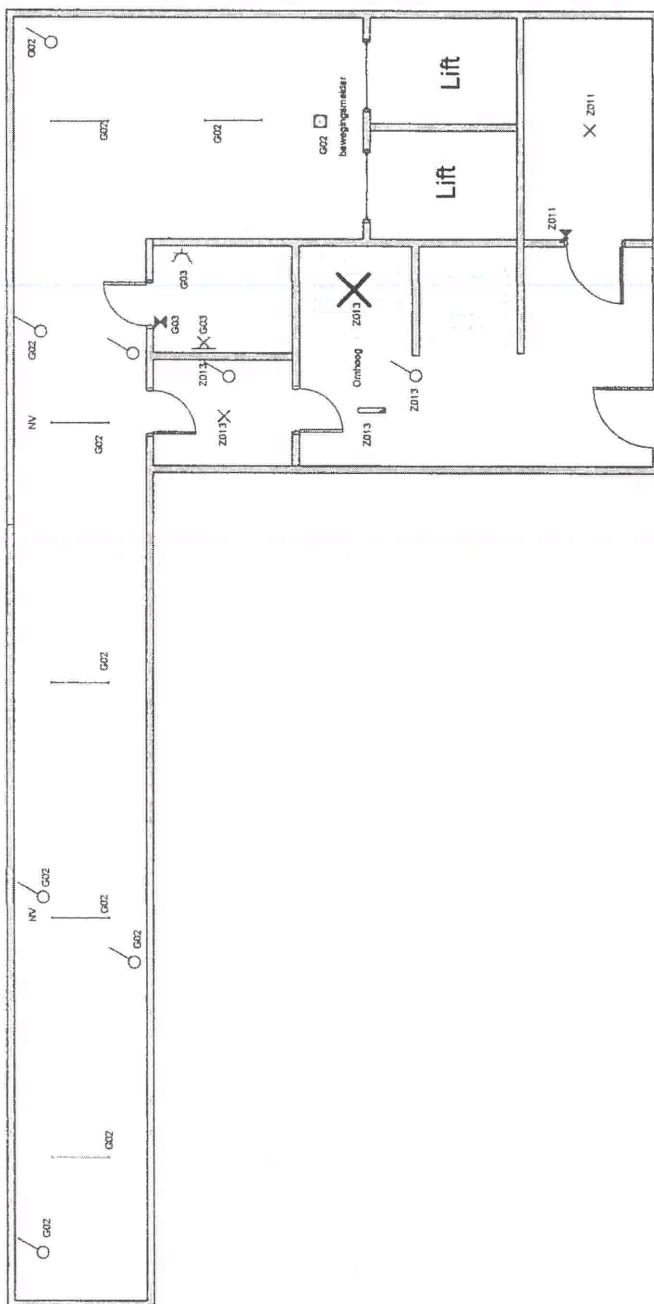
Blad 4 – GV Inkom

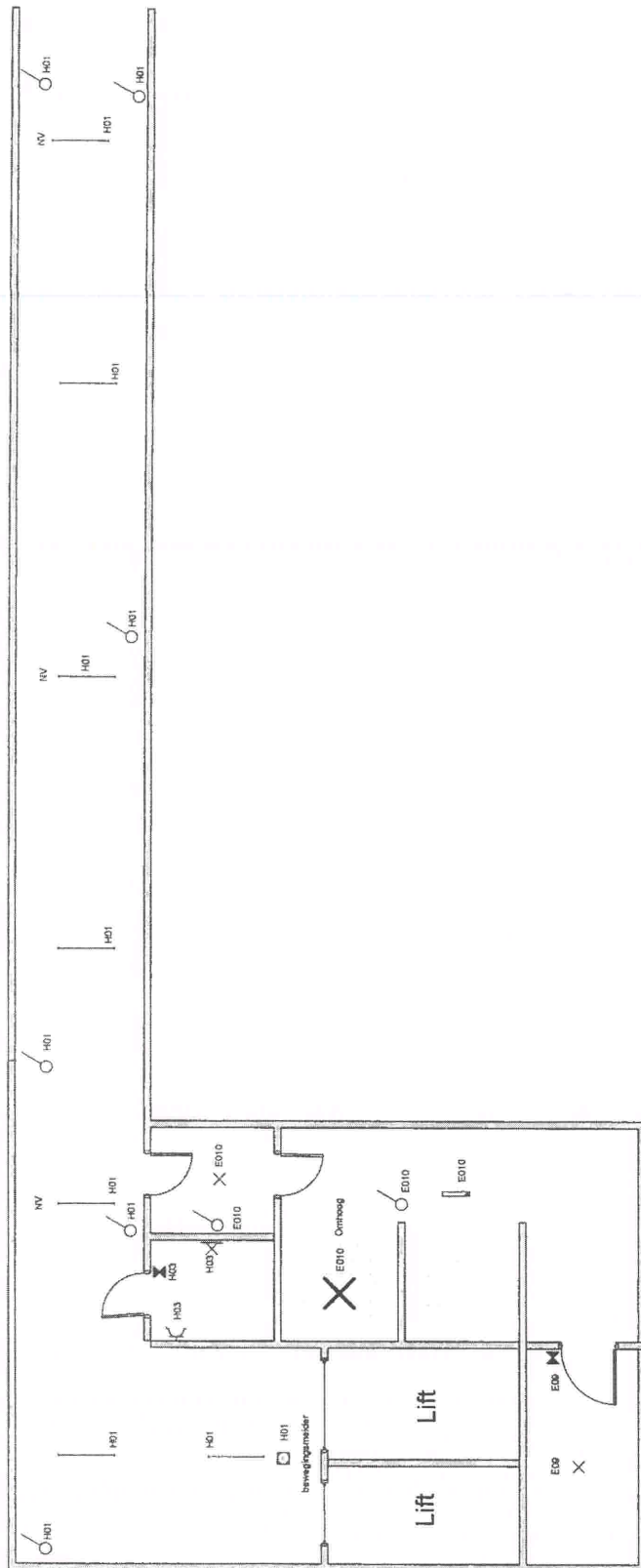


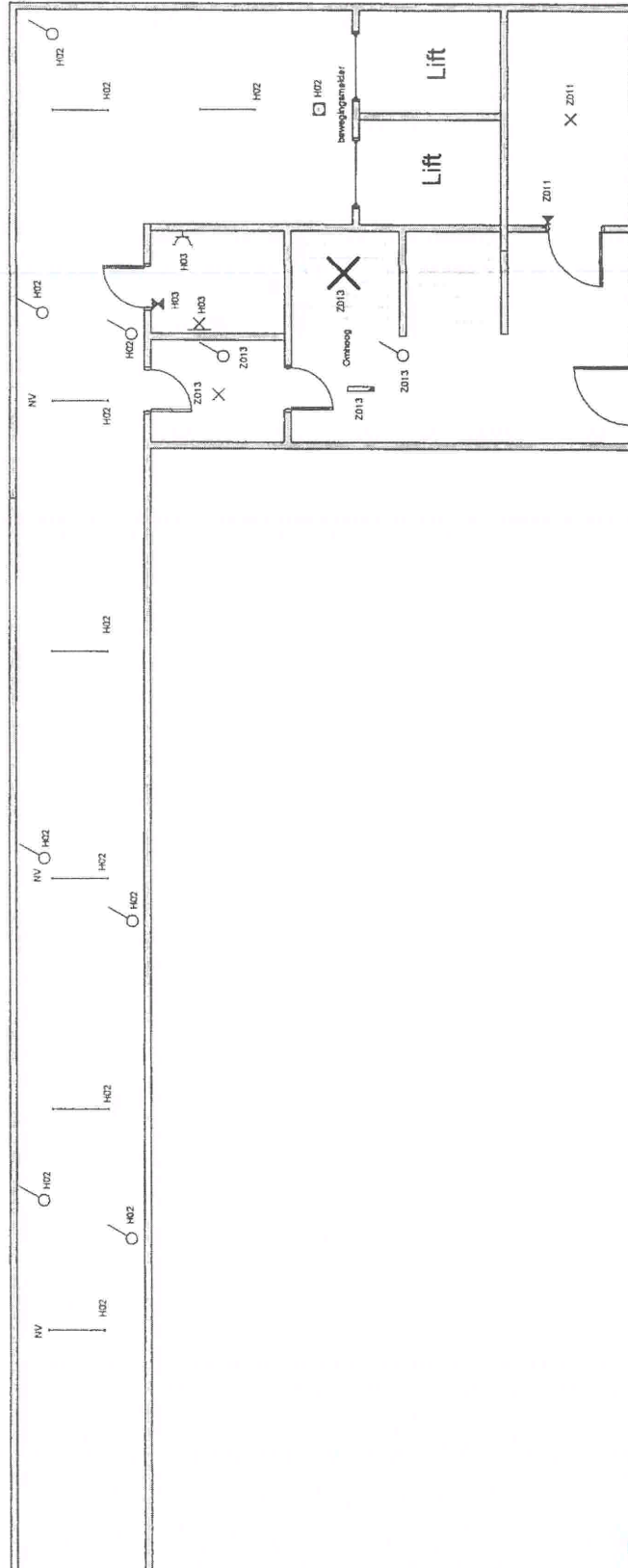












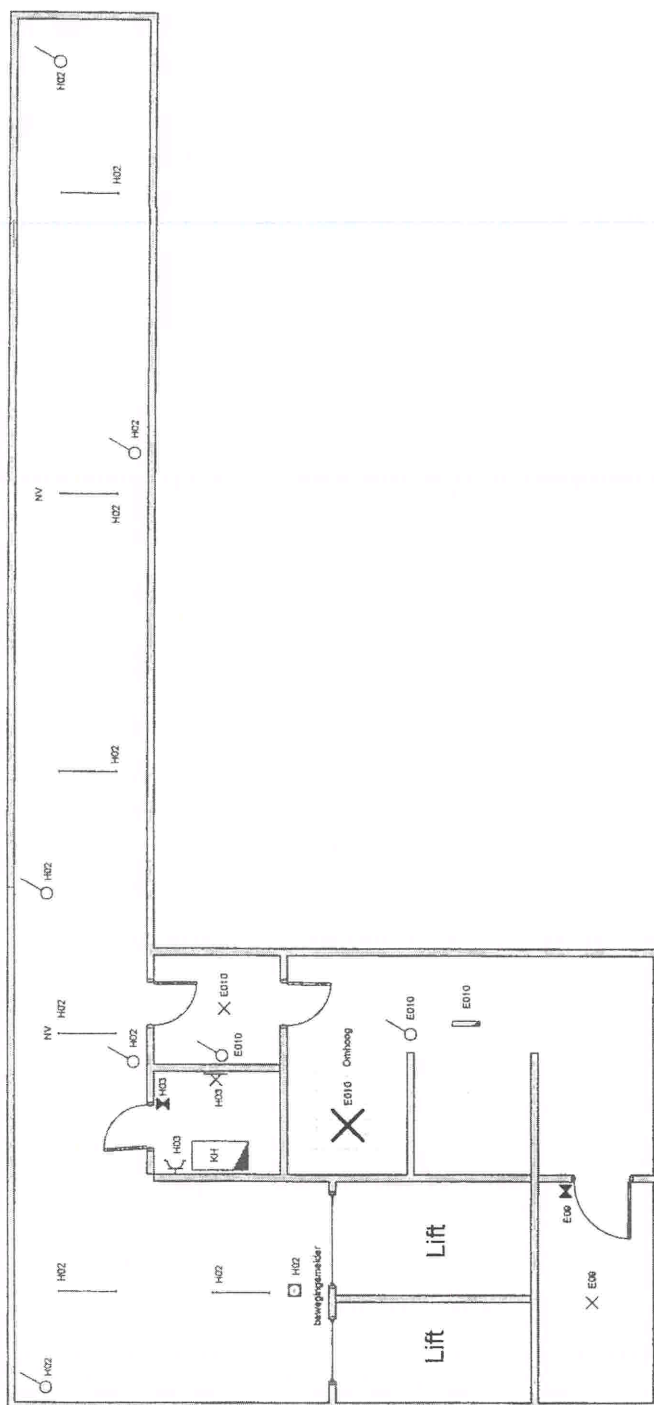
ELECTROTEST
 Bilgin Aydemir
 inspecteur
 bilgin aydemir@electro-test.be
 Gsm 0475 15 38 11

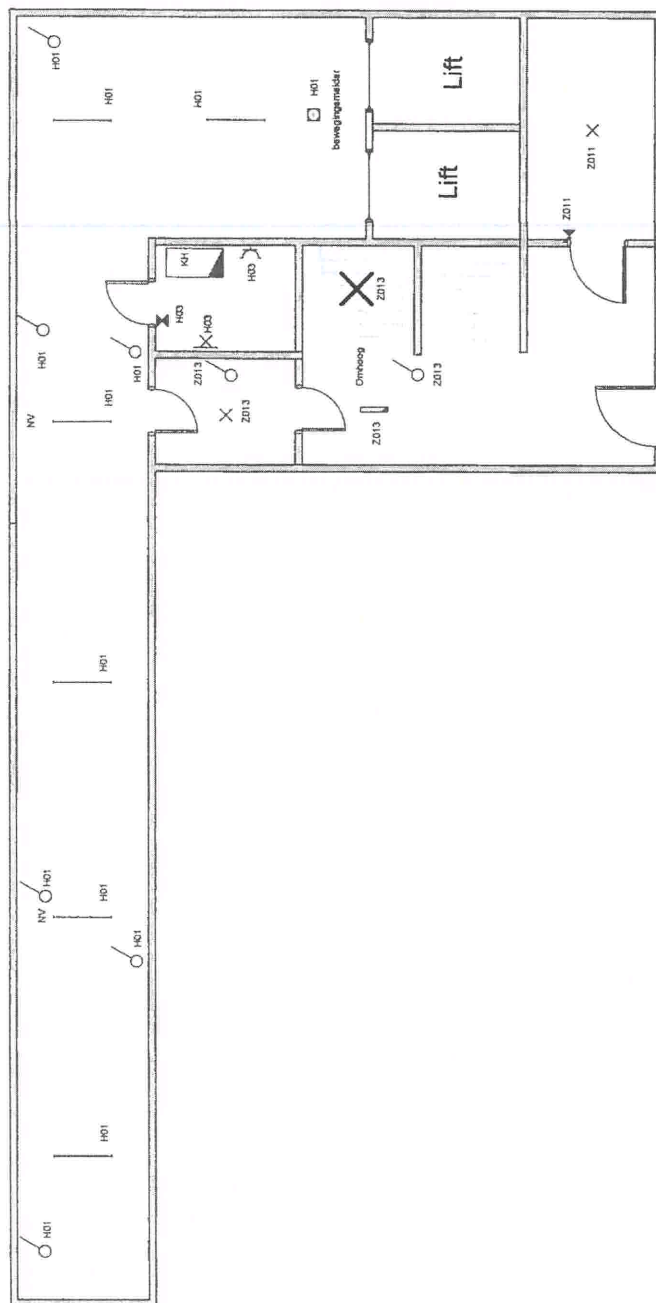
AC-ELECTRO

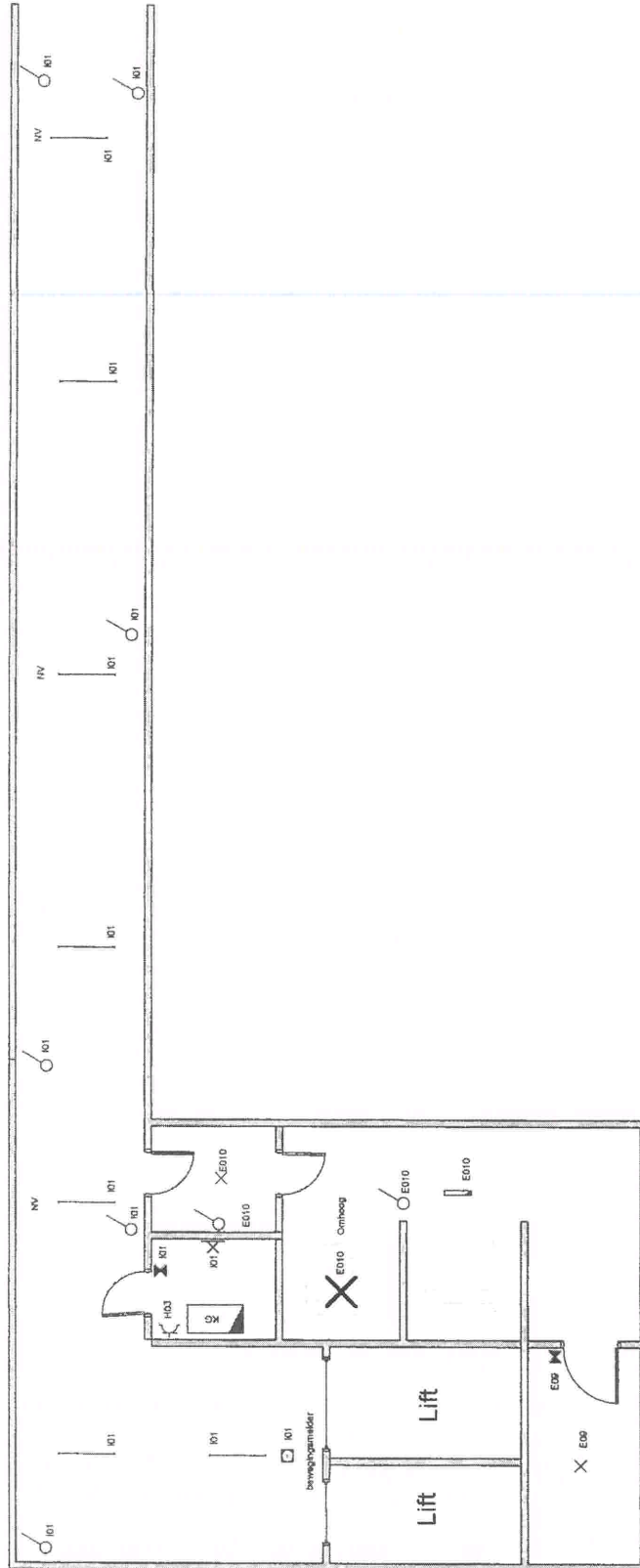
Keuring bestaande installatie

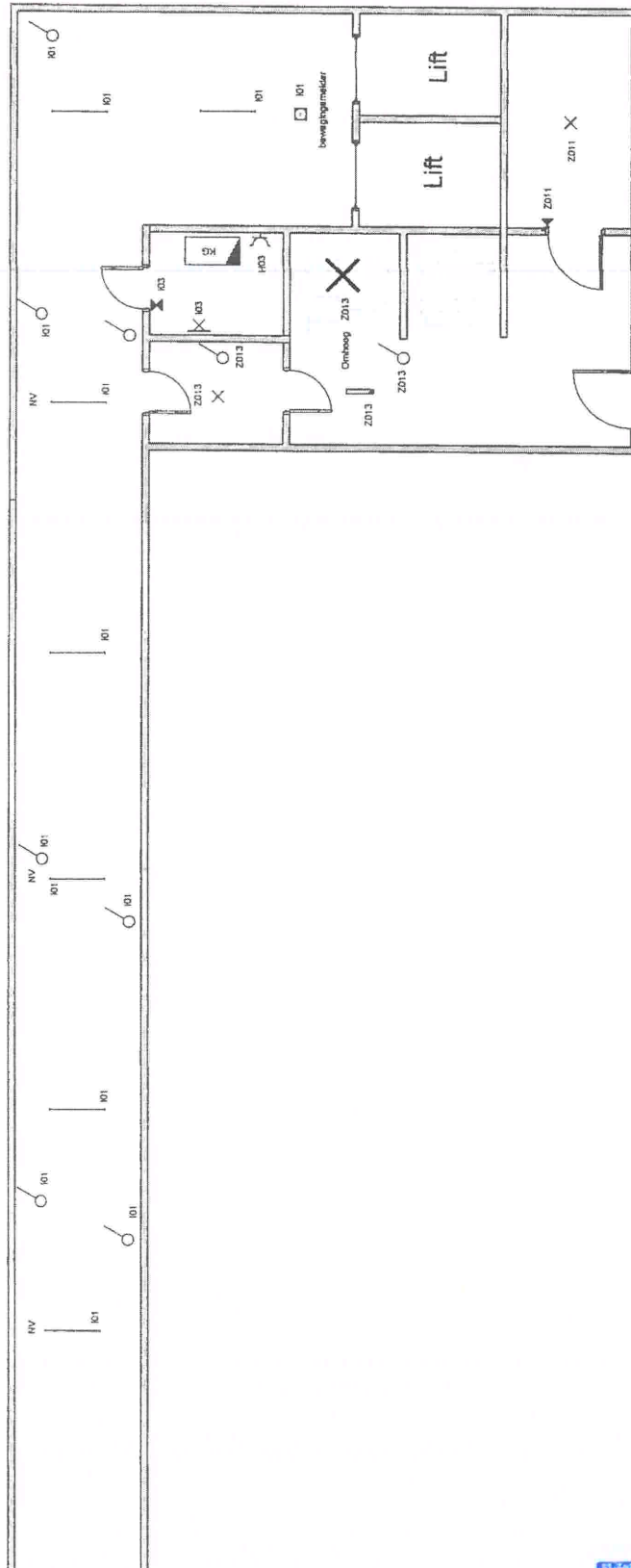
01-09-2017

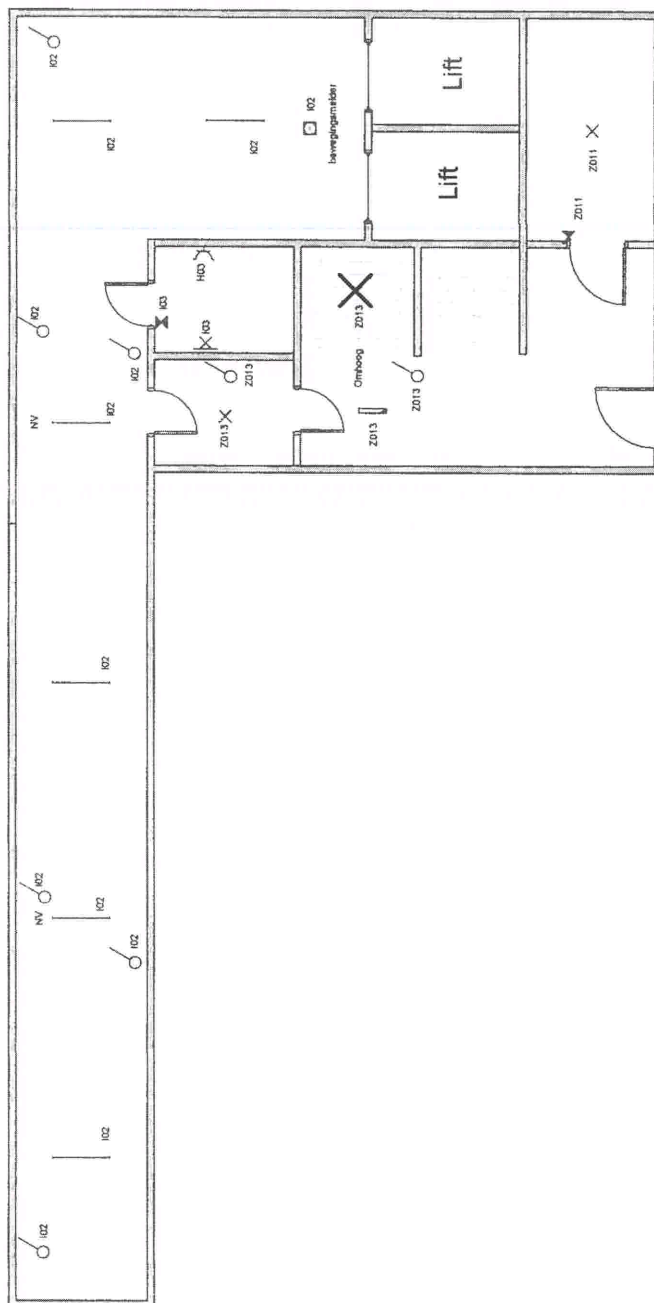
Blad 11 - 3V 120











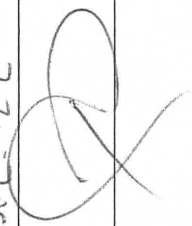
DOCUMENT VAN DE UITWENDIGE INVLOEDEN

Adres installatie: **Franshofen 118-120 6990 Senheim (ALG-)**

Uitwendige invloeden	AA	AD	AE	AF	AG	AH	AK	AL	AM	AN	BA	BB	BC	BD	BE	CA	CB
	Omgevingstemperatuur	Aanwezigheid van water	Aanwezigheid van vreemde vaste lichamen	Corrosie en vervuilde stoffen	Mechanische belastingen	Trillingen	Aanwezigheid van flora	Aanwezigheid van fauna	Zwerfstromen, elektromagnetische of elektrostatische invloed	Zonestraling	Bekwaamheid van personen	Toestand van het menselijk lichaam	Aanraking van het aardpotentiaal door personen	Ontzuimingsmogelijkheden	Aard van de behandelde of opgeslagen goederen	Bouwmaterialen	Structuur van de gebouwen
Niet specifieke uitwendige invloeden	4/5/8	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1/2/3	1	1	1	1

Specifieke uitwendige invloeden per locatie

Locatie	AA	AD	AE	AF	AG	AH	AK	AL	AM	AN	BA	BB	BC	BD	BE	CA	CB
Taalhallen	4	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1

Uitbater	V.M.B.	
Naam		
Datum	17-12-22	
Handtekening		 Erkend organisme Agencie BIL O&M inspecteur Belgische Staat GSM +32 69 76 06 11

95.12.22



Bijzondere voorwaarden van uw contract Comfort thuis speciaal

Contractnummer: 817 013 061

producentrekening: 0126801

Vlootnummer: 095850000000

Datum van opmaak: 27/03/2025

De partijen bij het verzekeringscontract

Verzekeringnemer

VME

RESIDENTIE AMBASSADOR

Vertegenwoordigd door

BV PORTAS

NIEUWSTRAAT 8

2830 WILLEBROEK

NEON code: 0850.518.566

Verzekeringsmaatschappij

AXA BELGIUM

TROONPLEIN 1

1000 BRUSSEL

De beschrijving van het risico

Ligging van het risico

FRUITHOFLAAN 118-120
2600 BERCHEM (ANTWERPEN)

Hoedanigheid van de verzekeringnemer: Eigenaar

Uw gebouw

verzekerd

Type gebouw:

Gebouw met gemengd gebruik woning en kantoor.

Bouwwijze:

De structuur van de constructie (muren, niveaus en trappen) is onbrandbaar.

Bouwdatum:

Voor 1980

Evaluatiesysteem:

expertise AXA

Aantal verdiepingen:

13

Aantal eenheden:

122

Verzekerde waarde:

34 418 176,89 € ABEX-index 1048

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.

U kan het contract opzeggen ten minste 2 maanden vóór de jaarlijkse vervalddag. Na verstrijking van een termijn van 1 jaar na de aanvang van het verzekeringscontract kunt u het verzekeringscontract op ieder moment opzeggen als u een fysiek persoon bent en het verzekeringscontract geen, of niet hoofdzakelijk, betrekking heeft op uw professionele activiteit.

U kan het contract opzeggen door het versturen van een aangetekende zending aan de verzekeringsmaatschappij of bij deurwaardersexploot of door afgifte van de opzeggingsbrief tegen ontvangstbewijs.

Bijzondere voorwaarden van uw contract

Comfort thuis speciaal

Contractnummer:

817 013 061

Vlootnummer:

09585000000

Datum van opmaak:

27/03/2025

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 geval van een wijziging in de loop van het verzekeringscontract 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 verdiepingen, de wooneenheden op kelderniveau, het schadeverleden.

De waarborgen in detail

Jaarlijkse vervaldag 01/07**Betaling van de premie** Driemaandelijks**Formule:** Buildimax All Risk

Bedragen op jaarbasis uitgedrukt in €	Aanvangs- datum	Handels premie **	Splitsings kosten	Taksen en bijdragen	Totaalpremie
Woning					
All Risk Gebouw *	01/07/2025	37 243,24	1 117,36	6 041,68	44 402,28
Onrechtstreekse verliezen gebouw *	01/07/2025	1 858,56	55,76	301,52	2 215,84
- Optie 5%					
Premie					40 274,92
Taksen en bijdragen					6 343,20
Totale premie					46 618,12

De dekkingen die niet uitdrukkelijk worden vermeld in deze bijzondere voorwaarden, werden niet onderschreven.

* aan ABEX-index : 1048

** Dit bedrag omvat de geraamde acquisitiekosten voor een bedrag van € 10 811,28 en de geraamde administratiekosten voor een bedrag van € 3 396,61 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

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 €.

Bijzondere voorwaarden van uw contract

Comfort thuis speciaal

Contractnummer:

817 013 061

Vlootnummer:

095850000000

Datum van opmaak:

27/03/2025

Bijzonderheden

De maatschappij voorziet een verhoogde vrijstelling inzake:

- de niet-herstelde leidingen voor een bedrag van 1.000 EUR (ABEX 809)

- de waterschade en schade door waterinsijpeling via gevels voor een bedrag van 2.500 EUR (ABEX 744)

Alle schades aan en ten gevolge van de plafondverwarming zijn uitgesloten van dekking tenzij:

- Bewijs kan geleverd worden dat de geïnstalleerde plafondverwarming van het type "Mark IV" is

EN

- Bewijs kan geleverd worden dat het differentieel 63A geplaatst is op ten minste het circuit van de

plafondverwarming

EN

- Een geldig keuringsattest van de volledige elektrische installatie door een erkend bedrijf kan worden voorgelegd.

Bovendien raden wij ten stelligste aan om de kunststof lichtstraten die in de verschillende appartementen zijn geïnstalleerd om de gang te verlichten uit te rusten met:

- Elektronische ballasten

OF

- LEDlampen te plaatsen (= meest aangewezen)

Bijkomend voorziet de maatschappij een uitsluiting van alle schades ten gevolge van corrosie.

Bijzonderheden

In afwijking van de algemene voorwaarden beperken wij onze tussenkomst tot 25% van de verzekerde kapitalen voor de bijdekking die betrekking heeft op de kosten om te voldoen aan de energieprestatieregelgeving voor gebouwen en stedenbouwkundige regels.

Toepassingsveld Building

Het verzekerd goed is een appartementsgebouw met meer dan 3 eenheden, die uitsluitend worden gebruikt als woning of voor gemengd gebruik als woning en kantoren/handelsgedeelte, voor zover de oppervlakte bestemd voor het niet-residentieel gedeelte (kantoren/handelsgedeelte) niet groter is dan 50% van de totaal te verzekeren oppervlakte en waarvan de waarde van het handelsgedeelte niet hoger is dan € 5.000.000 (niet-geïndexeerd). Het mag niet gaan om een kasteel, gebouw gebruikt door een ontspanningsvereniging. Behoudens andersluidende bepaling in de bijzondere clausules die van toepassing zijn op uw contract, 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 als wij aantonen dat wij het risico slechts verzekerd zouden hebben onder andere voorwaarden en/of preventiemaatregelen, of op straffe van weigering van tussenkomst als wij aantonen dat wij in geen geval het nieuw risico verzekerd zouden hebben.

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.

Bijzondere voorwaarden van uw contract

Comfort thuis speciaal

Contractnummer:

817 013 061

Vlootnummer:

09585000000

Datum van opmaak:

27/03/2025

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: Ombudsman van de Verzekeringen

De Meeûsplantsoen 35, 1000 Brussel, België

Tel: +32 (0)2 547 58 70 et +32 (0)2 547 58 73

e-mail : info@ombudsman-insurance.bewebpage: www.ombudsman-insurance.be

- 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

Koning Albert II-laan 19

1210 Brussel

Bescherming van persoonsgegevens

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, 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.

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

Bijzondere voorwaarden van uw contract

Comfort thuis speciaal

Contractnummer:

817 013 061

Vlootnummer:

09585000000

Datum van opmaak:

27/03/2025

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.

De betrokkene kan meer informatie krijgen over zijn rechten en de manier om deze uit te oefenen via zijn MyAXA klantenruimte, of via de website www.AXA.be, of per post naar het volgende adres: AXA Belgium – Data Protection Officer (TR1/884), Troonplein 1, 1000 Brussel.

Deze privacy clausule heeft niet de bedoeling volledig te zijn. De betrokkene kan deze privacyclausule integraal terugvinden op de website AXA.be in de onderste balk van de pagina onder de tab Privacy en Cookiebeheer.

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 (06/2020)

U kunt ze raadplegen bij uw verzekeringstussenpersoon of op onze website www.axa.be.

Opgemaakt in tweevoud in Berchem, op 27 maart 2025.

De verzekeringnemer,	De maatschappij,
	
	Erik Heggen Chief P&C Retail Officer

Asbestinventarisatattest

Fruithoflaan 118, 2600 Antwerpen
Gemeenschappelijke delen



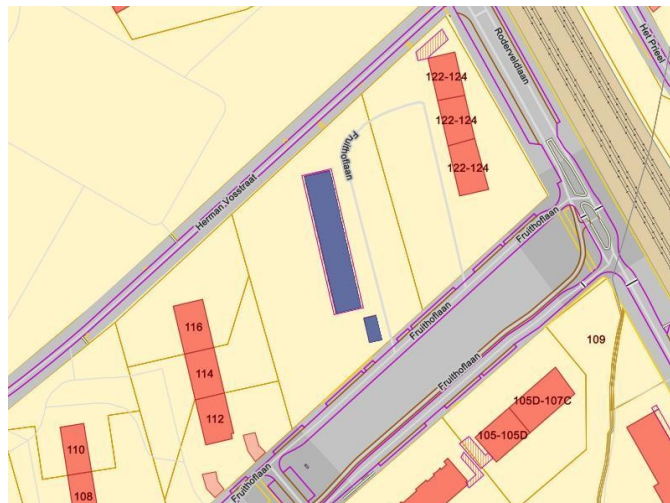
SAMEN MAKEN WE
MORGEN MOOIER

OVAM

Attestnummer : 20260630-000258.000

Uitgegeven op : 30.06.2026

Geldig tot : 30.06.2036



Eindconclusie:

Asbestveilig (maar niet asbestvrij)

Tijdens de inspectie vastgesteld:

1

Asbestmateriaal

0

Beperkingen

0

Uitsluitingen

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

0 Asbestmaterialen **Dringend verwijderen**

0 Asbestmaterialen **Dringend maatregelen nemen**

0 Asbestmaterialen **Verwijderen**

0 Asbestmaterialen **Maatregelen nemen**

1 Asbestmateriaal **Zorgvuldig beheren**

Werken gepland?

Er kunnen nog niet-geïnspecteerde asbestmaterialen verborgen zijn in wanden, vloeren, ... Laat ze in een aanvullend onderzoek opsporen.

Persoonscertificaat : Faysal Eyamari - DES-WBWW4

Procescertificaat : Eyamari, Faysal - ORG-82RDP

KBO-nummer : 0740719615

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

Over dit attest

Dit asbestattest is het verslag van een uitgevoerde asbestinventarisatie op uw locatie. De belangrijkste conclusies staan gebundeld op het voorblad. Meer details over de aangetroffen asbestmaterialen, foto's, plannen en adviezen vindt u verder in het asbestattest.

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

Asbestveilig

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

Niet-asbestveilig

Een locatie is niet-asbestveilig indien asbestmaterialen werden aangetroffen met een verhoogd of hoog risico voor de gezondheid of het leefmilieu. Bepaalde asbestmaterialen geven altijd aanleiding tot de conclusie "niet-asbestveilig". Dit zijn asbestmaterialen die de Vlaamse overheid tegen 2034 wil laten wegnemen. Het gaat om eenvoudig bereikbare niet-hechtgebonden asbestmaterialen en asbestcementen dak- en gevelbekledingen, dakgoten, rookgaskanalen en hemelwaterafvoerkanalen aan de buitenzijde van gebouwen. Het voorblad van dit asbestattest vermeldt welke acties u kan ondernemen om een asbestveilige toestand te verkrijgen.

Acties

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

Dringend verwijderen

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

Dringend maatregelen nemen

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

Verwijderen

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

Maatregelen nemen

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

Zorgvuldig beheren

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

Aanvullend onderzoek bij werken

Voor een standaard asbestattest worden asbestmaterialen verborgen in bijvoorbeeld wanden, vloeren of onder de grond niet geïnspecteerd. Voorafgaand aan werken is het daarom verstandig aanvullend onderzoek uit te laten voeren om op niet-geïnspecteerde plaatsen asbestmaterialen op te sporen.

Beperkingen en uitsluitingen

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

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

Vragen of klachten over uw asbestattest

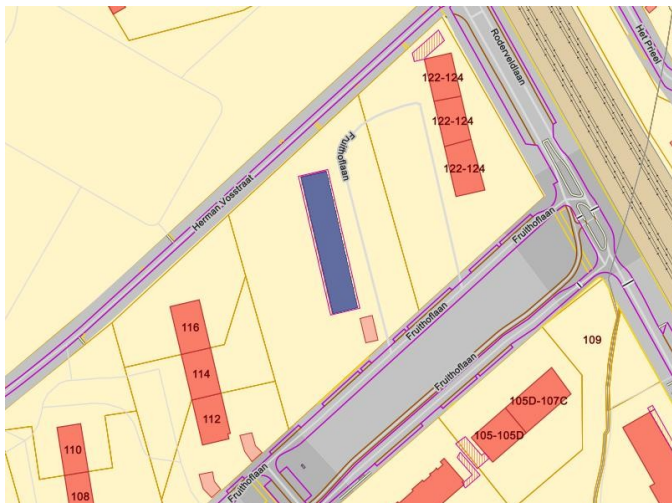
Contacteer eerst de asbestdeskundige die uw asbestattest opmaakte. U vindt de naam en het certificaatnummer op het voorblad van uw asbestattest. Op www.asbestinfo.be vindt u de overzichtslijst van asbestdeskundigen en hun gegevens. Blijft u toch nog met vragen zitten, of heeft u een klacht, dan kan u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

Inhoudsopgave

Leeswijzer.....	2
Geïnspecteerde zones.....	5
Zone 1: Appartementsgebouw.....	6
Plan 1.1: Niv -1.....	7
Plan 1.2: Niv +0.....	8
Plan 1.3: Niv +1.....	9
Plan 1.4: Niv +2.....	10
Plan 1.5: Niv +3.....	11
Plan 1.6: Niv +4.....	12
Plan 1.7: Niv +5.....	13
Plan 1.8: Niv +6.....	14
Plan 1.9: Niv +7.....	15
Plan 1.10: Niv +8.....	16
Plan 1.11: Niv +9.....	17
Plan 1.12: Niv +10.....	18
Plan 1.13: Niv +11.....	19
Plan 1.14: Niv +12.....	20
Plan 1.15: Niv +13.....	21
Plan 1.16: Niv +13.....	22
Zone 2: Niet aanwezig.....	23
Asbestmaterialen.....	24
Fiche 1: Bakeliet schakelkast.....	25
Adviezen.....	29
Fiche 2: Plafonds en muren bestaande uit voorzetpanelen.....	30
Geen asbest.....	32
Fiche 3: Roofing plat dak.....	33
Fiche 4: Gevel met leien.....	35
Overige ruimtes en materialen.....	37
Overige niet-asbestverdachte ruimtes en materialen.....	38
Overige niet waarneembare of vast te stellen ruimtes en materialen.....	39
Niet aanwezige ruimtes en materialen.....	40
Toelichting.....	41

Geïnspecteerde zones

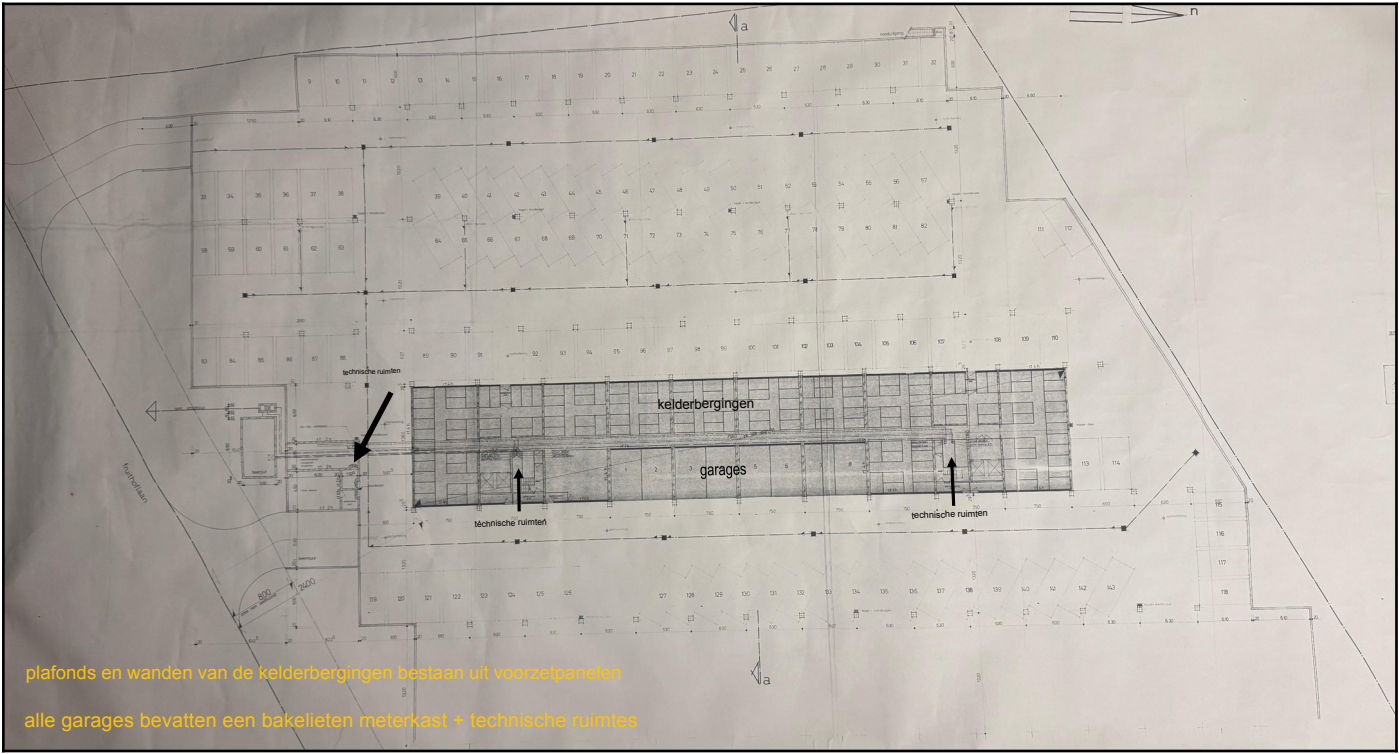
Zone 1: Appartementsgebouw



Tijdens de inspectie vastgesteld:

- 1 Asbestmateriaal**
- 0 Beperkingen
- 0 Uitsluitingen
- 0 Roerende goederen
- 0 Puin, steenslag, (water)bodem
- 1 Advies**
- 2 Geen asbest**

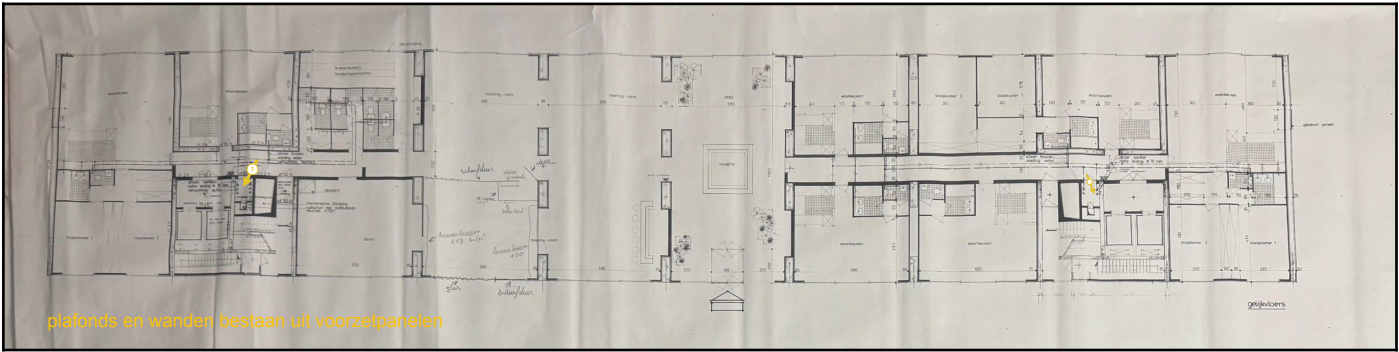
Plan 1.1: Niv -1



Legende van plan 1.1: Niv -1

Beschrijving	Type	Actie
1. Bakeliet schakelkast	Asbestmateriaal	Zorgvuldig beheren
2. Plafonds en muren bestaande uit voorzetpanelen	Advies	-

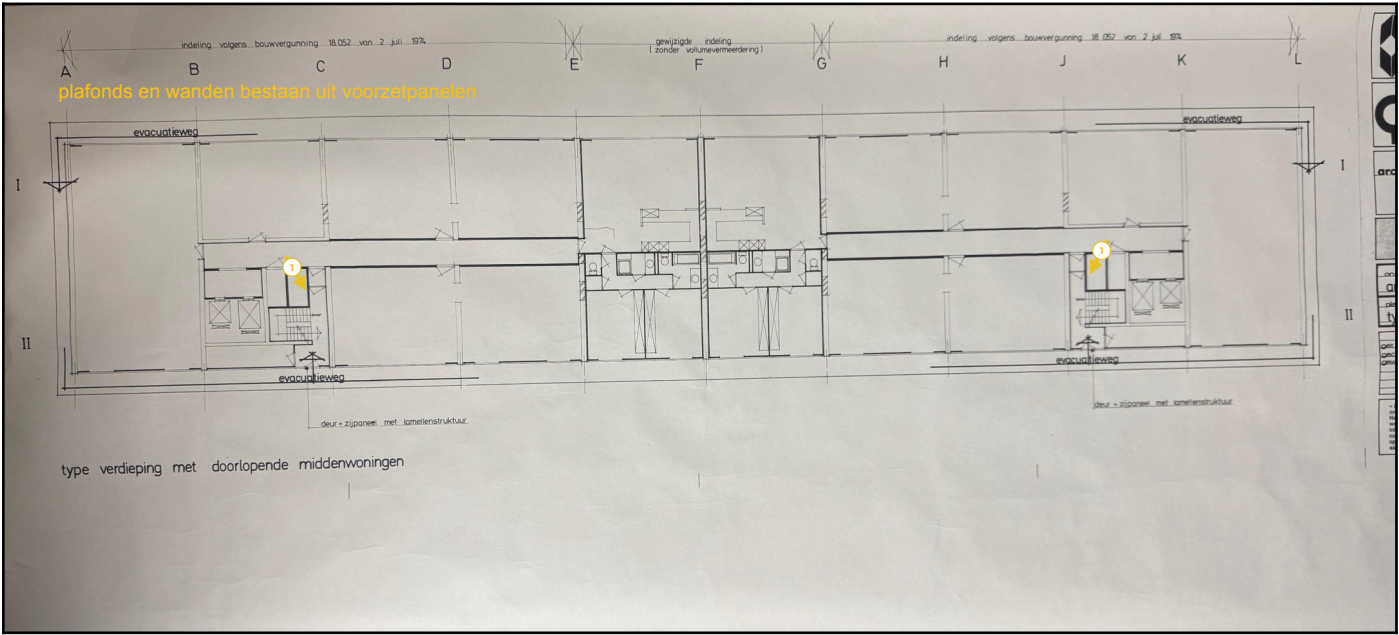
Plan 1.2: Niv +0



Legende van plan 1.2: Niv +0

Beschrijving	Type	Actie
1. Bakeliet schakelkast	Asbestmateriaal	Zorgvuldig beheren
2. Plafonds en muren bestaande uit voorzetpanelen	Advies	-

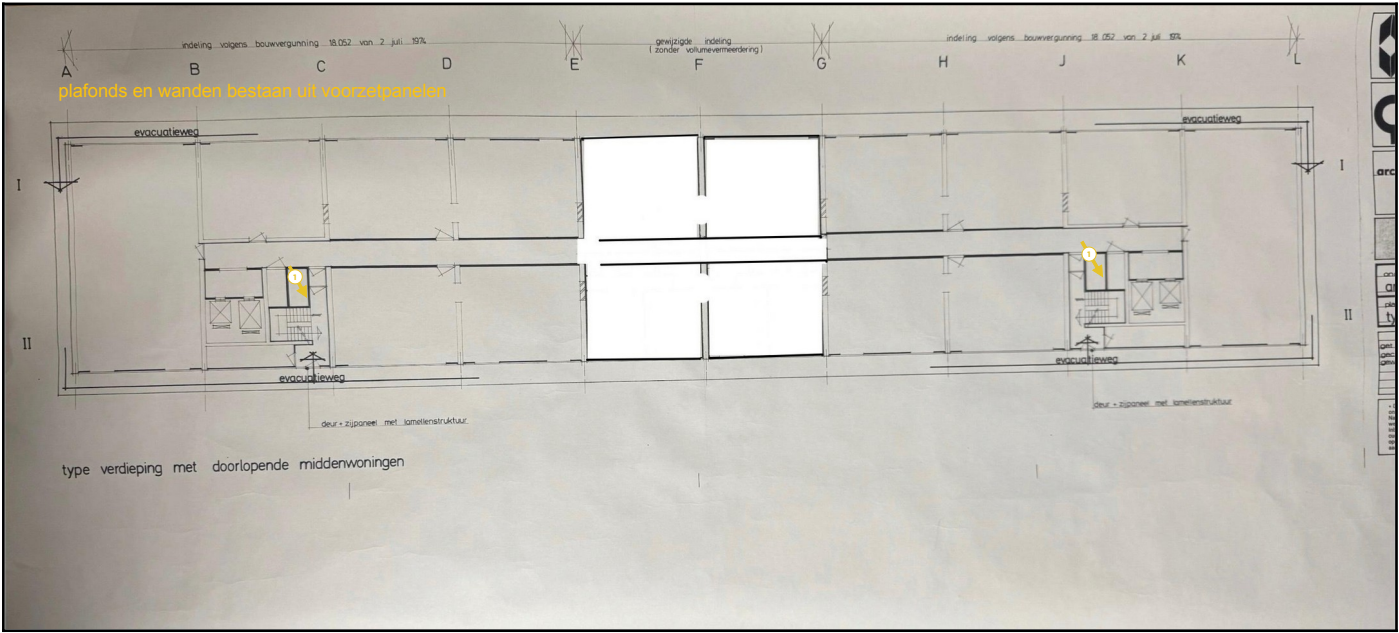
Plan 1.3: Niv +1



Legende van plan 1.3: Niv +1

Beschrijving	Type	Actie
1. Bakeliet schakelkast	Asbestmateriaal	Zorgvuldig beheren
2. Plafonds en muren bestaande uit voorzetpanelen	Advies	-

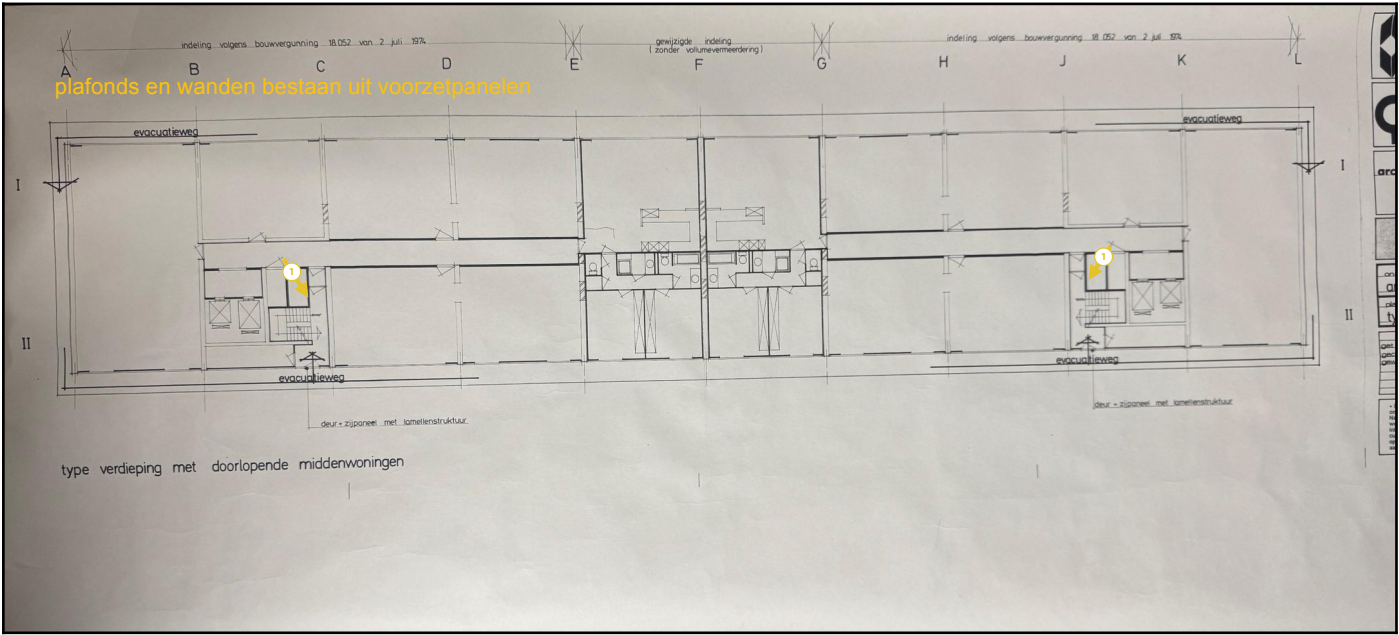
Plan 1.4: Niv +2



Legende van plan 1.4: Niv +2

Beschrijving	Type	Actie
1. Bakeliet schakelkast	Asbestmateriaal	Zorgvuldig beheren
2. Plafonds en muren bestaande uit voorzetpanelen	Advies	-

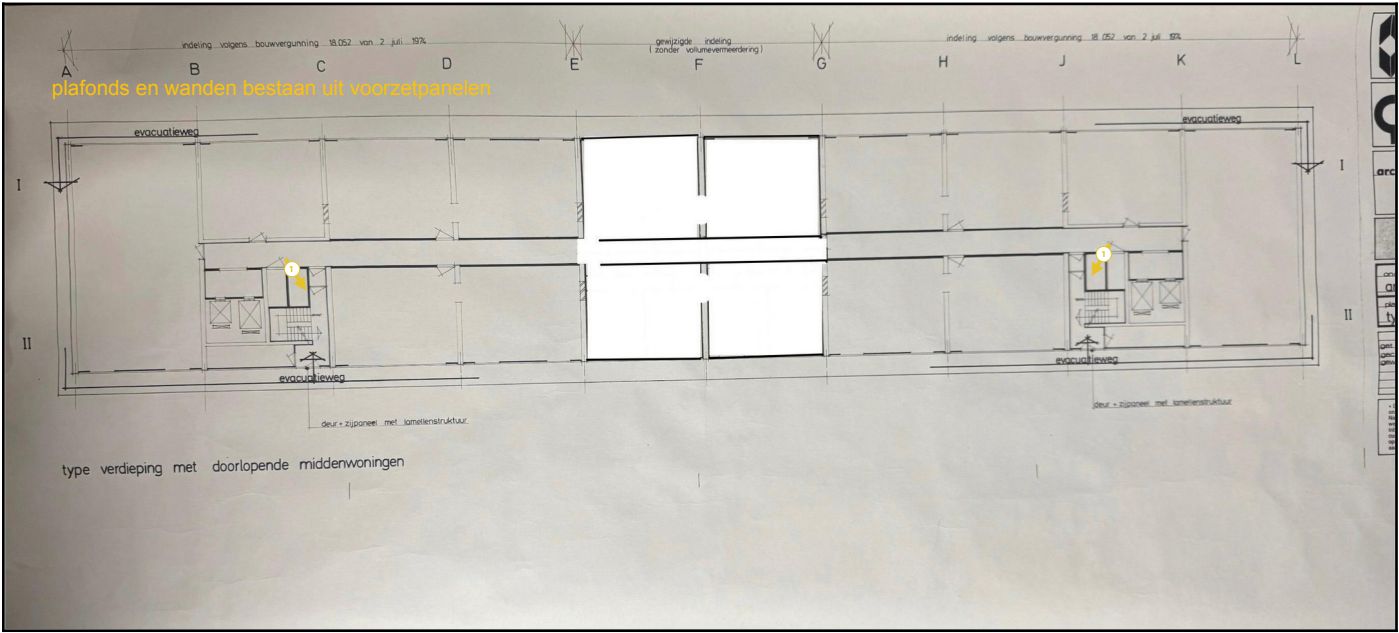
Plan 1.5: Niv +3



Legende van plan 1.5: Niv +3

Beschrijving	Type	Actie
1. Bakeliet schakelkast	Asbestmateriaal	Zorgvuldig beheren
2. Plafonds en muren bestaande uit voorzetpanelen	Advies	-

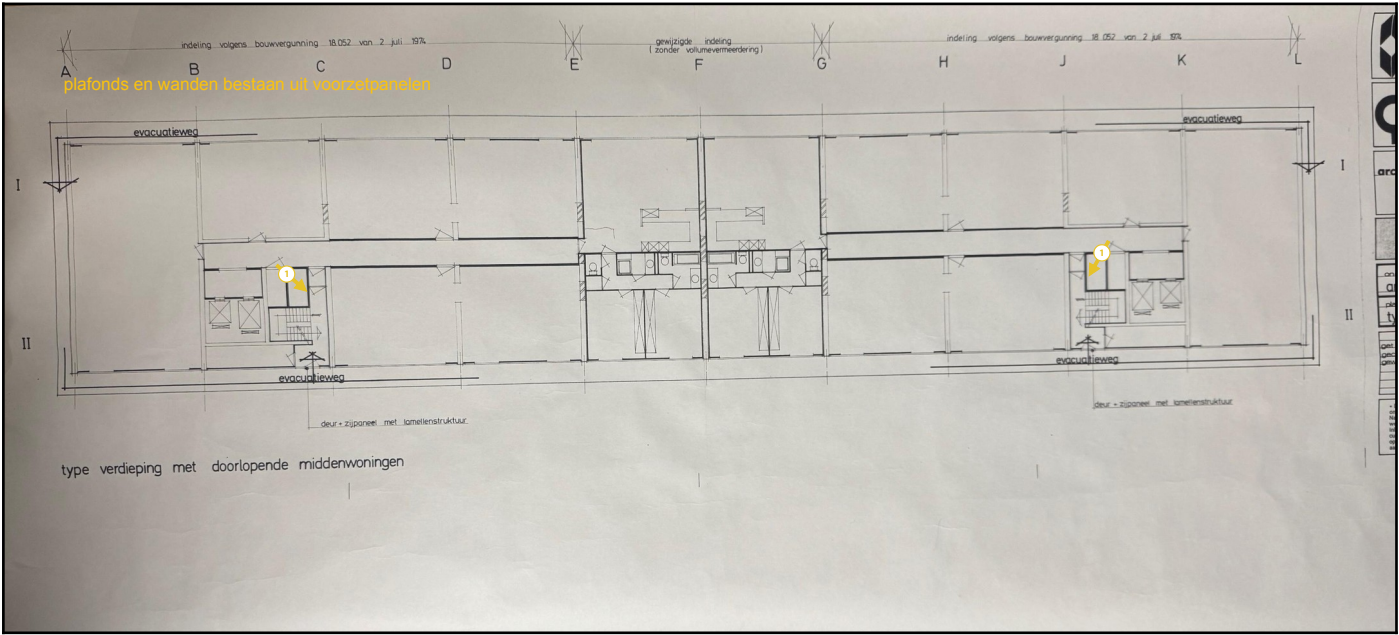
Plan 1.6: Niv +4



Legende van plan 1.6: Niv +4

Beschrijving	Type	Actie
1. Bakeliet schakelkast	Asbestmateriaal	Zorgvuldig beheren
2. Plafonds en muren bestaande uit voorzetpanelen	Advies	-

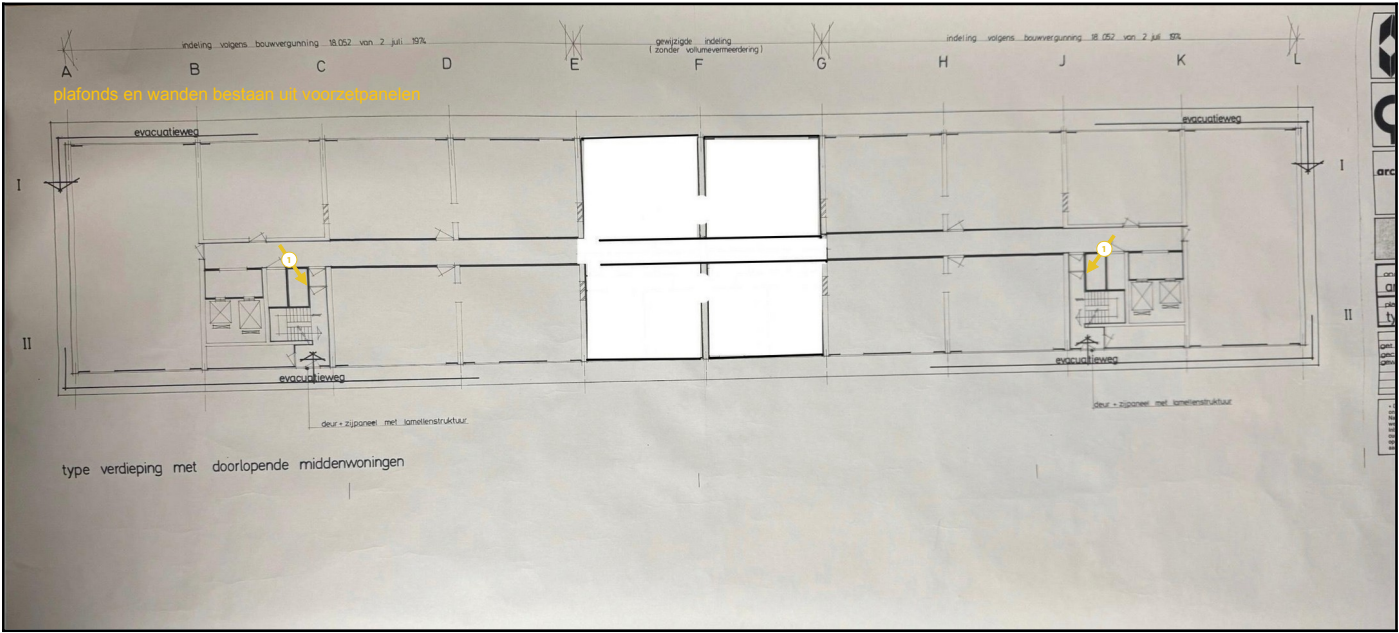
Plan 1.7: Niv +5



Legende van plan 1.7: Niv +5

Beschrijving	Type	Actie
1. Bakeliet schakelkast	Asbestmateriaal	Zorgvuldig beheren
2. Plafonds en muren bestaande uit voorzetpanelen	Advies	-

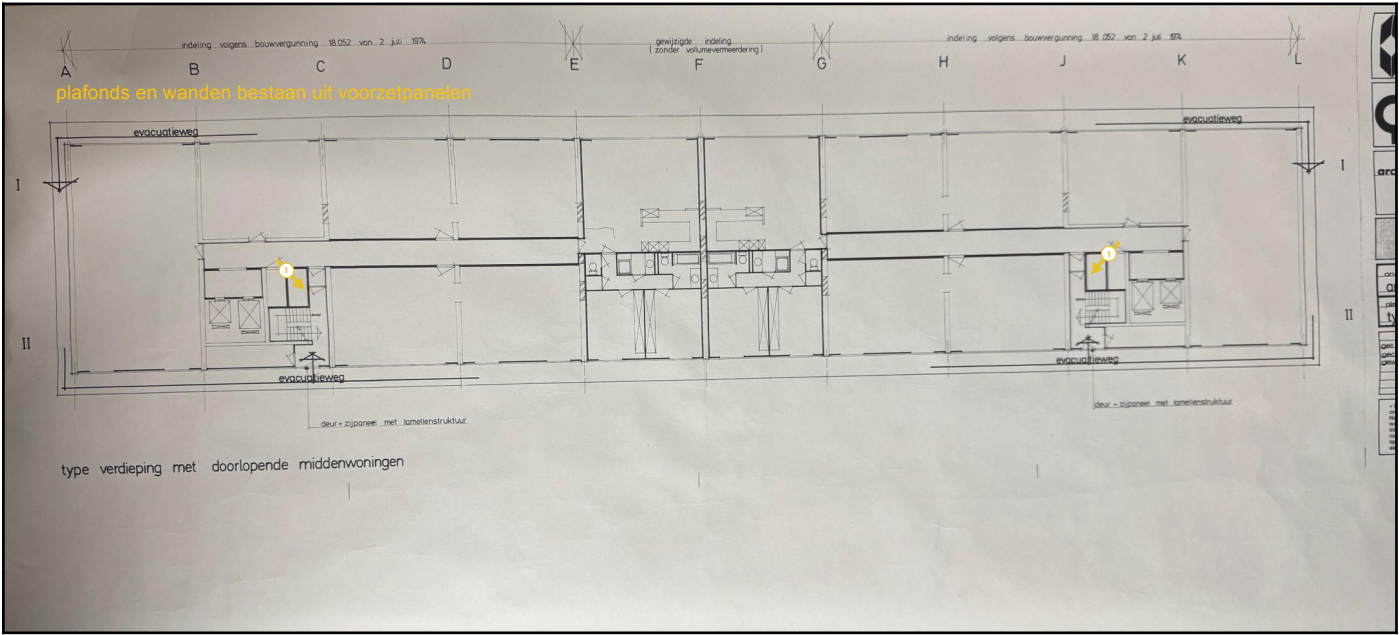
Plan 1.8: Niv +6



Legende van plan 1.8: Niv +6

Beschrijving	Type	Actie
1. Bakeliet schakelkast	Asbestmateriaal	Zorgvuldig beheren
2. Plafonds en muren bestaande uit voorzetpanelen	Advies	-

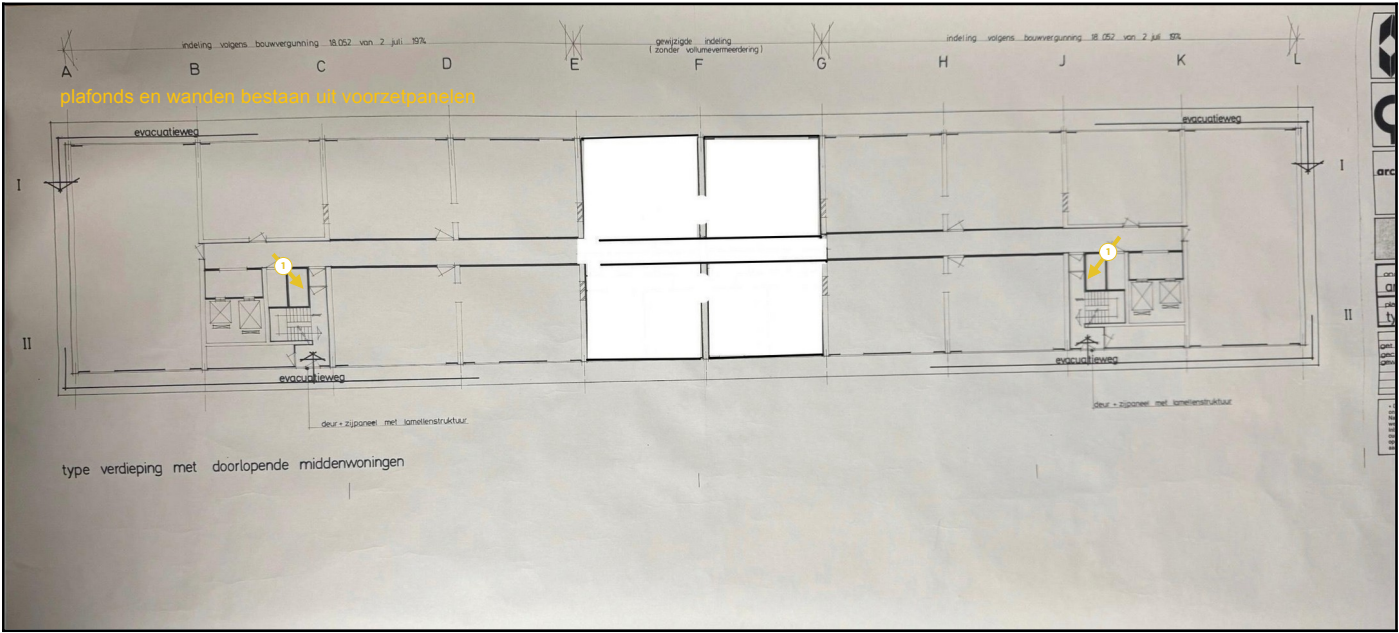
Plan 1.9: Niv +7



Legende van plan 1.9: Niv +7

Beschrijving	Type	Actie
1. Bakeliet schakelkast	Asbestmateriaal	Zorgvuldig beheren
2. Plafonds en muren bestaande uit voorzetpanelen	Advies	-

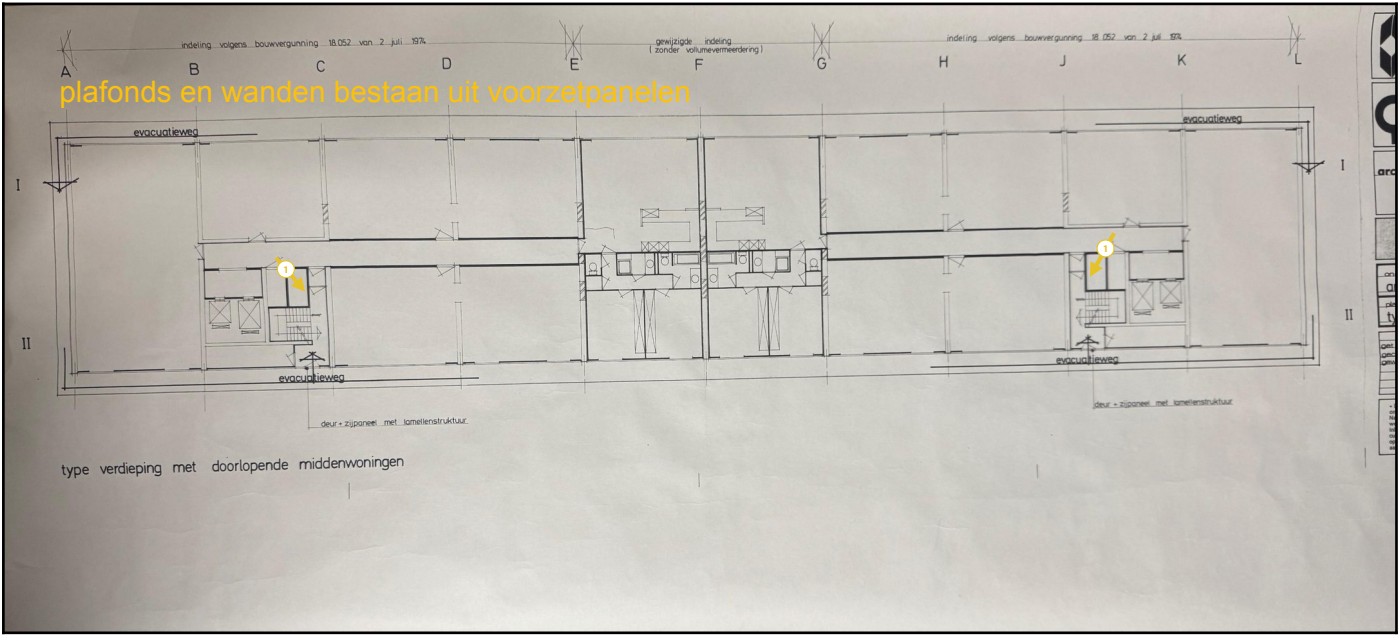
Plan 1.10: Niv +8



Legende van plan 1.10: Niv +8

Beschrijving	Type	Actie
1. Bakeliet schakelkast	Asbestmateriaal	Zorgvuldig beheren
2. Plafonds en muren bestaande uit voorzetpanelen	Advies	-

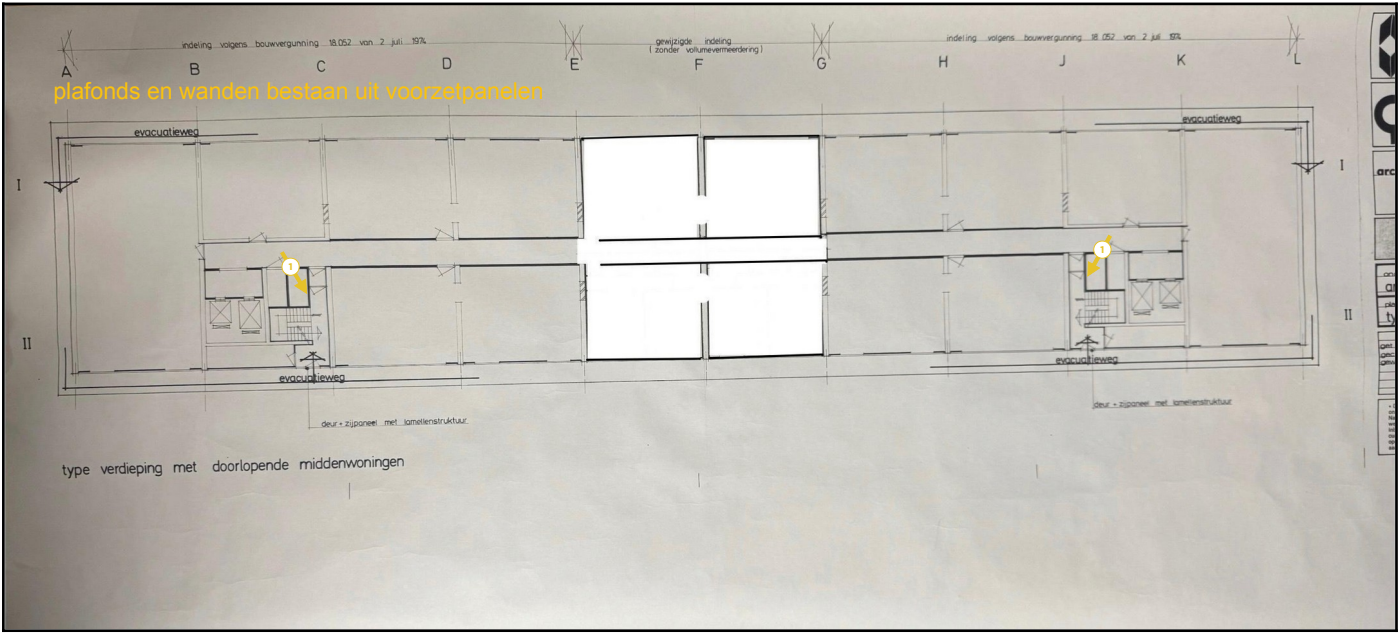
Plan 1.11: Niv +9



Legende van plan 1.11: Niv +9

Beschrijving	Type	Actie
1. Bakeliet schakelkast	Asbestmateriaal	Zorgvuldig beheren
2. Plafonds en muren bestaande uit voorzetpanelen	Advies	-

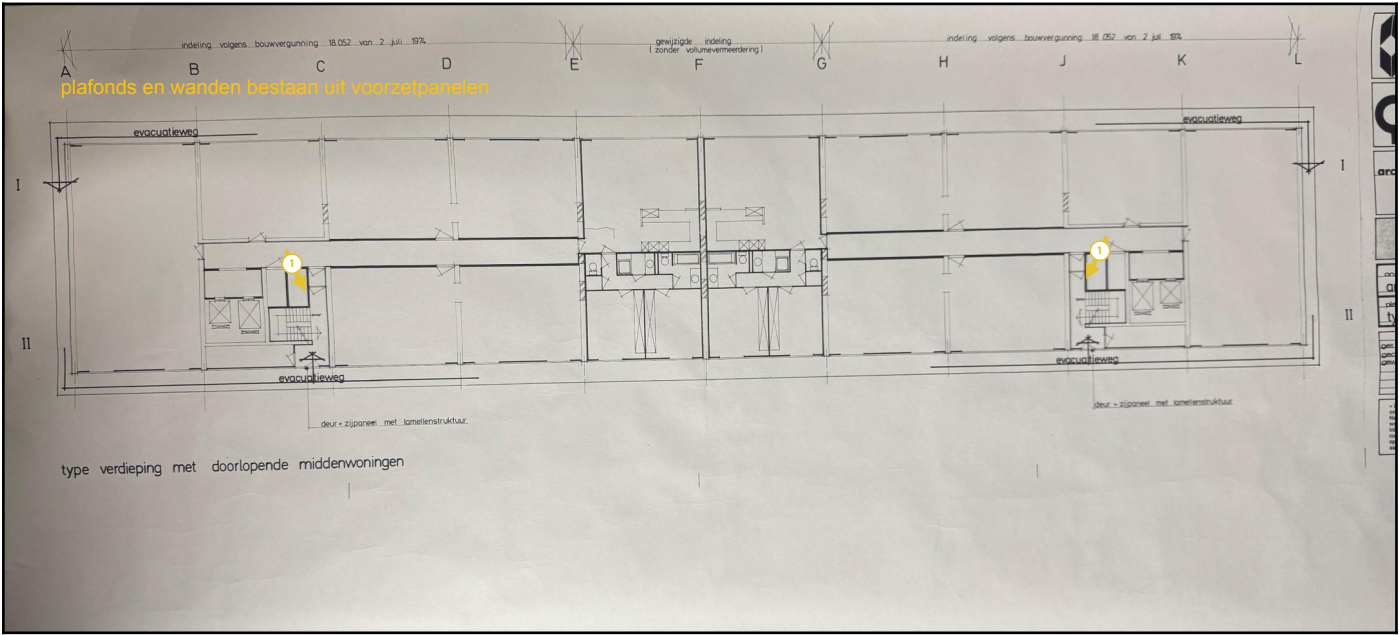
Plan 1.12: Niv +10



Legende van plan 1.12: Niv +10

Beschrijving	Type	Actie
1. Bakeliet schakelkast	Asbestmateriaal	Zorgvuldig beheren
2. Plafonds en muren bestaande uit voorzetpanelen	Advies	-

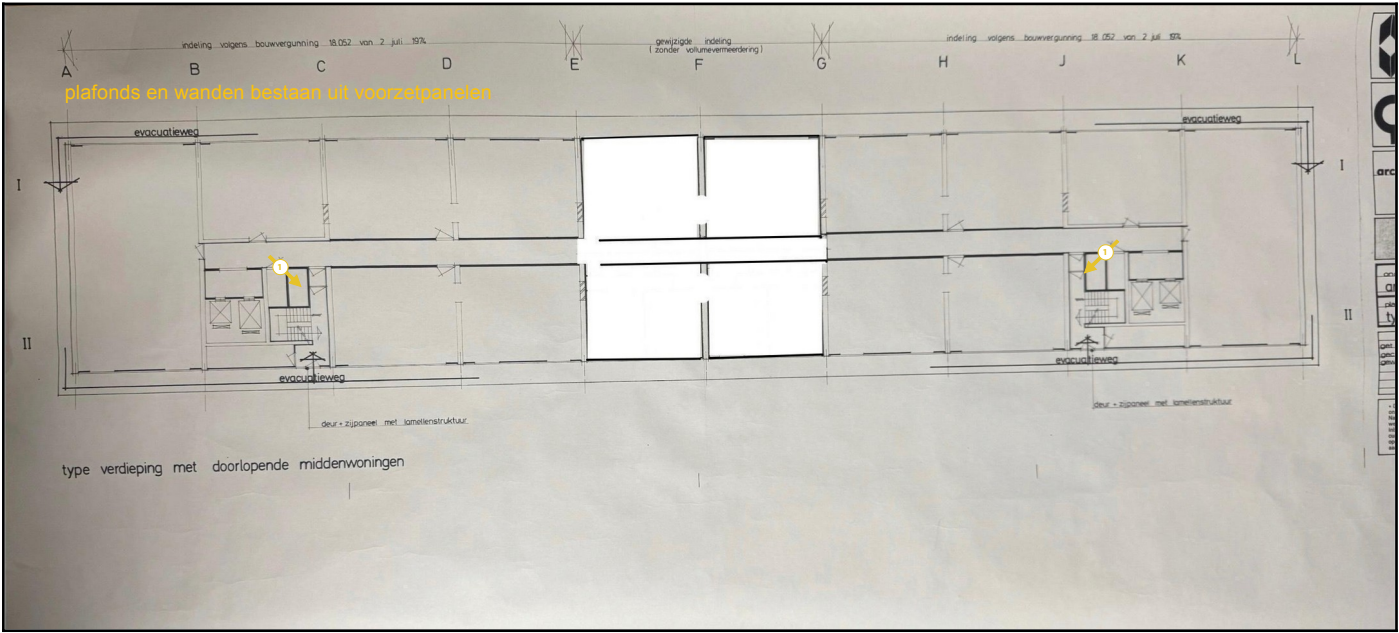
Plan 1.13: Niv +11



Legende van plan 1.13: Niv +11

Beschrijving	Type	Actie
1. Bakeliet schakelkast	Asbestmateriaal	Zorgvuldig beheren
2. Plafonds en muren bestaande uit voorzetpanelen	Advies	-

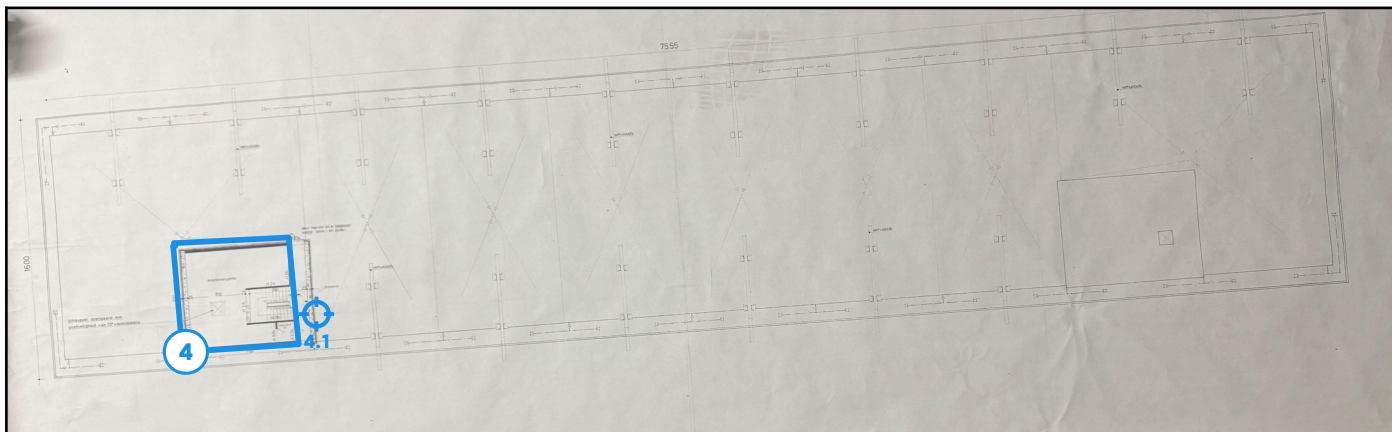
Plan 1.14: Niv +12



Legende van plan 1.14: Niv +12

Beschrijving	Type	Actie
1. Bakeliet schakelkast	Asbestmateriaal	Zorgvuldig beheren
2. Plafonds en muren bestaande uit voorzetpanelen	Advies	-

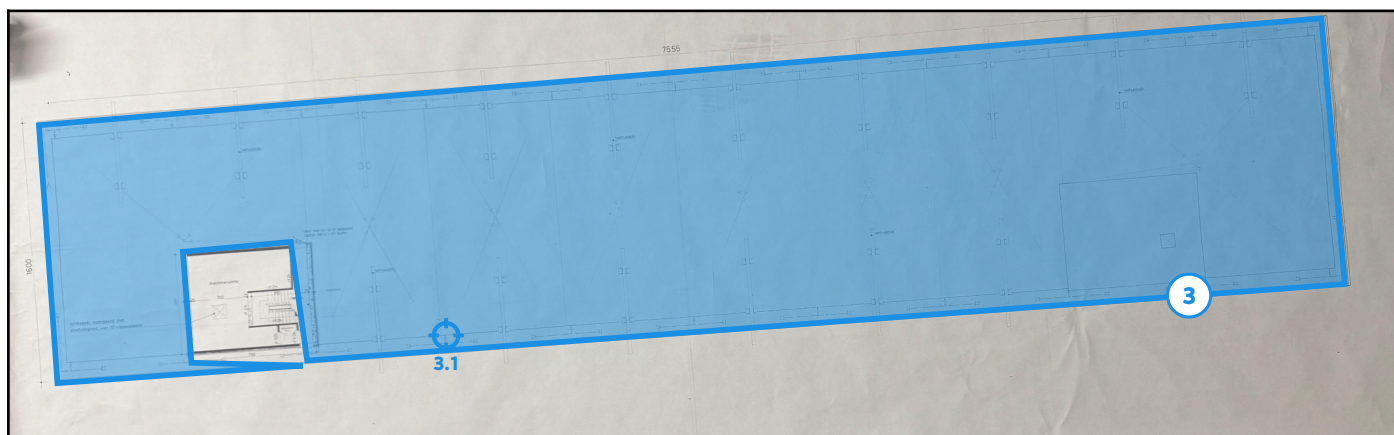
Plan 1.15: Niv +13



Legende van plan 1.15: Niv +13

Beschrijving	Type	Actie
4. Gevel met leien	Geen asbest	-
4.1 Code: 2	Puntmonster	-

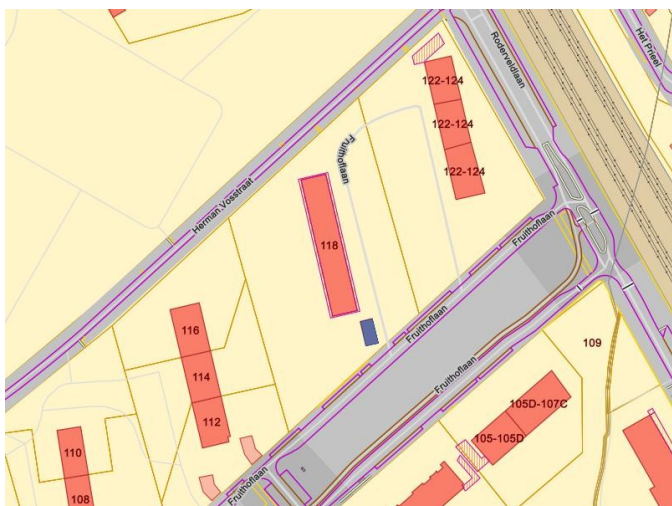
Plan 1.16: Niv +13



Legende van plan 1.16: Niv +13

Beschrijving	Type	Actie
3. Roofing plat dak	Geen asbest	-
3.1 Code: 1	Puntmonster	-

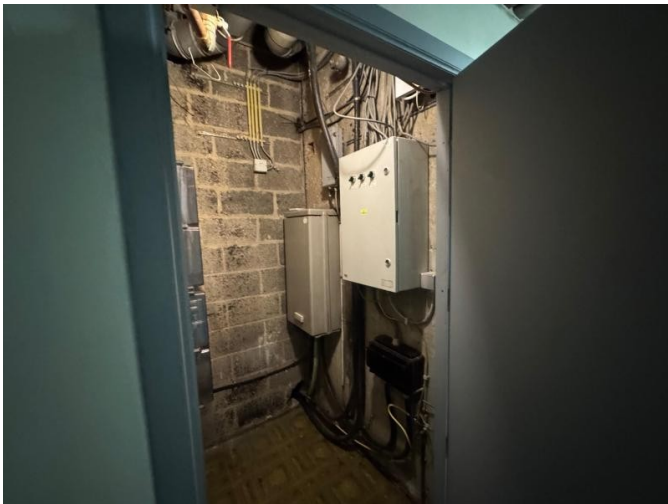
Zone 2: Niet aanwezig



Tijdens de inspectie vastgesteld:

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

Asbestmaterialen



Overzichtsfoto



Detailfoto

Conclusie

Actie

Het asbestmateriaal valt onder de mijlpaal van 2040.

Hoe zorgt u voor een asbestveilige toestand?

Zorgvuldig beheren

Advies van de asbestdeskundige

Te nemen maatregelen

- Zorg voor een veilig beheer. Vermijd het beschadigen van het asbestmateriaal. Controleer de toestand jaarlijks op wijzigingen.
- Voer bijkomende staalname(s) uit.

Voorstel van verwijderingsmethode

- Eenvoudige handelingen: mag via doe-het-zelf of door werknemer(s) met opleidingsattest eenvoudige handelingen
Deze toepassing kan door een aannemer die over een opleidingsattest eenvoudige handelingen beschikt of door een particulier (doe-het-zelf), verwijderd worden indien er geen verhoogd risico op vrijgave van asbestvezels (max. concentratie 0,01 vezels/cm³ - CODEX Art. VI.3-54) ontstaat en de toepassing voorafgaand wordt gefixeerd/bevochtigd; de individuele elementen zonder machinale werktuigen (boormachine, slijpschijf, hogedrukreiniger,...) en zonder breken of gooien een voor een losgemaakt worden; en ten slotte dubbel en luchtdicht verpakt weggevoerd worden naar een erkend afvalpunt (recyclagepark).

In de zone mogen geen derden en/of minderjarigen aanwezig zijn en moet elke betrokken persoon steeds gepaste persoonlijke beschermingsmiddelen dragen: minimaal een FFP3-mondmasker (EN 149), wegwerphandschoenen en overschoenen of afspoelbaar

schoeisel.

De werkzaamheden moeten onmiddellijk worden gestaakt indien de opgelegde voorwaarden met betrekking tot verwijdering, opslag, vervoer en afvoer niet kunnen worden opgevolgd. (Bron: VLAREM II: 6.4.0.1 par1, par2 en par3)

Bewaar bewijsdocumenten van de asbestverwijdering (facturen, werkplannen, foto's, afgiftebewijzen afval, vrijgavemetingen...) met het oog op een aanpassing van het asbestattest.

Raadpleeg voor de start van de werken en voor meer informatie zeker de toelichtingen achteraan dit asbestinventarisatetest en www.asbestinfo.be.

Terug te vinden op volgende plannen

Zone 1: Appartementengebouw

- Plan 1.1: Niv -1
- Plan 1.2: Niv +0
- Plan 1.3: Niv +1
- Plan 1.4: Niv +2
- Plan 1.5: Niv +3
- Plan 1.6: Niv +4
- Plan 1.7: Niv +5
- Plan 1.8: Niv +6
- Plan 1.9: Niv +7
- Plan 1.10: Niv +8
- Plan 1.11: Niv +9
- Plan 1.12: Niv +10
- Plan 1.13: Niv +11
- Plan 1.14: Niv +12

Detailinformatie

Activiteiten in een normaal gebruik die aanleiding kunnen geven tot blootstellingsrisico's

Elke activiteit die kan leiden tot het verstoren van de toepassing kan resulteren in een vrijgave van asbestvezels die zich kunnen verspreiden doorheen de nabije omgeving via luchtverplaatsing en via vasthechting aan kledij.

Algemene opmerkingen

Risicobeoordeling

Eindbeoordeling materiaalrisico	Laag materiaalrisico en/of verlaagde kans op vezelvrijgave
---------------------------------	--

Berekening materiaalrisico

Gebondenheid	Categorie 1: hechtgebonden in oorsprong
Asbestsoort (vezeltype)	Crocidoliet aanwezig
Asbestconcentratie	Laag (< 50%)
Afschermingsgraad van het gehele materiaal	Geheel of deels vrij aan de binnenlucht, maar geen contact met binnenluchtstromen
Toestand van het materiaal	Onbeschadigd, niet verweerd

Technische gegevens

Beschrijving	Bakeliet schakelkast
Omgeving	Binnen
Primaire drager	Communicatie en elektrische infrastructuur en uitrusting
Asbestmateriaal	Plaat, paneel, tablet - Type Bakeliet
Bindmiddel van asbestmateriaal	Kunststof of -hars
Gebondenheid op basis van bindmiddel	Hecht
Hoeveelheid (oppervlakte - dikte - aantal)	• 0,10 m² - 1,00 cm - 1 stuk
Totaal volume	0,001 m ³
Eenvoudig bereikbaar	Ja
Bevestigingswijze	• Geschroefd
Identificatiemethode	De asbestdeskundige beoordeelt het materiaal als asbestverdacht en dus asbesthoudend, en dit zonder monstername. Motivatie: De monstername brengt andere schade aan dan schade die inherent is aan de monstername.
Destructieve handeling voor identificatie	Nee
Opmerking	De hoeveelheid is een zo nauwkeurig mogelijke opmeting. Hieraan kunnen evenwel geen rechten worden ontleend. Monstername niet uitgevoerd wegens risico op beschadiging van een elektrisch component en mogelijke blootstelling aan spanning of storingen in de elektrische installatie.

Adviezen

Fiche 2: Plafonds en muren bestaande uit voorzetpanelen

Advies



Situeringfoto



Detailfoto

Informatie over een niet-asbestverdacht materiaal

De plafonds en muren werden afgewerkt met niet-asbestverdachte voorzetpanelen die inspectie van de bedekte structuur (opbouw, pleisterwerk) verhinderen.

Terug te vinden op volgende plannen

Zone 1: Appartementgebouw

- Plan 1.1: Niv -1
- Plan 1.2: Niv +0
- Plan 1.3: Niv +1
- Plan 1.4: Niv +2
- Plan 1.5: Niv +3
- Plan 1.6: Niv +4
- Plan 1.7: Niv +5
- Plan 1.8: Niv +6
- Plan 1.9: Niv +7
- Plan 1.10: Niv +8
- Plan 1.11: Niv +9
- Plan 1.12: Niv +10
- Plan 1.13: Niv +11
- Plan 1.14: Niv +12

Detailinformatie

Basis voor advies	De asbestdeskundige beoordeelt het materiaal als niet-asbestverdacht.
Primaire drager	Plafond

Geen asbest

Fiche 3: Roofing plat dak

Geen asbest



Overzichtsfoto



Detailfoto

Conclusie

Geen asbest

Terug te vinden op volgend plan

Zone 1: Appartementgebouw

- Plan 1.16: Niv +13

Detailinformatie

Monstername

#	Type	Referentie	Resultaat
3.1	Puntmonster	1	Geen asbest

Technische gegevens

Beschrijving	Roofing plat dak
Omgeving	Buiten
Primaire drager	Plat dak
Bindmiddel van materiaal	Bitumen (roofing, teer, asfalt)
Gebondenheid op basis van bindmiddel	Hecht
Hoeveelheid (oppervlakte - aantal)	• 1.200,00 m ² - 1 stuk
Totale oppervlakte	1.200,00 m ²
Identificatiemethode	Een monstername door de asbestdeskundige met laboanalyse door een asbestlabo.
Destructieve handeling voor identificatie	Nee
Opmerking	Staalname tot op de eventuele onderliggende lagen is niet mogelijk zonder uitbreiding naar een destructief onderzoek.

Fiche 4: Gevel met leien

Geen asbest



Overzichtsfoto



Detailfoto

Conclusie

Geen asbest

Terug te vinden op volgend plan

Zone 1: Appartementgebouw

- Plan 1.15: Niv +13

Detailinformatie

Monstername

#	Type	Referentie	Resultaat
4.1	Puntmonster	2	Geen asbest

Technische gegevens

Beschrijving	Gevel met leien
Omgeving	Buiten
Primaire drager	Wand buitenschil
Bindmiddel van materiaal	Cement
Gebondenheid op basis van bindmiddel	Hecht
Hoeveelheid (oppervlakte - aantal)	• 35,00 m ² - 1 stuk
Totale oppervlakte	35,00 m ²
Identificatiemethode	Een monstername door de asbestdeskundige met laboanalyse door een asbestlabo.
Destructieve handeling voor identificatie	Nee
Opmerking	De hoeveelheid is een zo nauwkeurig mogelijke opmeting. Hieraan kunnen evenwel geen rechten worden ontleend.

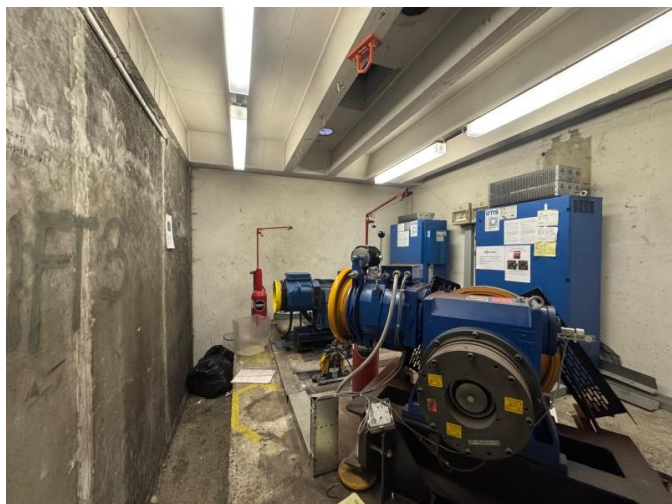
Overige ruimtes en materialen

Overige niet-asbestverdachte ruimtes en materialen

De asbestdeskundige moet tijdens de inspectie bepaalde ruimtes en materialen die vaak asbest bevatten altijd controleren. Hieronder vindt u een opsomming van de aangetroffen niet-asbestverdachte ruimtes en materialen.

Beschrijving	Notitie	Terug te vinden op plannen
Fiche 5: Machinekamer (niet verdacht)	Er zijn geen verdachte toepassingen aanwezig in de machinekamer.	-
Fiche 6: Leidingisolatie (niet verdacht)	De leidingisolatie is niet-asbestverdacht.	-

Fiche 5: Machinekamer (niet verdacht)



Situeringfoto

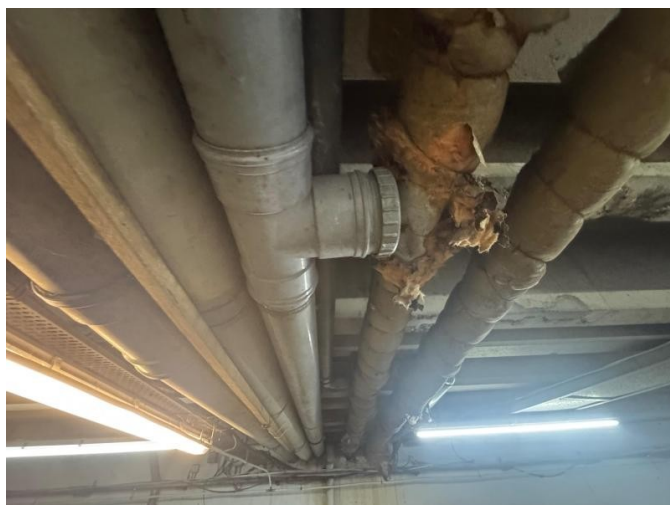


Detailfoto

Fiche 6: Leidingisolatie (niet verdacht)



Situeringfoto



Detailfoto

Overige niet waarneembare of vast te stellen ruimtes en materialen

De asbestdeskundige controleert tijdens het onderzoek altijd bepaalde ruimtes en materialen die vaak asbest bevatten. Volgende onderdelen kon de asbestdeskundige echter niet onderzoeken. Het is dus mogelijk dat hier asbesthoudende materialen aanwezig zijn.

Beschrijving	Notitie	Terug te vinden op plannen
Fiche 7: Leidingen	De leidingen bevat mogelijk asbesthoudende pakkingen en/of elementen. Laat ze onderzoeken bij onderhoud of vervanging.	-
Fiche 8: Onderdak (niet waarneembaar)	Het onderdak is niet waarneembaar. Bij werken, controleer een mogelijk verdacht onderdak op de aanwezigheid van asbest.	-

Niet aanwezige ruimtes en materialen

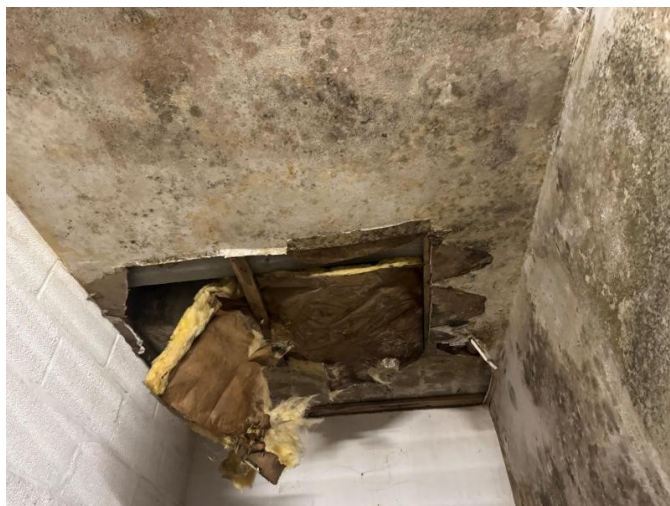
De asbestdeskundige moet tijdens de inspectie bepaalde ruimtes en materialen die vaak asbest bevatten altijd controleren. Hieronder vindt u een opsomming van de niet aanwezige ruimtes en materialen.

Beschrijving	Notitie	Terug te vinden op plannen
Fiche 9: Onderdak (beperking)	Geen mogelijkheid om onderdak te inspecteren. Controle aangeraden bij werkzaamheden.	-
Fiche 10: Schouw/rookgaskanaal (niet aanwezig)	Er is geen waarneembaar rookgaskanaal aanwezig op de inspectielocatie.	-
Fiche 11: Liftinfrastructuur (niet verdacht)	Er zijn geen verdachte toepassingen aanwezig in de liftinfrastructuur.	-
Fiche 12: Pleisterwerk (niet aanwezig)	Er is geen pleisterwerk waarneembaar op de inspectielocatie.	-
Fiche 13: Mastiek (niet verdacht)	Er is geen asbestverdachte mastiek aanwezig.	-

Fiche 12: Pleisterwerk (niet aanwezig)



Situeringfoto



Detailfoto

Waarom is dit asbestattest belangrijk voor u?

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

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

Wat is asbest?

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

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

Hoe interpreteert u het asbestattest?

Asbest kan zich ook bevinden op niet-geïnspecteerde plaatsen

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

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

Bevatten alle asbestverdachte materialen asbest?

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

Hoe interpreteert u de risicobeoordeling?

De mogelijke categorieën zijn:

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

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

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

Wat betekenen de mijlpalen 2032, 2034 en 2040?

Tegen 2032 moet elke eigenaar van een gebouw ouder dan 2001 over een asbestattest beschikken. Voor de gemene delen in gebouwen in mede-eigendom (VME) moet dit al tegen 2027. Tegen 2034 wil de Vlaamse Regering reeds het meest risicovolle asbest weg hebben. Dit gaat over de eenvoudig bereikbare, niet-hechtgebonden asbestmaterialen en asbestcementen dak- en gevelbekleding en rookgas- en hemelwaterafvoerkanalen aan de buitenkant van de gebouwen. Tegen 2040 wil de Vlaamse regering dan de overige asbestmaterialen in slechte staat weg hebben en de asbestmaterialen in goede staat in veilig beheer.

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

Wat moet u nu doen?

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

Conclusie asbestveilig, maar niet asbestvrij

Goed nieuws. Uw eigendom voldoet reeds aan de doelstelling van de Vlaamse Regering om asbestveilig te zijn. Asbestveilig betekent niet asbestvrij, er kunnen nog asbestmaterialen met een laag risico aanwezig zijn die u zorgvuldig moet beheeren om de asbestveilige toestand te behouden. Hoe u zorgvuldig beheert, leest u in het volgende hoofdstuk.

Er kunnen ook niet-geïnspecteerde asbestmaterialen verborgen aanwezig zijn, bijvoorbeeld ingesloten in wanden, vloeren of onder de grond. Die kan een asbestdeskundige enkel met een aanvullend onderzoek opsporen. Daarom is het verstandig om dit aanvullend onderzoek voorafgaand aan (renovatie)werken te laten uitvoeren. Daarbij gaat de asbestdeskundige voor de werkzone ook verborgen asbest opsporen door objecten te demonteren, te doorboren of open te breken. Voert een aannemer met werknemers de werken uit dan is dit voor hem sowieso een verplichting als werkgever.

Conclusie niet-asbestveilig. Wat nu?

Geen paniek, op het voorblad van dit asbestattest vindt u de acties die u kan ondernemen om de risico's weg te nemen en een asbestveilige toestand te verkrijgen. Meer informatie per asbestbron vindt u terug in de detailinformatie per asbestmateriaal verder in het asbestattest.

De te nemen maatregelen zijn niet altijd duur of moeilijk. Indien de geraamde verwijderingskost wel hoog is, kan u voor een asbestmateriaal dat visueel als asbestverdacht werd aangeduid, overwegen om een **bevestigende labo-analyse** te laten uitvoeren.

Heeft u al de acties uitgevoerd zodat de toestand asbestveilig wordt? Dan laat u uw asbestattest binnen één jaar vernieuwen zodat een asbestdeskundige de asbestveilige toestand kan rapporteren in het vernieuwde asbestattest.

Asbest beheren en verwijderen

Asbest zorgvuldig (veilig) beheren

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

Beschadiging kan u vermijden door het asbestmateriaal af te schermen van een mogelijk contact. Een bedekkende verflaag kan bijvoorbeeld asbestmaterialen zoals pleisterwerk beschermen. Wijzigt de toestand waardoor het risico verhoogt? Dan verwijdert u het asbestmateriaal of neemt u een maatregel om het risico te verlagen als verwijderen niet mogelijk is.

Insluiten mag enkel om asbestmaterialen met een laag risico zorgvuldig te beheren of om in afwachting van verwijdering het risico van asbestmaterialen met een verhoogd of hoog risico te verlagen. Als u een asbestmateriaal insluit, zorgt u ervoor dat het later nog altijd makkelijk weg te nemen is en niet verkleefd is aan andere materialen. Als u asbest insluit, moet u dit steeds melden aan de asbestdeskundige die uw asbestattest opmaakt.

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

Asbest verwijderen

De wetgeving beschrijft drie verwijderingsmethodes. In het asbestattest rapporteert de asbestdeskundige elk asbestmateriaal in een fiche met daarin op het einde een advies over wie het mag verwijderen en welke methode er moet worden toegepast. Bepaalde asbestmaterialen mag u zelf via eenvoudige handelingen verwijderen of laten verwijderen door een aannemer met werknemers met opleidingsattest "eenvoudige handelingen". Een erkend asbestverwijderaar mag alle verwijderingsmethodes uitvoeren. Er bestaat geen lijst van aannemers "eenvoudige handelingen", vraag uw aannemer daarom naar de opleidingsattesten. Een lijst van erkend asbestverwijderaars vindt u op www.asbestinfo.be > Asbest verwijderen.

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

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

- u beschikt over natte doeken om eventuele resten en stof weg te nemen.

Laat u de werken uitvoeren door een **aannemer**? Dan is die als werkgever verantwoordelijk om de juiste verwijdermethodiek te bepalen aan de hand van een werkplan. Hij oordeelt of zijn werknemers met opleidingsattest “eenvoudige handelingen” de verwijdering mogen uitvoeren of dat hij moet beschikken over de erkenning als asbestverwijderaar. Bezorg de aannemer steeds vooraf een kopie van dit asbestattest. Hij moet oordelen of nog aanvullend onderzoek (destructieve handelingen) nodig is om ingesloten asbest op te sporen. Soms kan het nodig zijn om bijkomend monsters te laten nemen, bijvoorbeeld bij pleisterwerk om preciezer niet-asbesthoudende van asbesthoudende zones te onderscheiden. Ook voor asbestmaterialen die visueel werden geïdentificeerd, kan het aangewezen zijn een bevestigende labo-analyse te laten uitvoeren indien de geraamde verwijderingskost hoog is.

Het is altijd verstandig meerdere en gedetailleerde offertes te vragen. Vergelijk ze goed en kijk na of de aannemer voldoet om de asbestverwijdering te mogen uitvoeren en welke maatregelen hij voorziet om veilig te werken. Dit staat beschreven in het werkplan dat de aannemer altijd bij de verplichte werfmelding moet toevoegen. Vraag de aannemer naar een kopie hiervan. Goedkoop is vaak duurkoop: een onzorgvuldige asbestverwijdering veroorzaakt gezondheidsrisico's en mogelijk extra kosten voor het opruimen van de asbestresten.

Hou zeker een kopie bij van de facturen, het werkplan en andere bewijsdocumenten zoals foto's. Zo kan u altijd aantonen dat asbestverwijdering correct werd uitgevoerd.

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

Kostprijsraming en ondersteuning asbestverwijdering

Zoals hierboven beschreven, mag u bepaalde asbestmaterialen zelf verwijderen of kan u een aannemer of erkend asbestverwijderaar inschakelen. In beide gevallen kan u mogelijk beroep doen op ondersteuning zoals premies of voordelige ophaling van asbestafval aan huis. Op de website van de OVAM www.asbestinfo.be vindt u meer informatie en een gratis tool om de kostprijs te ramen voor de verwijdering van een asbestmateriaal.

Asbestafval

Asbestmaterialen hergebruiken mag niet. Het aantreffen van ongebruikte of gedemonteerde asbestmaterialen of achtergelaten asbestresten rapporteert de asbestdeskundige daarom in regel als asbestafval. Asbestafval moet u altijd tijdig wegnemen. Het achterlaten of opslaan is verboden tenzij u daarvoor over een vergunning beschikt. Kleine hoeveelheden asbestcementafval kan u verpakt afleveren op uw recyclagepark. Een grotere hoeveelheid asbestcementafval kan u laten ophalen aan huis of door uw aannemer laten afvoeren.

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

Onroerend erfgoed

Op de databank van het agentschap Onroerend Erfgoed geo.onroenderfgoed.be kan u nakijken of uw gebouw een beschermd onroerend erfgoed is.

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

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

weten of er een melding of toelating nodig is om het asbesthoudende beschermde materiaal te mogen verwijderen.

Het agentschap is bereikbaar via:

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

Wanneer mijn asbestattest laten vernieuwen?

Geldigheidsduur

Doorheen de tijd kan de situatie in of rondom een gebouw wijzigen. Ook de toestand en het risico van aanwezige asbestmaterialen kan veranderen. Daarom vermeldt het voorblad van uw asbestattest een datum tot wanneer het geldig is. Daarna kan u het niet meer gebruiken bij een verkoop en moet u het laten vernieuwen door een asbestdeskundige. Die komt opnieuw ter plaatse om de toestand te controleren en indien nodig wijzigingen te rapporteren voor het nieuwe asbestattest. Enkel bij een verkoop mag de geldigheidstermijn niet verstreken zijn. Om te voldoen aan de mijlpaal 2032 maakt dat niet uit. De vernieuwing van een asbestattest zal in regel minder kosten dan de eerste opmaak van een volledig asbestattest.

In het geval de asbestdeskundige geen asbest heeft aangetroffen, vermeldt het asbestattest (afgeleverd vanaf datum 8 april 2024) voor de geldigheidsduur “onbeperkt (tenzij de toestand wijzigt)”. Er kunnen wel nog niet-geïnspecteerde asbestmaterialen verborgen in wanden of vloeren aanwezig zijn. Daarom laat u voorafgaand aan werken best een aanvullend onderzoek uitvoeren.

Gewijzigde toestand

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

- er nieuwe asbestmaterialen zijn aangetroffen (die niet weggenomen worden);
- de acties, vermeld op het voorblad, werden uitgevoerd waardoor de toestand van niet-asbestveilig naar asbestveilig wijzigt;
- de toestand van de asbestmaterialen zichtbaar gewijzigd is door een calamiteit of een incident.

Contacteer een asbestdeskundige om uw asbestattest te laten vernieuwen. U vindt de lijst op www.asbestinfo.be.

Meer weten?

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

Begrippenlijst

Begrip	Toelichting
Asbestmateriaal	Verzamelbegrip voor de aangetroffen asbestverdachte materialen en asbestverdachte afvalstoffen die deel uitmaken van een constructie en een impact hebben op de asbestveiligheid. Asbestverdacht betekent dat de asbestdeskundige op basis van wat hij visueel en auditief vaststelt, oordeelt dat het vermoedelijk asbest bevat. Een asbestverdacht(e) materiaal of afvalstof beschouwen we als asbesthoudend tenzij een laboanalyse aantoont dat het niet-asbesthoudend is.
Hechtgebonden asbestmateriaal	Asbestmaterialen die in oorsprong hoofdzakelijk uit een bindmiddel bestaan dat de asbestvezels stevig bindt: cement, bitumen, mastiek, kunststof of lijm.
Niet-hechtgebonden asbestmateriaal	Alle andere asbestmaterialen. Ze bevatten in oorsprong nauwelijks bindmiddel of bestaan uit een bindmiddel dat de asbestvezels nauwelijks bindt. Voorbeelden hiervan zijn leidingisolatie, pleisterwerk, Pical-platen, koorden, ...
Aanvullend onderzoek met destructieve handelingen	Bij een aanvullend onderzoek met destructieve handelingen gaat een asbestdeskundige materialen demonteren en beschadigen om onderliggende of ingesloten asbestverdachte materialen te inspecteren. Dit is nodig voor de start van werken zoals sloop- en renovatie of voor herstellings- of onderhoudswerken. Standaard voert de asbestdeskundige een niet-destructief onderzoek uit. Als opdrachtgever kan u een aanvullend onderzoek met destructieve handelingen aanvragen via de opdrachtovereenkomst.
Inspectieprotocol	Het inspectieprotocol is de wettelijke procedure die een asbestdeskundige moet volgen om een correcte asbestinventarisatie uit te voeren voor het opmaken van een standaard asbestattest. Het legt vast welke handelingen minimaal nodig zijn (standaard verplichtingen) en hoe die uitgevoerd moeten worden.
Risicobeheersmaatregel	Een maatregel die het risico dat uitgaat van een asbestverdacht materiaal verlaagt van een verhoogd of hoog risico naar een laag risico. De maatregel moet de kans op het vrijkomen of het inademen van asbestvezels verlagen.
Eenvoudig bereikbaar	Asbestmaterialen zijn eenvoudig bereikbaar indien ze waarneembaar en weg te nemen zijn zonder impact op de stabiliteit en erfgoedkenmerken van een constructie. Ze moeten ook onbedekt zijn tenzij de bedekking kan weggenomen worden zonder het te beschadigen of tenzij de bedekking louter bestaat uit een dunne laag verf, coating, behang, kunststof of textiel.
Zorgvuldig of veilig beheer	Zorgvuldig of veilig beheer betekent: • de toestand van asbestmaterialen met een laag risico behouden; • een verhoogd of hoog risico van niet-eenvoudige bereikbare asbestmaterialen en -afval verlagen naar een laag risico (risicobeheersmaatregel) en behouden.

Eenvoudige handelingen	Begrip uit de wetgeving dat de methode beschrijft voor de verwijdering van asbestmaterialen die een werknemer met opleidingsattest “eenvoudige handelingen” of een particulier zelf mag uitvoeren. Alle andere asbestverwijderingen mogen enkel door erkende asbestverwijderaars worden verwijderd. Deze verwijderingsmethode betekent dat het asbestmateriaal eenvoudig kan weggenomen worden (bv. door het los te schroeven) met minimale risico's op beschadiging waarbij asbestvezels kunnen vrijkomen. Bijvoorbeeld voor asbestcement leien of golfplaten.
Hermetische zone	Begrip uit de wetgeving dat de methode beschrijft voor de verwijdering van asbestmaterialen waarbij er een grote kans bestaat op het vrijkomen van asbestvezels. Een soort luchtdichte tent bestaande uit een houten structuur en plastic folie wordt opgebouwd rondom het te verwijderen asbestmateriaal. Binnen deze hermetische zone wordt een onderdruk gecreëerd zodat eventueel vrijkomende asbestvezels niet kunnen ontsnappen. Deze methode mogen enkel erkend asbestverwijderaars gebruiken.
Couveusezak	Begrip uit de wetgeving dat de methode beschrijft voor de verwijdering van asbestmaterialen waarbij met plastic folie plaatselijk een soort luchtdichte couveuse rondom het asbestmateriaal wordt gemaakt. Enkel erkende asbestverwijderaars mogen deze verwijderingsmethode gebruiken. Ze kan maar zelden worden toegepast, bijvoorbeeld om kleine trajecten leidingisolatie te verwijderen in de buitenlucht.
Erkend asbestverwijderaar	Aannemers erkend voor de verwijdering van asbestmaterialen via “eenvoudige handelingen” maar ook voor asbestverwijderingen via de methodiek van “hermetische zone” of “couveusezak”.
Roerend goed	Objecten of goederen die niet duurzaam verbonden zijn met een constructie of in de grond om ter plaatse te blijven. Het gaat over losse, verplaatsbare zaken zoals bijvoorbeeld gereedschap, voertuigen of materieel. Indien ze asbestverdacht zijn, maken ze toch geen deel uit van de asbestmaterialen waarvoor acties nodig zijn om een asbestveilige toestand te verkrijgen of behouden.

Gebouw: Residentie Ambassador (0850.518.566)
01-01-2024 tot 31-12-2024

Rekening	Omschrijving rekening		Rekening	Omschrijving rekening	
28	Betaalde borgtochten	592,00	440	Leveranciers	64.365,30
416	Diverse vorderingen	10.341,73	455	Bezoldigingen	1.307,59
490	Over te dragen kosten	6.375,60	489000	Aandeel Reservefonds - Algemeen	117.716,87
499	Wachtrekeningen	16,45	489001	Aandeel Reservefonds - Waarborgfonds	61.733,24
4990012	Aandeel poort Nirvana	1.283,95	493	Over te dragen opbrengsten	470,00
550002	Kredietinstellingen - BNP spaar	212.427,31			
551002	Kredietinstellingen - BNP zicht	14.055,96			
57	Kassen	500,00			
Totaal		245.593,00	Totaal		245.593,00

Actief en passief balans

ACTIVA			PASSIVA		
280000	Betaalde borgtochten	333,00	429100	Aandeel reservefonds	153226,84
Vaste activa		333,00	429200	Vast éénmalig werkkapitaal	61733,24
400000	Vorderingen en schulden op ten hoogste één jaar	55379,27	440000	Leveranciers	20362,24
411000	Vorderingen	2505,56	455000	Bezoldigingen	1170,09
Vorderingen op ten hoogste één jaar		57884,83	480000	Diverse schulden	3552,48
550100	Fortis zichtrekening BE14 0017 8397 4183	12330,68	493000	Over te dragen opbrengsten	125,00
550200	Fortis spaarrekening BE92 0359 7186 0623	169105,42	Schulden		240169,89
570000	Kassen	500,00			
Geldbelegging en liquide middelen		181936,10			
499001	Afrondingsverschillen	15,96			
Tijdelijke rekeningen		15,96			
	Totaal	240169,89		Totaal	240169,89

BASISAKTE

Appartementsgebouw "AMBASSADOR I"

FRUITHOFLAAN

TE BERCHEM

Repertorium nummer 5746

Het jaar NEGENTIENHONDERD VIERENZEVENTIG, de NEGENTIENDE AUGUSTUS
Voor Ons, Meester ALFONS DE KEERSMAECKER, doctor in de rechten, notaris ter
standplaats Hoboken.

ZIJN VERSCHENEN :

A. De Naamloze Vennootschap « ALGEMENE BOUWONDERNEMINGEN MARCEL MUIJRES N.V. » in het frans « ENTREPRISES GENERALES MARCEL MUIJRES S.A. » gevestigd te Berchem, Fruithoflaan, 29, gesticht bij akte verleden voor notaris Robert Van de Kerckhove te Mechelen, de tiende januari negentienhonderd negenenzestig, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van vijfentwintig januari daarna, onder nummer 215-11, ingeschreven in het handelsregister van Antwerpen, onder nummer 180.227.

Alhier vertegenwoordigd door : de heer Cornelis Zwaans, beheerder-direkteur, wonend te Schoten, Goudvinkendreef 12, handelend in zijn gezegde hoedanigheid van de vennootschap en krachtens de machten hem toegekend door de raad van beheer van negentien september negentienhonderd drieënzeventig.

Verder genoemd Comparante sub A.

B. 1° De heer Eugene Petrus HENDRICKX, zaakvoerder, geboren te Hoboken, de vierde maart, negentienhonderd en zeven, wonende te Antwerpen, Van Eycklei 12.

2° De heer Robrecht Juliaan LEFEBURE, handelaar, geboren te Kortrijk, de elfde juli negentienhonderd éénentwintig, wonende te Harelbeke, Wolvenstraat 1.

3° De heer Florentinus Désiré Emilianus BEUCKELAERS, zaakvoerder, geboren te Wilrijk de negentiende januari negentienhonderd twintig, wonende te Wilrijk, Laarstraat 85.

4° Meijuffer Maria Ida Julia BEUCKELAERS, zonder beroep, geboren te Antwerpen, de negentiende juli negentienhonderd dertien, wonende te Edegem, Drie Eikenstraat 661.

5° De heer Joseph Jan JANSSENS, industrieel, geboren te Hoboken, de tweede januari negentienhonderd dertig, wonende te Buggenhout-Opdorp, Houten-molenstraat 26.

6° De heer Adrianus JANSSENS, zaakvoerder, geboren te Hoboken, de negende oktober negentienhonderd en zeven, wonende te Wilrijk, Groenenborgerlaan 143.

Verder genoemd de Comparanten sub B.

VOORAFGAANDE VERKLARINGEN :

Voorafgaandelijk de basisakte voorwerp van huidige akte hebben de comparanten het volgende uiteengezet :

1° De heren Hendrickx, Beuckelaers Florentinus, Janssens Joseph en Adrianus, Lefebure en mejuffer Ida Beuckelaers zijn eigenaars van een perceel bouwgrond gelegen te Berchem, ten kadaster bekend sectie A delen van nummers 341/w, 339/p, 337/c, 338/b en 338/2/b

voor een grootte volgens meting van negenduizend tweehonderd zesennegentig vierkante meter zestig vierkante decimeter.

Zo en gelijk dit perceel voorkomt onder lot A op een grondplan opgemaakt door de heer Guy Van Wynsberghe, meetkundige schatter te Deurne, de dertiende augustus negentienhonderd vierenzeventig welk plan gehecht wordt aan huidige basisakte.

2° De Naamloze Vennootschap Algemene Bouwondernemingen Marcel Muijres zal eigenares worden van de op dit perceel op te richten gebouwen, ingevolge bouwtoelating en verzekering aan het recht van natrekking blijkens akte heden verleden voor ondergetekende notaris.

EIGENDOMSAANHALING :

Het bovengemeld perceel grond hoorde oorspronkelijk voor de geheelheid en in grotere oppervlakte toe aan de heer Eugene Hendrickx om het verkregen te hebben bij akte van ontbinding en vereniging in één enkele hand van al de aandelen der Naamloze Vennootschap « Fruithof S.A. », oorspronkelijk opgericht onder de benaming « Compagnie Immobilière et Financière » gevestigd te Antwerpen, gemelde akte verleden voor notaris Gabriël Smout te Hoboken, de vijftiende oktober negentienhonderd drieënvijftig, overgeschreven ten derde hypotheekkantoor te Antwerpen, de vierentwintigste oktober daarna, in deel 2171 nummer 1, en de akte van ontbinding werd bekend gemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van dertig oktober daarna, onder nummer 24369.

Blijkens akte van verkoop verleden voor notaris Smout voornoemd, op veertien januari negentienhonderd vierenvijftig, overgeschreven ten derde hypotheekkantoor te Antwerpen, de achtentwintigste januari daarna, in deel 2208 nummer 27 heeft gemelde heer Eugene Hendrickx, de vijf/zesden in volle eigendom van gemelde gronden verkocht aan de heren Lefebure, Beuckelaers Florentinus, wijlen Beuckelaers Peer en Janssens Adrianus voornoemd, alsmede aan wijlen de heer Ludovicus Franciscus Janssens.

De heer Peer Joseph Florent Beuckelaers, in leven zonder beroep, ongehuwd, laatst wonend te Edegem, is ouder- en kinderloos ab intestato overleden te Mortsel, de negentiende april negentienhonderd vierenzeventig, hij liet na als enige wettige erfgename zijn zuster, meijuffer Maria Ida Beuckelaers zonder beroep, wonend te Edegem, comparante sub 4.

De heer Ludovicus Janssens, in leven zonder beroep, te Antwerpen, is er overleden op vijftien juli negentienhonderd tweeënzestig, ab intestato en liet na voor enige en wettige erfgenamen zijn twee kinderen, de comparanten in deze onder 5° en 6°.

De Naamloze Vennootschap Algemene Bouwondernemingen Marcel Muijres heeft besloten op voorschreven perceel grond een appartementsgebouw en garagegebouw op te richten waarvan verder een korte beschrijving zal gegeven worden.

De gebouwen, na hun verdeling in afzonderlijke percelen zoals hierna zal gedaan worden, zijn bestemd om, geheel of gedeeltelijk, afzonderlijk en per perceel, verkocht te worden, hetzij tijdens de oprichting der gebouwen, hetzij na afwerking.

De plans der op te richten gebouwen werden opgemaakt door de heer De Pessemier, architect te Antwerpen, en de bouwtoelating werd verleend op twee juli negentienhonderd vierenzeventig, onder nummer 18052 door het Gemeentebestuur van Berchem.

Met het oog op de horizontale verdeling der gebouwen hebben de comparanten besloten het eigendom (grond en gebouwen) te onderwerpen aan het regime van de mede-eigendom.

BASISAKTE

Na deze uiteenzetting heeft de comparante sub A ons aanzocht hun authentieke akte te verlenen van hun besluit voormelde goederen te stellen onder het regime van de mede-eigendom overeenkomstig artikel 577/bis van het Burgerlijk Wetboek, wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig.

Te dien einde verklaart de comparante sub A de basisakte welke de juridische kern der ontworpen bewerkingen zal daarstellen op te maken en vast te stellen als volgt :

HOOFDSTUK I.

Beschrijving der gebouwen.

1) Het op te richten appartementsgebouw :

Zal begripen kelderingen onderaards, een gelijkvloers en twaalf verdiepingen, en genaamd worden « Ambassador I ».

Het gebouw zal volgende privatieve lokalen begripen :

- onderaards : honderd vierenveertig provisiekelders en acht bergplaatsen ;
- gelijkvloers : inkomhall, handelsruimten en/of appartementen ;
- ieder der twaalf verdiepingen : twee kopappartementen met twee slaapkamers type K, en een veranderlijk aantal studio's type S, en appartementen type B met twee slaapkamers en appartementen type A met één slaapkamer.

2) Het op te richten garagegebouw.

Het op te richten garagegebouw zal begripen : een onderaards vlak en gelijkvloers. Het zal dus geen verdiepingen hebben.

privatieve delen :

ondergronds : zevenenvijftig autostaanplaatsen genummerd S.39 tot en met S.57 - S.64 tot en met S.82 - S.127 tot en met S.143 en S.111 - S.112

achienzeventig autoboxen genummerd :

9 tot en met 38 - 58 tot en met 63 - 83 tot en met 110 - 113 tot en met 126.

De autostaanplaatsen worden afgebakend met op de vloer geschilderde lijnen.

Hier volgt thans een korte beschrijving van de gemene delen van het gebouw welke gedaan wordt op zicht van de hieraangehechte plans.

APPARTEMENTSGEBOUW

A. ONDERAARDS.

1° vier liften en liftkokers, twee trapzalen met trappen, vuilniskelder, doorgang naar de provisiekelders en bergplaatsen en garagecomplex te bouwen op de voor- en achter- en nevensliggende gronden deelsluitmakend van lot A van hogervermeld grondplan, aflopen, kanalen, leidingen, lucht- en lichtscheppingen en in het algemeen alle lokalen, instellingen, delen en elementen welke bestemd zijn voor algemeen gebruik of dienstig tot gemeenschappelijk nut van alle mede-eigenaars of van sommige bepaalde mede-eigenaars van het gebouw.

2° Privatieve delen :

a) provisiekelders overeenstemmend met elk appartement.

b) acht bergplaatsen welke genummerd zijn van B1 tot en met B8, aangeduid op aangehecht bouwplan.

B. GELIJKVLOERS.

1° gemene delen : inkomhall, vier liften en liftkokers, twee trapzalen en trappen en verder in het algemeen alle delen, elementen, leidingen en aflopen, bestemd voor algemeen gebruik of gemeenschappelijk nut van alle of van sommige bepaalde mede-eigenaars van het gebouw.

2° Privatieve delen : handelsruimten bestemd voor diverse doeleinden en/of appartementen.

Het is de comparante sub A steeds toegelaten de privatieve ruimten van dit gelijkvloers in één of meer percelen onder te verdelen.

C. VERDIEPINGEN.

Ieder der eerste tot en met twaalfde verdieping omvat :

1° Gemene delen : vier liften en liftkokers, twee trapzalen en trappen, verder in het algemeen alle delen, elementen en leidingen bestemd voor algemeen gebruik van alle of sommige bepaalde mede-eigenaars van het gebouw.

2° Privatieve delen : twee kopappartementen twee slaapkamers type K. en verder een veranderlijk aantal studio's type S. of appartementen met één slaapkamer type A. of appartementen twee slaapkamers type B.

a) Elke studio type S. begrijpt : hall, keuken, living met terras, badkamer, afzonderlijk toilet.

b) Elk één slaapkamerappartement type A : hall, keuken, living met terras, badkamer, afzonderlijk toilet, één slaapkamer met terras.

c) Elk twee slaapkamerappartement, type B. : hall, keuken, living met terras, badkamer, afzonderlijk toilet, twee slaapkamers met terras.

d) Elk kopappartement twee slaapkamers type K. : hall, keuken, living met terras, badkamer, afzonderlijk toilet, twee slaapkamers met terras.

De appartementen van de verschillende types op het gelijkvloers zijn niet voorzien van een terras.

De nummering geschiedt van links naar rechts gezien vanop de Fruithoflaan.

Het eerste nummer omvat de aanduiding van het verdiep te weten GV voor het gelijkvloers en één tot en met twaalf van onder naar boven voor de verschillende verdiepingen.

De appartementen type S studio type A één slaapkamer, type B twee slaapkamers altijd gelegen tussen de kopappartementen worden aangeduid :

Wat betreft de oostzijde met de letters en cijfers C2 - D1 - D2 - E1 - E2 - F1 - F2 - G1 - G2 - H1 - H2 - J1 gevolgd door het romeinse cijfer II en wat betreft de westzijde met de letters en cijfers B1 - C1 - C2 - D1 - D2 - E1 - E2 - F1 - F2 - G1 - G2 - H1 - H2 - J1 - J2 - K1 gevolgd van het romeinse cijfer I. De kopappartementen aan de zuidzijde genummerd letter A en aan de noordzijde met letter L, dit alles zoals aangeduid op aangehechte plans.

D. OP HET DAK.

1° Gemene delen : het dak zelf, de schouwen, verluchtungs- en afvoerpijpen, de liftmachines, de lucht- en lichtscheppingen, en verder in het algemeen alle lokalen, leidingen, delen en elementen bestemd voor algemeen gebruik of gemeenschappelijk nut van alle of sommige bepaalde mede-eigenaars van het gebouw.

2° Privatieve delen : geen.

GARAGEGEBOUW.

A. **Onderaards.** 1. Gemene delen : beerput met spoelstelsel, hydrofoorkelder, fietsbergplaats en elektriciteitscabine, in- en uitrit naar Fruithoflaan, doorgangen, doorrijen, manoeuvreer- en andere ruimten welke niet benomen zijn door het privaat gedeelte van iedere auto- staanplaats of autobox, uitgietsbakken, plaats voor het opstellen van de elektriciteitsmeters, lucht- en lichtscheppingen en verder in het algemeen alle lokalen, instellingen, elementen en delen welke bestemd zijn voor algemeen gebruik of gemeenschappelijk nut van alle of sommige bepaalde mede-eigenaars van het gebouw.

2. Privatieve delen :

- a) zevenenvijftig autostaanplaatsen genummerd zoals hierboven gemeld.
- b) achtenzeventig autoboxen, genummerd zoals hierboven gemeld.

B. Gelijkvloers.

1° Gemene delen : op- en afrit naar Fruithoflaan, doorgangen, doorrijen, manoeuvreer en andere ruimten, welke niet benomen zijn door het privaat gedeelte van de parkeerplaatsen, of waarvan het genot en het gebruik voorbehouden is, en verder in het algemeen alle instellingen, delen, elementen en leidingen, welke bestemd zijn voor het algemeen gebruik of gemeenschappelijk nut van alle of sommige bepaalde mede-eigenaars.

Een gedeelte van het gelijkvloers aangelegd als siertuin en waarvan het uitsluitend genot en gebruik voorbehouden wordt aan de bewoners en gebruikers van de privatieve ruimten van het appartementsgebouw deel uitmakend van de « Ambassador I. » in oprichting of opgericht.

2° Privatieve delen : vijfenveertig parkeerplaatsen in openlucht, genummerd van één tot en met vijfenveertig.

Zoals deze nummering gedaan is op de hier aangehechte plans.

Deze parkeerplaatsen worden afgebakend door middel van op de grond geschilderde lijnen.

Een gedeelte van het gelijkvloers aan beide zijden van het gebouw ter hoogte van de eventuele ontspanningsruimten zal mogen gebruikt en ingericht worden als terras.

HOOFDSTUK II.

Juridische verdeling van het onroerend goed :

1° Gemene delen en privatieve delen :

Voorschreven eigendom bestaat enerzijds uit gemene delen welke in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid toebehoren aan al de mede-eigenaars van de gebouwen en anderzijds uit privatieve delen welke de uitsluitende eigendom zijn van een mede-eigenaar.

Een korte beschrijving der gemene en privatieve delen werd hierboven gedaan onder Hoofdstuk I. De samenstelling der gemene en privatieve delen wordt nader bepaald en beschreven in het hieraangehechte algemeen Reglement van mede-eigendom.

Het gebouw wordt verdeeld in handelsruimten, en/of appartementen, kelders en bergplaatsen, parkeerplaatsen en autoboxen, en parkeerplaatsen in open lucht, zoals deze voorkomen op de hieraangehechte plans, en waarvan reeds een korte beschrijving gedaan werd onder voorgaand Hoofdstuk I.

De gemene delen worden verdeeld in honderdduizend/honderdduizendsten welke aan de privatieve lokalen verbonden worden in de hierna onder Hoofdstuk III vastgestelde verhouding.

Tengevolge van deze verdeling bekomen vanaf heden alle privatieve lokalen, met inbegrip van de eraan verbonden kwotiteiten in de algemene delen, een afzonderlijk juridisch bestaan, derwijze dat vanaf heden over ieder van hen afzonderlijk kan beschikt worden, hetzij ten bezwarende, hetzij ten kosteloze titel en ook ieder van hen afzonderlijk kan bezwaard worden met zakelijke rechten vanaf heden.

De comparanten sub B. verbinden zich op eerste verzoek van comparante sub. A. aan haar de kwotiteiten in de grond te verkopen welke aan de privatieve en/of gemeenschappelijke delen verbonden zijn.

Anderzijds verplicht de comparante sub A. zich de konstrukties te verkopen met de daaraan verbonden delen in de grond, behoudens de gedeelten die comparante sub A. in eigendom zou willen behouden.

Samenstelling van ieder privaat lokaal :

Ieder privaat lokaal bestaat uit :

a. privatieve delen welke de uitsluitende eigendom zijn van de eigenaar van een privaat lokaal,

b) een bepaald aantal kwotiteiten, in de gemene delen van gans het eigendom welke gemene delen in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid toebehoren aan al de mede-eigenaars van het gebouw.

2° Provisiekelders :

De honderd vierenveertig provisiekers onderaards zijn bestemd om ten privatieve titel af te hangen van de appartementen, handelsruimten en/of appartementen op het gelijkvloers. Zij zullen aan deze lokalen aanbedeeld worden bij het verlijden der notariële verkoopakten.

Buiten het aandeel van deze appartementen verbonden in de gemene delen hebben de provisiekers geen afzonderlijk aandeel in deze gemene delen. Zij zijn en blijven afhankelijk van deze lokalen waaraan zij verbonden zijn en hebben dus geen afzonderlijk juridisch bestaan.

Nochtans is verkoop, ruiling, of vervreemding der provisiekers toegelaten tussen de eigenaars van deze lokalen. Men kan evenwel geen eigenaar zijn van een provisieker zonder terzelfdertijd ook eigenaar te zijn van een dezer vooropgesomde lokalen.

Provisiekers mogen niet in huur, genot, of gebruik gegeven worden aan personen die geen bewoner of gebruiker zijn van een dezer lokalen.

3° Inwendige verdeling der privatieve lokalen :

a. de inwendige verdeling der privatieve lokalen, is in principe, zoals afgebeeld op de hieraangehechte plans.

Elke eigenaar van een appartement en/of handelsruimte mag de inwendige verdeling van zijn eigendom wijzigen met deze beperking dat elke wijziging niet tot gevolg mag hebben dat er een ruimte ontstaat die kleiner is dan de oppervlakte van een studio type S. Zulks onder voorbehoud van het vermogen dat aan de comparante sub A. toegekend wordt onder Hoofdstuk VI.

b) de inwendige verdeling, ligging en bestemming van de privatieve ruimten van het gelijkvloers zal later door de comparante sub A. vastgesteld worden.

of twee of meer aaneenpalende provisiekers of bergplaatsen of autoboxen mogen verenigd worden om slechts één uit te maken ingeval dit konstruktief mogelijk is. De alzo verenigde ruimten mogen vervolgens terug herverdeeld worden in ruimten van het type voorzien door deze basisakte.

Ingeval de toekomstige eigenaars gebruik maken van het bovenvermeld beding onder punt a en c is de volgende regel van toepassing :

de uitvoering der werken, tot verwezenlijking van hetgeen hierboven bepaald, zal geschieden onder toezicht van een bouwmeester, aangeduid op de aanvraag van de belanghebbende, door de Algemene Vergadering der mede-eigenaars doch op uitsluitende kosten en onder de uitsluitende verantwoordelijkheid van de betrokken eigenaar, zulks ten opzichte van verzakkingen, beschadigingen en andere ongevallen en hindernissen welke er zouden kunnen uit voortspuiten voor de gemene delen van het eigendom en voor de privatieve lokalen der overige mede-eigenaars.

Het ereloon van de bouwmeester, alzo aangeduid door de Algemene Vergadering zal betaald worden door de eigenaar, die de werken uitvoert of voornemens was uit te voeren.

De juridische verdeling van het eigendom mag niet schaden aan zijn bouwkundige en functionele eenheid. Om deze reden zijn alle en ieder der deeltjes die het gebouw samenstellen opgericht als lijdende en heersende erven met wederkerigheid vooral wat betreft de leidingen van welke aard ook, de licht- en luchtscheppingen, de aflopen van het regenwater en de installaties met betrekking tot de ontvangst van radio- en televisieuitzendingen (bijvoorbeeld het systeem van radio- en teledistributie).

Wijziging der gemene delen.

De bouwheer sub A. behoudt zich het recht voor de gemene delen van het gelijkvloers te wijzigen teneinde een uitvoering volgens de regels der kunst te verzekeren, of indien die wijzigingen van aard zijn om de uitvoering van de gemene of zelfs privatieve delen van het gelijkvloers te verbeteren of te vergemakkelijken.

Wijziging der plans.

De bouwheer sub A. behoudt zich het recht voor de onverdeelde aandelen die toebedeeld werden aan de verschillende bouwlagente verminderen of te vermeerderen zonder tussenkomst van vroegere of latere verkrijgers evenals het recht het aantal der appartementen te verminderen of te vermeerderen door een andere verdeling der bouwlagen.

Dit voorbehoud werd door de bouwheer sub A. uitgedrukt, zowel in eigen naam dan als beding ten behoeve van derden, ter ontlasting van de verantwoordelijke architect.

Dit voorbehoud omvat eveneens het recht om de gemene delen van het gelijkvloers te wijzigen teneinde een uitvoering volgens de regels der kunst te verzekeren, of indien die wijzigingen van aard zijn de gemene delen van het gelijkvloers of zelfs privatieve gedeelten te verbeteren of te vergemakkelijken.

Buiten de wijziging der onverdeelde aandelen toebedeeld aan het gelijkvloers behoudt de bouwheer sub A. zich eveneens het recht voor de plans der privatieve gedeelten te wijzigen, als louter gevolg van het hogeraangehaalde recht van herverdeling der bouwlagen.

Zo zal de bouwheer sub A. indien hij zulks wenselijk acht, de tussenbeschotten van privatieve en gemene delen van het gelijkvloers kunnen terugschuiven met als onmiddellijk gevolg dat de aldus prijsgegeven oppervlakte automatisch zal opgenomen worden in de gemene delen.

Hij behoudt zich eveneens het recht voor gemeen geachte vlakken van het gelijkvloers toe te eigenen, door een vermoeden dat slechts hij kan omverwerpen.

In geen geval zullen de verbindingen tussen de verdiepingen onderling langs de trapzalen kunnen onderbroken worden evenmin als de vrije toegang tot die trapzalen, op ieder niveau.

Ingeval van toeëigening van gemene delen van het gelijkvloers zoals hoger gezegd, zal er geen wijziging plaats vinden in de onverdeelde aandelen en de andere mede-eigenaars vroegere of latere, zullen geen enkel recht hebben op welkdanige vergoeding ook.

Iedere wijziging zoals hoger vermeld kan slechts geschieden bij authentieke akte, vergezeld van de beschrijvende plans der vroegere en der nieuwe toestanden.

Voorlopige en definitieve bestemming.

Op verschillende plaatsen in het eigendom bevinden zich, hetzij lokalen beschreven onder de gemene delen, hetzij ruimten waaraan nog geen bestemming werd gegeven. De bouwheer sub A. behoudt zich het recht voor aan deze lokalen een privatieve bestemming toe te kennen, evenals, waar ook in het gebouw, privatieve lokalen of ruimten te voorzien zonder dat de hogervastgestelde aandelen gewijzigd worden.

Deze lokalen en plaatsen maken dus deel uit van de gemene delen nadat zij het laatste honderd duizendste der honderd duizend/honderd duizendsten in mede-eigendom zullen afgestaan hebben en voor zoveel de bouwheer sub A. van de thans voorbehouden rechten geen gebruik zou gemaakt hebben.

Verticale en/of horizontale verbindingen.

De maatschappij sub A. behoudt zich het recht voor alle binnen- en tussenverbindingen op te richten tussen twee of meerdere verdiepingen, mits behoud der regels van de kunst en zonder te schaden aan de stevigheid van het gebouw en zelfs al zijn dergelijke tussenverbindingen niet voorzien op de oorspronkelijke plans.

Hetzelfde geldt voor het doorsteken van de beschotten die op eenzelfde niveau een of meerdere appartementen scheiden.

De comparante sub A. behoudt zich eveneens het recht voor de privatieve ruimten op het gelijkvloers en verdiepingen vrij in te richten in type-appartementen beschreven onder Hoofdstuk I punt B en C met inbegrip van type-appartementen met drie slaapkamers en vier slaapkamers.

De kopers zullen door het enkel feit van de verkrijging aanzien worden als volmacht te hebben gegeven aan de Naamloze Vennootschap « Algemene Bouwondernemingen Marcel Muijres » of haar gevolmachtigde, om namens de verkrijgers en in aangehaald verband de nodige wijzigende, aanvullende en of overdragende akten te ondertekenen en over alle te betalen sommen geldig kwijting te verlenen.

Parkeerplaatsen.

De vijfenveertig parkeerplaatsen in open lucht van het gelijkvloers genummerd van één tot en met vijfenveertig, zijn bestemd om ten privatieve titel af te hangen van de privatieve lokalen van het appartementsgebouw deel uitmakend van de « Ambassador I », te bouwen door de Naamloze Vennootschap Algemene Bouwondernemingen Marcel Muijres.

Zij hebben dus geen enkel aandeel in de gemene delen van het eigendom. Verkoop, ruiling, vervreemding, of schenking is alleen toegelaten aan of tussen de eigenaars van de privatieve lokalen van de « Ambassador I ».

Men kan dus geen eigenaar zijn van een parkeerplaats zonder terzelfdertijd ook eigenaar te zijn van privatieve lokalen, in voormeld gebouw.

Parkeerplaatsen mogen niet in huur, gebruik of genot gegeven worden aan personen die geen bewoner of gebruiker zijn van privatieve lokalen in voormeld gebouw.

De parkeerplaatsen mogen door betrokken eigenaars wel aangewend worden als parking voor bezoekers of aangestelde van de bewoners of gebruikers van de privatieve lokalen van het appartementsgebouw «Ambassador I».

HOOFDSTUK III.

Vaststellen der kwotiteiten van ieder privaat lokaal in de grond en de andere gemene delen van het eigendom.

a. de privatieve provisiekelders hebben afzonderlijk geen kwotiteiten in de grond en de andere gemene delen van het eigendom.

b. de grond en andere gemene delen aan de privatieve lokalen verbonden in de volgende verhouding :

— de ruimten op het gelijkvloers, gezamenlijk voor : vijfduizend achthonderd achtenzestig/honderd duizendsten :	5.868/100.000
— waarvan twee tweeslaapkamer-kopappartementen type K ieder voor zevenhonderd achtennegentig/honderd duizendsten	
— waarvan vier studio's type S. ieder voor driehonderd zesenvijftig/honderd duizendsten	
— waarvan een twee-slaapkamerappartement type B. zevenhonderd en twaalf/honderd duizendsten	
— waarvan de zes handelsruimten en/of appartementen tweeduizend honderd zesentachtig/honderd duizendsten, hetzij ieder voor driehonderd zesenvijftig/honderd duizendsten	
— de verdiepingen totaal : zesentachtig duizend zeshonderd vierenzestig/honderd duizendsten :	86.664/100.000
— waarvan een kopappartement-tweeslaapkamers type K ieder voor achthonderd éénentachtig/honderd duizendsten	
— waarvan een twee-slaapkamerappartement type B ieder voor zevenhonderd tachtig/honderd duizendsten	
— waarvan een één-slaapkamerappartement type A. ieder voor vijfhonderd vijfentachtig/honderd duizendsten	
— een studio type S. ieder voor driehonderd negentig/honderd duizendsten	
— de zevenenvijftig ondergrondse autostaanplaatsen twee duizend driehonderd vierennegentig/honderd duizendsten :	2.394/100.000
— hetzij ieder voor tweeënveertig/honderd duizendsten	
— de zesentachtig autoboxen of bergplaatsen : vijfduizend vierenzeventig/honderd duizendsten :	5.074/100.000
— hetzij ieder voor negenenvijftig/honderd duizendsten	
Overeenstemmend totaal : honderd duizend/honderd duizendsten :	100.000/100.000

C) De onderhouds-, herstellings- en uitbatingskosten van het garagegebouw, inbegrepen de kosten van eventuele vernieuwing ventilatie, de kosten wegens elektriciteitsverbruik, de premieën van al de verzekeringskontrakten zijn te dragen en ten laste als volgt :

— de zesentachtig autoboxen en/of bergplaatsen ieder drie/driehonderd tweeënzeventigste, totaal : tweehonderd achteenvijftig/driehonderd tweeënzeventigste

3 258/372

— de zevenenvijftig ondergrondse staanplaatsen ieder twee/driehonderd tweeënzeventigste totaal : honderd veertien/driehonderd tweeënzeventigste

2 114/372

Overeenstemmend totaal : driehonderd tweeënzeventig/driehonderd tweeënzeventigste :

372/372

D) De onderhouds-, herstellings- en uitbatingskosten van het appartementsgebouw inbegrepen de kosten wegens elektriciteitsverbruik, de premieën van al de verzekeringskontrakten, de kosten aan lift met machines en andere toebehoren inbegrepen de kosten wegens elektriciteitsverbruik, zijn te dragen en ten laste als volgt :

— de vierentwintig appartementen aan de kopgevels der verdiepingen ieder voor vierennegentig/tienduizendsten, samen tweeduizend tweehonderd zesenvijftig/tienduizendsten :

94 2.256/10.000

— de twee kopappartementen gelijkvloers ieder voor tweeënnegentig/tienduizendsten, samen honderd vierentachtig/tienduizendsten :

92 184/10.000

— de twaalf ruimten op het gelijkvloers ieder tweeënveertig/tienduizendsten, samen vijfhonderd en vier/tienduizendsten :

42 504/10.000

— de honderd achtenzestig ruimten op de eerste tot en met de twaalfde verdieping ter grootte aan de oppervlakte van een studio type S. ieder voor tweeënveertig/tienduizendsten, samen zeventuizend zesenvijftig/tien duizendsten :

42 7.056/10.000

Overeenstemmend totaal : tienduizend/tienduizendsten :

10.000/10.000

Zo de comparante sub A. gebruik maakt van haar recht verkregen onder Hoofdstuk II, zullen de lasten als volgt te dragen zijn.

Zo zal een studio type S. tweeënveertig/tienduizendsten in de kosten bijdragen.

Een één-slaapkamer appartement type A. drieënzestig/tienduizendsten in de kosten bijdragen.

Een twee-slaapkamer appartement type B. vierentachtig/tienduizendsten in de kosten bijdragen.

Een drie-slaapkamer appartement type C. honderdenvijf/tienduizendsten in de kosten bijdragen.

Een vier-slaapkamer appartement type D. honderd zesentwintig/tienduizendsten in de kosten bijdragen.

HOOFDSTUK IV.

ONDERHOUD-, HERSTELLINGS-, UITBATINGSKOSTEN :

In principe zijn alle onderhouds-, herstellings- en uitbatingskosten der gemene delen tussen alle mede-eigenaars van het gebouw te verrekenen in verhouding met de kwotiteiten

vermeld onder Hoofdstuk III die ieder van hen bezit in deze gemene delen, zonder rekening te houden met het feit dat sommige dezer gemene delen in feite slechts ten goede komen aan of van nut zijn voor zekere bepaalde mede-eigenaars.

1. Lift.

De onderhouds-, herstellings- en keuringskosten van de liften met machines en andere toebehoorten, inbegrepen de kosten van gehele of gedeeltelijke vernieuwing, de kosten wegens elektriciteitsverbruik, de premieën van de verzekeringskontrakten betreffende de burgerlijke verantwoordelijkheid van de eigenaars van de lift, worden verdeeld volgens het aantal kwotiteiten vermeld onder Hoofdstuk III punt d.

2. Verwarming en verlichting der gemene delen.

De kosten van elektriciteitsverbruik voor verwarming en verlichting der gemene delen zijn ten laste van de eigenaars der privatieve lokalen in dezelfde verhouding als de kwotiteiten vastgesteld onder Hoofdstuk III punt d.

3. Centrale hall-bewaarplaatsen.

De kosten van onderhoud, schoonmaak, herstelling en versiering van de inkomhall, en boodschappenruimte zijn ten laste van de eigenaars der privatieve lokalen in dezelfde verhouding als de kwotiteiten vastgesteld onder Hoofdstuk III punt d.

Indien de comparante sub A. het appartementsgebouw « Ambassador I » in zijn geheel zal oprichten, zijn volgende punten van toepassing :

a. versiering en bekleding der zijgevels.

De kosten voor onderhoud en herstelling van de versieringen en bekledingen van de buitenkant van de vrijstaande zijgevels en de balkons, moeten gedragen en betaald worden door de mede-eigenaars van het appartementsgebouw in verhouding met hun aandelen in de gemene delen zoals bepaald onder Hoofdstuk III punt d.

b. Elektriciteit en hydrofoorinstallatie.

De comparante sub A. zal ertoe kunnen gehouden zijn met de bevoegde administratie of regieën bijzondere overeenkomsten betreffende de aansluiting van elektriciteit af te sluiten.

Deze overeenkomsten zouden de oprichting van een konstruktie kunnen meebrengen die zou blijven toebehoren aan de gemeentelijke administratie of de bevoegde regieën, of die integendeel integrerend deel zou kunnen worden van het patrimonium van de mede-eigendom. Dienvolgens behoudt de comparante sub A., de verschijnende vennootschap zich het recht voor :

— op dat punt alle overeenkomsten met de bevoegde overheden te sluiten ;

— welke ook de ligging van deze konstruktie zou zijn of in welke plaats van de algemene of bijzondere gemene delen zij zich zou bevinden, het karakter van privaat eigendom van de kontrakterende overheid te erkennen zonder aanbedeling van een onverdeeld aandeel welkdanig ook en zonder dat de eigenaar enige last te dragen heeft, hem integendeel tot gezegde konstruktie alle recht van toegang verlenend onder de bepalingen en de voorwaarden die noodzakelijk zullen geacht worden door de mede kontrakterende overheid. Voor zoveel als nodig wordt in hoofde van de comparante sub A. op dat punt voorbehoud gemaakt op het recht van natrekking.

— Bij eventueel in de toekomst op te richten appartementsgebouwen op aanpalend grondgebied zal de comparante sub A. het recht hebben hierop aan te sluiten, mits tussen te komen in de kosten wegens energieverlies tussen de totalisator en de afzonderlijke meters.

De comparante sub A., behoudt zich het recht voor van doorgang voor alle leidingen en van elektriciteit- en van de hydrofoorinstallatie, in het op te richten appartementsgebouw.

De grond en het recht van doorgang zal door de comparante sub A. en de maatschappij Interanda of haar gebeurlijke opvolger afgestaan worden bij afzonderlijke akte. De vergoeding hiervoor zal toekomen aan de comparante sub A.

— in het garagecomplex van de appartementsblok « Ambassador I » bevindt zich het lokaal van de omvormings-verdelingspost der elektriciteitsmaatschappij Interanda.

De toegang tot deze omvormings-verdelingspost zal aan Interanda of haar gebeurlijke opvolgers, ten alle tijde, zowel 's nachts als tijdens de dag worden gewaarborgd, voor het persneel en zwaar materiaal.

Het binnenbrengen van het zwaar materiaal zal geschieden langs de in- en uitrit van het garagegebouw.

Te dien einde verklaart de comparante sub A. een eeuwigdurende erfdienstbaarheid van doorgang voor alle personeel en zwaar materiaal van de elektriciteitsmaatschappij Interanda, of haar gebeurlijke opvolgers, te vestigen om deze in de mogelijkheid te stellen de hoog- en laagspanningskabels binnen de post te brengen of hieraan de mogelijke of nuttige werken, herstellingen en vervangingen uit te voeren.

c. Antennes voor radio en televisie.

Op het dak van het gebouw zal een gemeenschappelijke antenne voor radio en televisie opgesteld worden ten dienste van de eigenaars van de appartementen in het appartementsgebouw « Ambassador I » te bouwen door de comparante sub A.

In vervanging van hetgeen hierboven vermeld, zal het de comparante sub A., toegelaten zijn gebruik te maken van een enkel ontvangstsysteem voor radio en televisie voor de twee gebouwen welke deel uitmaken zoals verder omschreven.

De comparante sub A. behoudt zich het recht voor in vervanging van de gemeenschappelijke antenne voor radio en televisie aan te sluiten op het net voor distributie van radio en televisie.

d. Fietsenbewaarplaats en boodschappenruimte.

Een fietsenbergruimte en een boodschappenruimte wordt opgericht op het hierboven beschreven perceel grond, op later aan te duiden plaatsen.

Deze plaatsen zijn ten dienste van de bewoners en gebruikers van het appartementsgebouw.

Alle kosten in verband met verlichting, verwarming, onderhoud, schoonmaak, herstelling en versiering zijn ten laste van de mede-eigenaars, in verhouding met hun gemene delen van het appartementsgebouw zoals voorzien onder Hoofdstuk III punt d.

Bij de eerste algemene vergadering waarbij de syndicus of een gevolmachtigde zal aangesteld worden zullen de bijdragen in de kosten door de syndicus bekend gemaakt en berekend dienen te worden tussen de mede-eigenaars en comparanten sub B. Vanaf de eerste van de maand welke volgt op de voorlopige aanvaarding, zullen de mede-eigenaars een forfaitaire en definitieve bijdrage in de gemeenschappelijke kosten te dragen en te betalen hebben aan de comparante sub A., waarvan het bedrag zal bedongen worden tussen partijen. In dit bedrag zijn niet begrepen de verzekeringen en eventuele belastingen en taksen.

AMBASSADOR I EN II.

Ingeval de comparante sub A. in de toekomst behalve het omschreven appartementsgebouw een tweede appartementsgebouw op aanpalend perceel, toehorend aan de comparante sub B., zou oprichten zullen de hierna volgende punten als een geheel dienen aanzien te worden voor de twee blokken opgericht of nog op te richten.

— de tuin :

De kosten van onderhoud en heraanleg van de voortuinen, alsmede van op een gedeelte van het dak van het garagecomplex of omliggende gronden aan te leggen tuinen (waarvan hierna sprake), zijn ten laste van al de appartementsblokken opgericht of nog op te richten zoals hierboven vermeld, iedere blok voor een gelijk deel.

Per appartementsblok zal het aandeel in deze kosten tussen de mede-eigenaars in verhouding met hun aandelen in de gemene delen verrekend worden.

— Evenzo zal het, het appartementsgebouw «Ambassador» toegelaten zijn aan te sluiten aan de antennes van Ambassador I mits tussenkomst in de kosten voor een evenredig deel.

HOOFDSTUK V.

ERFDIENSTBAARHEDEN.

Bijzondere bepalingen.

I. Doorgangen en Doorritten :

Alle doorgangen en doorritten, inritten, en uitritten zowel ondergrondse als bovengrondse zijn en zullen steeds toegankelijk blijven voor en mogen gebruikt worden door alle bewoners en gebruikers van de gebouwen van de « Ambassador I » en tevens van « Ambassador II » op voorwaarde dat dit gebouw opgericht wordt door comparante sub A.

1° Van dit recht van inrit, uitrit en doorrit mag slechts gebruik gemaakt worden door de eigenaars van de bergplaatsen, autoboxen en garageplaatsen, de leden van hun gezin, hun aangestelden, bezoekers en huurders, alsmede door de leveranciers van de privatieve lokalen van het gelijkvloers dewelke alsdan ook een recht van stilstand zullen bezitten, nodig voor het laden en lossen.

De uitoefening van dit recht zal moeten geschieden op zulk een wijze dat daardoor geen hinder of last verwekt wordt aan de gebruikers van de autostaanplaatsen van het garagegebouw. Het is nochtans wel te verstaan dat ieder van hen persoonlijk instaat voor alle schade welke zal veroorzaakt worden door om het even wie bij het uitoefenen van dit recht.

2° Recht van toegang (zonder wagen) tot de autostaanplaatsen en bergplaatsen en garageboxen.

De gebruikers van de voormelde bergplaatsen en autoboxen en autostaanplaatsen van het gebouw « Ambassador I », voorwerp van huidige basisakte, zijn gerechtigd hun autostaanplaatsen of bergplaatsen, of autoboxen te bereiken (zonder hun wagen) rechtstreeks vanuit de keldering van het appartementsgebouw, waarvan hun autostaanplaats, bergplaats, autobox of appartement deel uitmaakt en omgekeerd, langs de doorgangen, welke daartoe zullen aangelegd worden in de keldering van de « Ambassador I ».

Dit recht van toegang zal nochtans slechts kunnen uitgeoefend worden door diegene

der gebruikers der autostaanplaatsen of bergplaatsen of autoboxen, welke tevens ook eigenaar of gebruikers zullen zijn van een appartement of handelsruimte van de « Ambassador I ».

Deze erfdienstbaarheid wordt gesticht ten kosteloze titel.

3° Recht van toegang voor fietsers.

De eigenaars of gebruikers van een appartement en/of handelsruimte in de blok « Ambassador I » voormeld, welke gebruik maken van een fiets, of dergelijke, hebben recht van doorgang langs het garagegebouw om alzo met hun fiets, of dergelijke de keldering van de blok waarvan hun appartement deel uitmaakt te bereiken of te verlaten.

Deze erfdienstbaarheid wordt gesticht ten kosteloze titel, doch het is wel te verstaan dat ieder van hen persoonlijk zal instaan voor alle schade welke zal veroorzaakt worden door om het even wie bij het uitoefenen van dit recht.

II. Tuin.

De comparante sub A. zal het dak van het garagegebouw geheel of gedeeltelijk aanleggen als siertuin, waarvan het uitsluitend genot en gebruik verbonden is aan de bewoners van de « Ambassador I ».

De kosten van onderhoud en heraanleg van deze tuin zullen ten uitsluitende last van de eigenaars van « Ambassador I » zijn. De comparante sub A. behoudt zich evenwel het recht voor het geheel of een deel der parkeerplaatsen in open lucht in te lijven bij gemelde siertuin.

III. a) Het is de gebruikers van de appartementen op de verdiepingen toegestaan ingeval van noodsituatie de balkons gelegen aan de voor- en achterzijde en aan de kopgevels te gebruiken als vluchtweg teneinde het gebouw via de kortste weg zo snel mogelijk te verlaten.

b) Recht om lucht- en lichtscheppingen alsmede balkons en terrassen te bouwen, die maximaal twee meter oversteken.

c) Het recht van doorgang over de in- en uitrit en de doorritten van het garagecomplex op een deel der overige gronden om alzo te komen op de Fruithoflaan in voordeel van de eventueel tot garages om te vormen bergplaatsen van tegenwoordige basisakte, alsook deze ten dienste van het later op te richten appartementsgebouw « Ambassador II » op voorwaarde dat laatstgenoemd appartementsgebouw zal opgericht worden door de comparante sub A.

d) Reinigings-, uitbatings-, onderhouds- en herstellingskosten.

In principe zijn alle reinigings-, uitbatings-, onderhouds- en herstellingskosten der gemene delen tussen alle mede-eigenaars van het gebouw te verrekenen in verhouding met hun kwotiteiten die ieder van hen bezit in deze gemene delen zoals voorzien onder Hoofdstuk III.

Aan deze regel wordt evenwel afgeweken voor volgende punten :

— iedere eigenaar betaalt en draagt persoonlijk de herstellingskosten van vloerbekleding van zijn autostaanplaats, doch deze werken zullen uitgevoerd worden door de zorg en volgens onderrichting van de gemeenschap der mede-eigenaars.

e) Koudwaterbedeling.

Het gebouw wordt voorzien van een koudwaterbedeling, van deze waterbedeling zal gebruik gemaakt worden voor het reinigen van de gemene delen van het garagegebouw, doch iedere eigenaar of huurder van een autostaanplaats of autobox mag nochtans bij middel van emmers of dergelijke, water aftappen aan de opgestelde waterkraan voor het wassen van zijn wagen en het reinigen van zijn staanplaats.

Evenwel is het gebruik van waterdarmen aangekoppeld aan de waterkraan verboden.

f) Bestemming en gebruikswijze der autostaanplaatsen en autoboxen.

De autostaanplaatsen en autoboxen mogen slechts gebezigd worden voor private personenwagens en kleine bestelwagens; zij mogen slechts in huur gegeven worden voor private personenwagens en kleine bestelwagens. Geen enkele verhuring zal mogen toegestaan worden voor een termijn van minder dan drie maanden.

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

Het in- en uitrijden zal moeten geschieden op zulke wijze dat de rust der bewoners van de aanpalende eigendommen daardoor niet gestoord wordt. De wagens zullen op zulke wijze op hun staanplaats geparkeerd worden dat de middellijn van iedere wagen zich bevindt boven de middellijn van de standplaats.

De eigenaar of gebruiker van iedere staanplaats heeft recht van doorgang in de mate van het nodige, over de twee aanpalende staanplaatsen, om alzo zijn wagen te kunnen bereiken.

Wanneer de deuren van de wagen geopend worden, zullen deze gedeeltelijk mogen overhangen doch zulks enkel gedurende de tijd voor het in- en uitstappen.

g) Vrij houden der gemene delen in het garagegebouw.

De gemene delen, zoals de in- en uitritten en de doorritten moeten steeds vrijblijven en geen voorwerpen, vreemd aan het gebouw, mogen erin geplaatst worden. Het is dus uitdrukkelijk verboden de wagens in deze gemene delen te laten staan of te parkeren behoudens hetgeen gezegd onder Hoofdstuk V. sub a.

Dit verbod is ook geldig voor het onbebouwd gedeelte van de grond gelijkvloers behoudens hetgeen gezegd onder Hoofdstuk V. sub a.

h) Publiciteit.

Alle publiciteit op het eigendom is uitdrukkelijk verboden. Ingeval van tekoopstelling van een eigendom, hetzij openbaar, hetzij uit de hand, en ook in geval van verhuring, mag nochtans een brief aangebracht worden aan de ingang van het gebouw of inrit van het garagecomplex.

De eigenaars of gebruikers van privatieve ruimten op het gelijkvloers mogen slechts licht- en andere reclamen aanbrengen langs de binnenkant van hun venster en deuren, na voorafgaandelijke en schriftelijke goedkeuring van de comparante sub A.

Deze lichtreclamen en andere zullen door hun aard in verhouding moeten zijn met de standing van het appartementsgebouw en zullen ook, voor wat betreft plaatsing en werking, moeten beantwoorden aan de regels van het vak. Zij mogen geen abnormale hindernissen of ongemakken teweegbrengen voor de andere bewoners van het gebouw. Het is vanzelfsprekend dat de lichtreclamen en andere slechts mogen geplaatst worden voor zoveel de betrokken eigenaar of gebruiker daartoe de nodige toelating zal bekomen hebben van de bevoegde overheden.

Alle andere publiciteit op gevels en op het dak is verboden; behoudens hetgeen bepaald in het Algemeen Reglement van mede-eigendom aangaande verkoop en verhuring, deze reclamen mogen slechts geplaatst worden aan de ingangen van de trappenhuisen. Het is tevens toegestaan mits schriftelijke goedkeuring van de comparante sub A. een beroepsplaat

en andere aan te brengen mits eveneens schriftelijke goedkeuring met aanduiding van de plaats van aanbreng.

i) **Eventuele uitbreiding van het garagecomplex.**

De comparante sub A. behoudt zich het recht voor, voor het geval het bestaande garagecomplex zou uitgebreid worden in de aanpalende goederen, hetzij door het zelf, als eigenares dezer aanpalende goederen of gebouwen, hetzij door aanpalende eigenaars, dit garagecomplex aan te sluiten of te laten aansluiten aan degene van het gebouw, voorwerp van tegenwoordige basisakte, dit alles zonder enige vergoeding voor de eigenaars van de privatieve lokalen van het gebouw, voorwerp van tegenwoordige basisakte.

Al de kosten veroorzaakt door de werken voor eventuele aansluiting of verlegging zullen ten uitsluitende last zijn van de maatschappij-verkoopster.

Dit alles is enkel van toepassing op voorwaarde dat de comparante sub A. in de toekomst het appartementsgebouw en garagecomplex « Ambassador II » zou oprichten.

HOOFDSTUK VI.

Bepalingen betreffende de uitvoering der bouwwerken, de rechten van eventuele kopers, de ligging der kelders, de afmetingen en wijzigingen aan plans en gebouwen en de gemeenschap der scheidingsmuren.

1. Zolang de comparante sub A. eigenares zal zijn van het gehele of een gedeelte van het gebouw, zullen **de bouwwerken** in principe uitgevoerd worden overeenkomstig de hieraangehechte plans, zulks met de materialen naar keuze, van comparante sub A en mits inachtneming der voorwaarden onder dewelke bouwtoelating door de bevoegde administratieve overheden verleend wordt.

De comparante sub A. behoudt zich nochtans het recht voor aan de plans en gebouwen de wijzigingen, waarvan sprake in huidige basisakte, toe te brengen.

2. **Rechten van eventuele kopers.**

Ingeval van verkoop van privatieve lokalen worden de wederzijdse rechten van maatschappij-verkoopster en koper vastgesteld als volgt: zulks altijd onder voorbehoud van de hierna vermelde eventuele wijzigingen aan plans en gebouwen.

a. ingeval van verkoop tijdens het oprichten der gebouwen zullen de alsdan reeds uitgevoerde bouwwerken, voor wat betreft de verkochte goederen, aan de kopers overgaan in de staat en de gelegenheid waarin zij zich alsdan zouden bevinden, zelfs indien deze uitgevoerde bouwwerken niet zouden beantwoorden aan de gegevens van de hieraangehechte plans en zullen de alsdan nog uit te voeren bouwwerken uitgevoerd worden met de materialen, binnen de termijnen en onder de andere voorwaarden tussen de partijen overeen te komen.

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

3. Ligging der kelders.

De ligging der kelders is aangeduid op de hieraangehechte plans, doch zal nochtans, het geval voorkomende, mogen gewijzigd worden tijdens het oprichten der gebouwen, voor het geval hier technische redenen zouden bestaan.

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

4. Afmetingen - Wijzigingen aan de plans.

De afmetingen welke voorkomen op de aangehechte plans zijn enkel gegeven ten titel van inlichting.

De comparante sub A, behoudt zich het recht voor, vóór tijdens of na de uitvoering der bouwwerken en zonder het akkoord nodig te hebben van de eigenaars van de privatieve lokalen welke door haar reeds zouden verkocht zijn :

a. de hieraangehechte plans in het algemeen en aan de voorgevels in het bijzonder die wijzigingen aan te brengen, welke zij nodig of nuttig acht bij de uitvoering der bouwwerken of welke, voor wat betreft het gelijkvloers, nodig zouden zijn voor de noodwendigheden of beroepsdoeleinden van kopers of huurders van dit gelijkvloers.

b) de onderverdeling van het gelijkvloers en van iedere verdieping op een andere wijze te doen dan degene voorzien op de hieraangehechte plans met dien verstande evenwel, dat voor wat betreft de verdiepingen, en per verdiep nooit meer dan zestien appartementen mogen tot stand komen.

c. de ligging van de ruimten van het gelijkvloers te wijzigen.

d. ligging van de parkeerplaatsen en/of siertuin te wijzigen.

5. Voorbehoud gemeenschappelijke scheiding.

De comparante sub A. behoudt zich het zakelijk recht van gemeenschap voor, slaande op de scheidingsmuren en de afsluitingen op te richten, te paard op grenzen, welke het terrein, gemeen deel, afscheiden van de nevenliggende eigendommen.

Dit voorbehoud heeft enkel voor doel de maatschappij-comparante sub A. toe te laten voor haar rekening de vergoedingen die zouden verschuldigd zijn door de personen die bouwen op de nevensliggende gronden en die zouden willen gebruik maken van deze muren, op te trekken.

Bijgevolg zal voornoemde comparante sub A het recht hebben laten over te gaan tot meting, schatting en overdracht van die muren, er de prijs van te ontvangen en er kwijting van te geven, dit alles volgens de geldende gebruiken.

Dit voorbehoud van zakelijk recht van gemeenschap kan voor de comparante sub A geen verplichting medebrengen eventueel tussen te komen in het onderhoud, de bescherming, de herstelling en de heropbouw van die muren noch eender welke verantwoordelijkheid ook.

Indien om een of andere reden, tussenkomst van de mede-eigenaars van de gemene delen nuttig geoordeeld zou worden om zekere bewerkingen af te handelen, zullen zij hiertoe gratis hun medewerking moeten verlenen op eerste verzoek op straf van schadevergoeding en interesten.

BIJZONDERE BEPALINGEN.

De hierna volgende bedingen maken een aanvulling en/of wijziging uit van het Algemeen Reglement van mede-eigendom waarvan sprake hierna.

Bestemming der lokalen :

1) De appartementen zijn bestemd tot privatieve woning, doch zij mogen ook aangewend worden voor de uitoefening van een vrij beroep, zoals bijvoorbeeld dokter in de geneeskunde, advocaat, accountant en dergelijke.

2) Het gelijkvloers mag bestemd worden tot privatieve woning en/of handelsactiviteit. Nochtans wordt er uitdrukkelijk bepaald :

— dat enkel en alleen toegelaten zijn die burelen en handelsactiviteiten, welke door hun aard in verhouding zijn met de standing en de ligging van het gebouw en het residentieel karakter van de woningappartementen der verdiepingen welke geen abnormale hindernissen of ongemakken zullen teweeg brengen voor de bewoners van het eigendom.

3) De bergplaatsen onderaards mogen indien mogelijk omgevormd worden in boxen of autostaanplaatsen en als dusdanig gebruikt worden doch dienen in ieder geval tussen te komen in de uitbatingskosten alsmede in de locatieve onderhouds- en herstellingskosten van het garagecomplex.

4) Jaarlijkse algemene vergadering.

De jaarlijkse algemene vergadering zal plaats hebben van rechtswege ieder jaar te Antwerpen of agglomeratie op de plaats dag en uur door de eerste jaarlijkse algemene vergadering vast te stellen.

Deze eerste jaarlijkse algemene vergadering zal opgeroepen worden door de zorgen van de maatschappij comparante sub A. of door haar afgevaardigde.

5) Beheer van het eigendom.

De bestuurder van het gebouw, krijgt een maandelijks vergoeding, ten laste van al de mede-eigenaars van het gebouw, in verhouding van de kwotiteiten welke zij bezitten in de gemene delen van het eigendom.

Deze vergoeding zal gekoppeld worden aan het Indexcijfer voor Kleinhandelsprijzen van het Rijk, en zal, het geval voorkomende, aangepast worden aan alle verhogingen van dit indexcijfer, in die zin dat alle verhogingen van minstens vijf punten een verhoging van vijf ten honderd van gemelde vergoeding voor gevolg zal hebben. Deze eventuele verhogingen zullen voor de eerste maal toepasselijk zijn bij de driemaandelijks afrekeningen volgende op iedere verhoging van minstens vijf punten.

REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

Met het doel de rechten van eigendom en van mede-eigendom te bepalen, de betrekkingen te regelen van gebuurschap en mede-eigendom, de wijze vast te stellen waarop de gemene delen zullen beheerd worden, het bijdragend aandeel te bepalen van iedere mede-eigenaar in de gemeenschappelijke uitgaven, heeft de comparante sub A. een Algemeen Reglement van mede-eigendom opgemaakt hetwelke bindend zal zijn voor al degene die eigenaars, mede-eigenaars of rechthebbenden zullen worden ten welke titel ook, van een deel van het eigendom en dat aan deze akte zal gehecht blijven.

Dit « Algemeen Reglement van mede-eigendom » begrijpt :

1. het « Reëel Statuut » van het eigendom, waarbij de verdeling en het onderhoud van het eigendom, alsmede de eventuele wijzigingen en wederopbouw geregeld en vastgesteld worden.

Gemelde schikkingen, evenals de erfdienstbaarheden die er kunnen uit voortvloeien, zijn verplichtend, als van zakelijk statuut zijnde, voor al de huidige en toekomstige mede-eigenaars en titularissen van een zakelijk recht.

Zij zijn in het beginsel onveranderlijk bijgebrek aan eenparige toestemming van al de mede-eigenaars en zijn tegenover allen tegenstelbaar door hun overschrijving ten hypotheek-kantoor in wiens kring het onroerend goed gelegen is.

2. Het reglement van « Inwendige Orde » betreffende het beheer en het genot van het eigendom en de bijzonderheden van het gemeenschappelijk leven.

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

De tekst van tegenwoordige basisakte, met inbegrip van het « Algemeen Reglement van Eigendom » zal in zijn geheel moeten overgeschreven worden in elke overdracht- of verklarende akte van eigendomsrecht, vruchtgebruik of genot, ofwel zullen die akten de bepalingen moeten bevatten dat betrokken volledig kennis hebben van tegenwoordige basisakte met haar aanhangsels, en dat zij, door het feit eigenaar of titularis te zijn van enig recht van eigendom vruchtgebruik of genot, gesubrogeerd zijn, in alle rechten en plichten die eruit voortvloeien.

Beroepen reglement van mede-eigendom werd aan tegenwoordige basisakte na ondertekening « ne varietur » door de partijen en Ons, Notaris, gehecht.

KOSTEN

De kosten, rechten en erelonen van deze basisakte vormen de eerste gemene uitgaven en zullen door de toekomstige kopers der privatieve delen dienen betaald te worden.

WOONSTKEUZE

Tot uitvoering dezer wordt door de comparanten keuze van woonst gedaan in hun respectieve woning en maatschappelijke zetel.

BEVESTIGING IDENTITEIT

De instrumenterende notaris bevestigt de eenzelvigheid van de verschijners op vertoon van de stukken door de wet vereist.

AANGEHECHTE STUKKEN.

Vervolgens heeft de comparante sub A. ons overhandigd om aan deze akte gehecht te worden, na « ne varietur » te zijn ondertekend door de comparanten in deze en Ons Notaris.

1) algemeen reglement van mede-eigendom.

2) plans (opmetingsplan - bouwplannen - dossier 823, waarvan de opsomming volgt :

plan 47 : gelijkvloers plus tuin/inplanting

plan 48 : kelder/garages

plan 49 : voorgevel/kopgevel rechts

plan 50 : achtergevel/kopgevel links

plan 51 : gelijkvloers plus kelder

plan 52 : type verdiepingen

plan 53 : dakplan

plan 54 : doorsnede detail - gevel/ligging

3) bouwtoelating.

4) plan V/32.

WAARVAN AKTE.

Gedaan en verleden te Hoboken, ter studie.

Datum als ten hoofde.

En na voorlezing hebben de partijen deze akte ondertekend tesamen met Ons Notaris.

— volgen de handtekeningen —

Geboekt te Hoboken, registratie, de 28 augustus 1974.

Behelzende twaalf blad twaalf verzending deel 64 blad 61 vak 11.

Ontvangen, honderd vijftig frank. De ontvanger, getekend, E. Vercammen.

25

HET ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

Hoofdstuk I. — ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1.

Gebruik makende van het vermogen, voorzien door artikel 577/bis van het Burgerlijk Wetboek — Wet van 8 juli 1924 — leggen de mede-eigenaars het volgend REEEL STATUUT en een REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE vast.

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

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

Dit reëel statuut is tegenstelbaar aan derden door de overschrijving van tegenwoordige akte ten bevoegd hypotheekkantoor.

Er wordt ook een reglement van inwendige orde vastgesteld dat bindend zal zijn tussen de partijen en hun rechthebbenden ten welken titel ook ; dit reglement bepaalt de rechten van eenieder ten opzichte van het genot der goederen en der bijzonderheden van het gemeenschapsleven.

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

Het reëel statuut van het eigendom en het reglement van inwendige orde stellen het Algemeen Reglement van Mede-eigendom daar.

Hoofdstuk II. — REEEL STATUUT

Sectie I. — Privaat bezit en mede-eigendom in gemene delen.

Artikel 2.

Het gebouw bevat privatieve delen (appartementen, eventueel kelders, garages en/of autostaanplaatsen), waarvan iedere eigenaar de uitsluitende eigendom zal hebben en gemene delen welke in gedwongen onverdeeldheid aan al de eigenaars van het gebouw zullen toebehoren in verhouding van de kwotiteiten vastgesteld in de notariële basisakte.

Artikel 3.

Om aan de verdeling van het gebouw in privatieve en gemene delen een wettelijke basis te geven, doen de mede-eigenaars van de grond afstand, de ene aan de andere, van het recht van natrekking dat zij hebben ingevolge artikel 553 van het Burgerlijk Wetboek, voor zover dit recht voor elk van hen geen betrekking heeft op :

- a. het appartement waarvan elk de gehele en uitsluitende eigendom voorbehoudt ;
- b. de gedeelten in de gemene delen die op ditzelfde appartement betrekking hebben.

Deze afstand wordt gedaan voor elkeen ten bezwarende titel mits overeenkomstige afstand derzelfde rechten van de anderen.

Artikel 4.

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

Artikel 5.

Maken het voorwerp uit van privatieve eigendom de delen van het gebouw die tot het uitsluitend gebruik van een eigenaar bestemd zijn.

Volgende zaken zijn privaat, met aanmerking nochtans dat nagemelde opsomming enkel uitleggend is en niet beperkend : — de muur- en plafondsbezettingen, de bevloeringen, de betegelingen der muren, de muren der binnenverdelingen met de deuren, de ramen met glasruiten, de inkomdeuren der privatieve lokalen, de sanitaire apparatuur, de verwarmingstoestellen met hun leidingen binnen het appartement, voor zoveel het eigendom voorzien wordt van centrale verwarming, de waterleidingen voor de gedeelten binnen het appartement, de gasleidingen vanaf de meter tot binnen het appartement, het binnenglas in deuren en ramen, en verder al wat zich binnen het appartement bevindt of wat ten persoonlijke titel gebruikt wordt zoals gas en/of elektriciteitsmeters, leidingen en draden der elektriciteit, de schellen en telefoon met hun leidingen, de brievenbus.

Artikel 6.

Ieder eigenaar heeft het recht te genieten van en te beschikken over zijn appartement en andere privatieve lokalen binnen de grenzen bepaald door dit kontrakt en op voorwaarde niet te schaden aan de rechten der andere eigenaars en niets te doen dat de stevigheid van het gebouw zou kunnen in gevaar brengen.

Elke eigenaar mag de binnenverdeling van zijn privatieve lokalen naar goeddunken wijzigen, maar onder zijn verantwoordelijkheid ten overstaan van verzakkingen, beschadigingen en andere ongelukken en ongemakken die hiervan het gevolg zullen zijn voor de gemene delen en de privatieve lokalen der andere eigenaars.

Het is aan de eigenaars verboden, zelfs binnen hun privatieve lokalen, enige wijziging aan de gemene delen te brengen, behoudens hetgeen in overeenstemming is met volgend artikel.

Het is verboden een appartement onder te verdelen in twee of meer appartementen, behoudens tegenstrijdige bepalingen in de notariële basisakte.

Het is toegelaten twee of meerdere appartementen van eenzelfde verdieping in een enkel appartement te verenigen en deze vervolgens terug te verdelen volgens een der voorziene modellen.

Artikel 7.

De werken van wijziging aan de gemene delen zullen slechts mogen uitgevoerd worden met de goedkeuring van de algemene vergadering der mede-eigenaars, vertegenwoordigende tenminste drie/vierden der mede-eigenaars en beslissende met een meerderheid van drie/vierden der aanwezige stemmen, en onder toezicht van een bouwkundige, aan te duiden door zelfde algemene vergadering.

De honoraria, aan deze laatste verschuldigd, zullen ten laste vallen van de eigenaar, die de werken laat uitvoeren.

Zolang evenwel de heer architect-opmaker van de hieraangehechte plans in leven zal zijn, zal hij optreden als bouwkundige van het eigendom.

Artikel 8.

Niets van wat betreft de stijl en de harmonie van het gebouw, zelfs indien het gaat om privatieve zaken, zal mogen gewijzigd worden dan mits goedkeuring van de algemene vergadering, vertegenwoordigende tenminste drie/vierden der mede-eigenaars en beslissende met een meerderheid van drie/vierde der aanwezige stemmen.

Hetzelfde zal gebeuren namelijk met de ingangsdeuren van de appartementen en andere privatieve lokalen, met vensters, leuningën, eventueel balkons, rolluiken en alle delen welke zichtbaar zijn vanaf de straat, zelfs de buitenschildering.

Artikel 9.

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

Deze gemene delen zijn niet vatbaar voor verdeling ; artikel 815 van het Burgerlijk Wetboek blijft vreemd aan deze gedwongen onverdeeltheit, welke onderworpen is aan de wet van 8 juli 1924.

Artikel 10.

Zijn gemeen de delen van het gebouw die tot gemeenschappelijk gebruik dienen van de verschillende of van bepaalde loten.

Volgende zaken zijn gemeen, met aanmerking nochtans dat nagemelde opsomming enkel uitleggend is en niet beperkend :

de grond in zijn geheel, zo bebouwd als open ruimte ;

de funderingen, de voor- en achtergevels, de dragende muren en de betonkonstruktie, de helft der zijdelingse scheidingsmuren, de bekleding en de verfraaiing van de gevels, de schouwpijpen, de schuiven der verluchting en afvalbuizen, de dakkonstruktie met dakbedekking, de water-afvoerbuizen, de afvoerbuizen van W.C.'s en apparaten, de gangen ondergronds zo er zijn, op het gelijkvloers en op de verdiepingen, de trappen en trapzalen, de aalputten, de rioolbuizen, alle leidingen welke zich niet binnen de privatieve lokalen bevinden, en zelfs degene binnen de privatieve lokalen wanneer zij voor algemene dienst bestemd zijn ; de algemene meters dienst doende voor de gemene delen ; de lift met mechaniek en leidingen, voor zoveel het eigendom ervan voorzien wordt ; de instellingen der centrale verwarming en der waterleidingen, voor zoveel het eigendom ervan voorzien wordt, met inbegrip van de stookketels, waterketels, leidingen, stookkelders, kolenkelders, mazouttanken ; de lokalen voor opstelling der water-, gas- en/of elektriemeters, de schuilkelder indien er een wordt aangelegd.

Artikel 11.

De gemene delen mogen nooit vervreemd of bezwaard worden met erfdienstbaarheden noch belast met welkdanige rechten, tenzij samen met de privatieve lokalen, waarvan zij de bijhorigheid zijn en voor de gedeelten behorend tot elk dezer bestanddelen.

De hypotheek en elk werkelijk recht gevestigd op privatieve lokalen bezwaart rechtens het gedeelte der gemene delen die er van afhangen.

Sectie II. — Beheer en Diensten.

Artikel 12.

De algemene vergadering der mede-eigenaars is heer en meester over de algemene belangen der mede-eigenaars. Zij kan enkel wettelijk optreden wanneer alle mede-eigenaars tegenwoordig zijn of behoorlijk opgeroepen.

De vergadering, verenigd en zetelend in de voorwaarden aangegeven in huidig reglement, bindt door haar beslissingen alle mede-eigenaars, zij mogen vertegenwoordigd zijn of niet, en dit voor de punten vermeld op de medegedeelde dagorde.

Artikel 13.

De algemene statutaire vergadering zetelt van ambtswege ieder jaar op de datum vast te stellen door de eerste algemene vergadering. Het uur en de plaats zullen aangeduid worden in de oproepingsberichten.

De oproepingen geschieden bij aangetekend schrijven, tenminste acht vrije dagen op voorhand verzonden door de zorgen van de « Bestuurder ». De uitnodiging zal eveneens deugdelijk gebeuren, indien deze aan de eigenaar overhandigd wordt tegen ontlasting, door deze laatste getekend.

De algemene vergadering kan, bij eenvoudige meerderheid van stemmen, beslissen dat de uitnodigingen tot de algemene statutaire vergadering mogen geschieden door eenvoudig schrijven.

Artikel 14.

De dagorde wordt opgemaakt door degene die uitnodigt. Alle punten van de dagorde moeten in de oproepingsberichten op een klare en duidelijke wijze vermeld zijn.

Beslissingen gelden enkel voor de punten die voorkomen op de medegedeelde dagorde. Het staat de algemene vergadering vrij te beslissen over alle andere punten, indien zij vol-
tallig is.

Artikel 15.

Met uitzondering van de Bestuurder en van een afstammeling in rechte lijn van een eigenaar, mag niemand een mede-eigenaar vertegenwoordigen, indien hijzelf geen mede-eigenaar is of indien hij, hebbend op het geheel of een gedeelte van de bouw een zakelijk recht of een genotsrecht, door een mede-eigenaar belast werd hem te vertegenwoordigen en er te stemmen. Evenwel mag een gehuwde mede-eigenaar door zijn echtgenote vertegenwoordigd zijn.

Dit mandaat moet schriftelijk bestaan en bepalen of het algemeen is of beperkt tot een wel bepaald punt van de dagorde ; bij ontstentenis van deze bepalingen zal de volmacht als niet bestaande gelden tegenover de andere mede-eigenaars.

Geen ander persoon is toegelaten tot de algemene vergaderingen, behalve de Secretaris, zoals hierna vermeld.

Artikel 16.

Wanneer, door het openvallen van eennalatenschap of om welke andere wettelijke reden ook, de eigendom van een gedeelte van het gebouw zou toebehoren, hetzij aan onverdeelde eigenaars, zo meerderjarigen als minderjarigen of onbekwamen, deze laatsten vertegenwoordigd als naar recht, hetzij aan een vruchtgebruiker en aan naakte eigenaars, zullen al deze belanghebbenden tot de algemene vergadering uitgenodigd worden.

Zij zullen deze mogen bijwonen met raadgevende stem, maar zij zullen gehouden zijn een hunner te kiezen als hun vertegenwoordiger met beraadslagende stem en macht in hun naam te stemmen. De volmacht van deze vertegenwoordiger of het proces-verbaal van zijn verkiezing moet bij het proces-verbaal van de algemene vergadering gevoegd worden.

Artikel 17.

Het Bureel is samengesteld uit de Voorzitter, bijgestaan door twee bijzitters of door twee tegenwoordige eigenaars, die de meeste paarten in de gemene delen bezitten.

Het bureel, alzo samengesteld, duidt een secretaris aan, die buiten de vergadering kan genomen worden.

Artikel 18.

De samenstelling van de algemene vergadering wordt door een presentielijst bewezen, welke bij de aanvang van de zitting getekend wordt door alle gerechtigden.

Artikel 19.

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

Indien de vergadering aan deze dubbele veiste niet voldoet, dient een nieuwe vergadering bijeengeroepen te worden binnen de maand, met dezelfde dagorde. Deze nieuwe vergadering zal dan definitief kunnen beslissen welke ook het aantal aanwezige of vertegenwoordigde eigenaars en stemmen zij, behalve in de gevallen dat de algemeenheid van stemmen vereist is.

De beslissingen worden genomen met volstrekke meerderheid der aan de vergadering deelnemende stemmen.

Artikel 20.

Wanneer de algemeenheid vereist wordt, moet deze niet verstaan worden als de algemeenheid van de leden tegenwoordig of vertegenwoordigd op de algemene vergadering, maar als de algemeenheid der eigenaars, wyl de afwezigen beschouwd worden als zich verzettend tegen het voorstel.

Artikel 21.

De beslissingen, rakende het beheer en genot der gemene delen van het eigendom, worden genomen in de voorwaarden gesteld in artikel 19.

Artikel 22.

Beslissingen aangaande veranderingen aan de gemene delen kunnen niet genomen worden dan door de algemene vergadering, vertegenwoordigende tenminste de drie/vierden van de mede-eigenaars en beslissende met een meerderheid van drie/vierden der aanwezige stemmen.

Artikel 23.

Elke mede-eigenaar heeft zoveel stemmen als hij paarten bezit in de gemene delen van het eigendom.

Artikel 24.

De beraadslagingen van de algemene vergaderingen worden opgenomen in een verslagschrift, ingeschreven in een speciaal register en ondertekend door de voorzitter, de bijzitters en de secretaris, alsook door alle mede-eigenaars die zulks verlangen.

Elke mede-eigenaar mag van dit register inzage nemen op de plaats, aangeduid door de algemene vergadering en in tegenwoordigheid van de bestuurder. Ingeval niet bepaald wordt waar het register zich moet bevinden, wordt het van rechtswege bewaard ten huize van de bestuurder.

Artikel 25.

Buiten de statutaire vergadering kunnen buitengewone vergaderingen samengeroepen worden door de voorzitter of de bestuurder, zo dikwijls als het noodzakelijk blijkt.

Zulke buitengewone vergaderingen moeten in elk geval gehouden worden telkens als mede-eigenaars, die één/vierde van het eigendom vertegenwoordigen, het aanvragen.

Ingeval van niet ingrijpen van de bestuurder en dit gedurende meer dan acht dagen, wordt de vergadering wettelijk samengeroepen door een der mede-eigenaars.

De uitnodigingen tot buitengewone algemene vergaderingen worden verzonden door de bestuurder aan alle mede-eigenaars, acht vrije dagen op voorhand en bij aangetekend schrijven, en moeten de dagorde vermelden.

Artikel 26.

De voorzitter der algemene vergadering en de twee bijzitters vormen de Raad van Beheer. Zij worden verkozen door de vergadering voor een tijdspanne door haar bepaald en met eenvoudige meerderheid van stemmen. De raad van beheer heeft tot taak het werk van de bestuurder te controleren.

Artikel 27.

De algemene vergadering benoemt een bestuurder, al of niet mede-eigenaar, en bepaalt de duur van zijn mandaat, hetwelk evenwel ten allen tijde zal herroepbaar zijn.

De bestuurder is gelast met het algemeen toezicht van de bouw en ondermeer met de herstellingen aan de gemene delen.

Bij afwezigheid of ontstentenis van bestuurder wordt zijn taak waargenomen door de oudste mede-eigenaar welke het grootste paart in de gemene delen bezit.

Artikel 28.

De bestuurder zetelt in de algemene vergadering doch slechts met raadgevende stem, tenzij hij tevens mede-eigenaar is. Zetelt hij als vertegenwoordiger van een of meer eigenaars, mag hij dit slechts als hoger aangegeven, dus ingevolge geschreven opdracht welke gehecht wordt aan het proces-verbaal van de vergadering. (Zie artikel 15).

Artikel 29.

De boekhouding en het beheer van de bestuurder worden aan de algemene statutaire vergadering ter goedkeuring voorgelegd. De bestuurder zal deze een maand tevoren aan de mede-eigenaars moeten mede delen.

De voorzitter en de bijzitters hebben opdracht de boekhouding na te zien. Zij brengen verslag uit aan de vergadering en doen alle voorstellen.

Per drie maand moet de bestuurder de private rekeningen doen worden aan elke eigenaar afzonderlijk.

Artikel 30.

De algemene vergadering beslist of de bestuurder een vergoeding zal ontvangen of niet, en stelt eventueel het bedrag dezer vergoeding vast.

Artikel 31.

De bestuurder bewaart gedurende zijn mandaat alle dokumenten en archieven betrekking hebbende op zijn beheer.

Sectie III. — Verdeling van de lasten en inkomsten.

A. LASTEN

Artikel 32.

De gemeenschappelijke lasten zijn in het algemeen de noodzakelijke uitgaven voor het onderhoud en de herstelling van de delen in onverdeeldheid, de verbruikslasten van de gemeenschappelijke installaties, de vergoedingen verschuldigd door de gemeenschap die in het ongelijk werd gesteld, de verzekeringspremies van de gemeenschappelijke zaken en de burgerlijke verantwoordelijkheid van de mede-eigenaars, de kosten voor heropbouw van het vernietigd gebouw.

Artikel 33.

Onder voorbehoud van andersluidende beschikkingen in tegenwoordig reglement of in de notariële basisakte, worden alle gemeenschappelijke lasten tussen de mede-eigenaars verdeeld in verhouding van de paarten die zij bezitten in de gemene delen van het eigendom.

Ingeval evenwel een mede-eigenaar de gemeenschappelijke lasten zou verhogen in zijn persoonlijk voordeel, zal hij alleen die verhoging moeten dragen en betalen.

Artikel 34.

De herstellingen en werken worden verdeeld in drie categorieën :

- 1° Dringende herstellingen en werken,
- 2° Onvermijdelijke doch niet dringende herstellingen en werken,
- 3° Niet noodzakelijke herstellingen en werken.

Artikel 35.

De bestuurder heeft volmacht om, zonder voorafgaandelijke toelating, alle herstellingen en werken te doen uitvoeren welke een onweerlegbaar karakter van dringendheid hebben, zoals herstellingen aan water- en gasleidingen, goten, riolen, daken enzovoorts.

Artikel 36.

De onvermijdelijke doch niet dringende herstellingen en werken worden beslist door de raad van beheer op voorstel van de bestuurder. De raad oordeelt of de zaak eerst aan de algemene vergadering moet voorgelegd worden of niet.

Artikel 37.

De herstellingen en werken welke geen noodzakelijk noch dringend karakter hebben, moeten gevraagd worden door eigenaars die tenminste één/vierde in de gemene delen van het gebouw bezitten.

Zij worden aan de statutaire of buitengewone algemene vergadering voorgelegd, welke beraadslaagt en beslist zoals voorzien onder artikel 22 hierboven.

Artikel 38.

De mede-eigenaars moeten vrije toegang verlenen tot hun privatieve lokalen voor alle nazicht en herstelling der gemene zaken.

Uitgenomen voor dringende werken moet deze toegang door de mede-eigenaars niet verleend worden tussen één juli en vijftien september.

De eigenaar of bewoner welke het gebouw voor meer dan één dag verlaat, moet de sleutel van zijn privatieve lokalen toevertrouwen aan een persoon van zijn keuze, wonend in het gebied waarin het gebouw gelegen is.

De alzo door de eigenaar of bewoner aangeduide persoon mag tegenwoordig zijn bij de uitvoering der herstellingen en werken.

Naam en adres van deze persoon moeten door de mede-eigenaar aan de bestuurder medegedeeld worden voor gevallen van nood.

Artikel 39.

Tenzij de belastingen en taksen betreffende het eigendom door de Administratieve Overheden rechtstreeks op ieder privaat gedeelte zouden gevestigd worden, zullen deze door ieder mede-eigenaar moeten gedragen en betaald worden in verhouding met zijn paarten in de gemene delen.

Artikel 40.

Alle schade voortvloeiende uit het feit van de bouw (artikel 1386 van het Burgerlijk Wetboek) en, in het algemeen, alle lasten voortvloeiende uit de bouw, zullen door de mede-eigenaars gedragen en betaald worden in verhouding met hun paarten in de gemene delen, zulks wel te verstaan voor zoveel deze schade en lasten betrekking hebben op deze gemene delen.

Deze bepaling doet geen afbreuk aan de rechten die de mede-eigenaars zouden kunnen doen gelden tegen derde personen, mede-eigenaars of niet, wier persoonlijke verantwoordelijkheid zou kunnen ingeroepen worden.

Artikel 41.

Ingeval van onverdeeldheid van een privaat lokaal, van de verbrokkeling ervan in naakte eigendom en vruchtgebruik, recht van gebruik of bewoning, zijn al de mede-eigenaars in onverdeeldheid of titularissen van rechten, solidairlijk en ondeelbaar gehouden tegenover de mede-eigendom tot het betalen van de verschuldigde sommen betrekking hebbende op deze privatieve lokalen, zonder het voorrecht van uitwinning of splitsing te kunnen invoeren.

B. INKOMSTEN

Artikel 42.

Inkomsten of ontvangsten voortvloeiende van de gemene delen worden tussen de mede-eigenaars verdeeld in verhouding tot hun paarten in deze gemene delen.

Sectie IV. — Verzekeringen.

Artikel 43.

De verzekeringskontrakten, zowel van de gemene delen als van de privatieve delen

(ter uitzondering van de persoonlijke meubelen) worden gemeenschappelijk onderschreven door alle-mede-eigenaars bij een maatschappij door de algemene vergadering aan te duiden.

Deze kontrakten zullen de volgende risico's dekken : brand, bliksem, alle ontploffingen, schade veroorzaakt door water, gas of elektriciteit, verhaal der geburen of van andere derden, alsook alle andere risico's welke door de algemene vergadering zouden vereist worden.

De burgerlijke verantwoordelijkheid der mede-eigenaars of bewoners zal gedekt worden door een polis gezamenlijk te onderschrijven bij een maatschappij aan te duiden door de algemene vergadering ; deze bepaalt ook welke risico's moeten gedekt worden, zoals het verhaal van derden, de lokatieve gevaren, de verantwoordelijkheid der mede-eigenaars bij ongevallen en ongelukken voortspuitende uit hoofde van de bouw, het gebruik van de lift, indien er een is, enzovoorts.

De eerste verzekeringskontrakten zullen afgesloten worden door de bouwheer.

Artikel 44.

De bestuurder brengt al deze verzekeringszaken in regel als voorgeschreven in vorig artikel. De mede-eigenaars geven hem volmacht om, in hun naam, alle stukken dienaangaande wettelijk en bindend te ondertekenen.

De bestuurder regelt en betaalt de premiën en voert alle briefwisseling dienaangaande.

De mede-eigenaars verlenen hun medewerking indien vereist voor het eventueel tekenen van onontbeerlijke stukken. Ingeval van ontstentenis of weigering tekent de bestuurder wettelijk alle stukken zonder voorafgaandelijke verwittiging.

Artikel 45.

De eigenaars welke van oordeel zijn dat het bedrag der verzekeringskontrakten onvoldoende is, mogen deze voor hun eigen rekening laten verhogen, mits de bijpremie persoonlijk te betalen. Zij genieten dan ook alleen en ten persoonlijken titel van de meerdere uitbetaling ingeval van ramp en beschikken vrij over dit verhoogd gedeelte van de uitkering.

Artikel 46.

Indien een bijpremie verschuldigd is uit hoofde van het beroep, uitgeoefend door een der mede-eigenaars, of uit hoofde van het personeel dat hij in dienst heeft, of uit hoofde van welke andere persoonlijke reden ook, zal deze bijpremie uitsluitend ten laste van deze laatste vallen.

Artikel 47.

Iedere mede-eigenaar heeft recht op een exemplaar van de verzekeringskontrakten die hem aanbelangen.

Artikel 48.

De uitbetaling der schadeloosstelling ingeval van ramp of schade, geschiedt in handen en tegen kwijting van de bestuurder, in tegenwoordigheid van de mede-eigenaars, aangeduid door de algemene vergadering met de last deze in de bank of elders te deponeren, in de voorwaarden door deze vergadering bepaald.

Zoals naar rechte zal er rekening gehouden worden met de rechten van de bevoorrechte en hypothecaire schuldeisers, aan wie huidige bepaling geen schade kan toebrengen ; de tussenkomst van deze schuldeisers zal bijgevolg moeten gevraagd worden.

Artikel 49.

Het gebruik der uitbetaalde verzekeringsvergoedingen wordt geregeld als volgt :

1° Indien de schade gedeeltelijk is, zal de bestuurder de gelden gebruiken om te her-

stellen wat verwoest is. Indien de toegekende vergoedingen onvoldoende zijn tot dekking dezer herstelingskosten, moet de bestuurder het ontbrekende bijpassen op rekening van de gemeenschap.

Moest uit hoofde van de herstelling aan de mede-eigenaars een meerwaarde bekomen, moet deze de onkosten tot het bekomen dezer meerwaarde persoonlijk dragen; indien deze vergoeding hoger is dan het bedrag der herstelingskosten wordt het overschot gestort in de gemeenschappelijke kas.

2° Indien de schade totaal en geheel is wordt de vergoeding eveneens aangewend tot het heropbouwen, tenzij de algemene vergadering, vertegenwoordigende tenminste drie/vierden der mede-eigenaars, met drie/vierden der stemmen beslist niet herop te bouwen. Indien de vergoeding niet toereikend is wordt het tekort bijgepast door de mede-eigenaars in verhouding met hun paarten in de gemene delen. Het tekort wordt eisbaar binnen de drie maanden na de vergadering welke de beslissing tot heropbouw trof. De wettelijke intresten van verwijl lopen van rechtswege en zonder aanmaning, bij gebreke van storting binnen gezegde termijn.

Evenwel, ingeval de vergadering tot heropbouw beslist, zijn de mede-eigenaars, welke niet tegenwoordig waren op de vergadering of tegenstemden, gehouden. Indien andere mede-eigenaars hiertoe een aanvraag zouden doen binnen de maand na de beslissing van de vergadering, aan deze laatsten af te staan of indien allen niet wensden aan te nemen, aan deze mede-eigenaars die hiertoe een aanvraag zouden doen, al hun rechten in het onroerend goed, wyl zij nochtans het aandeel dat hun toekomt in de vergoeding behouden.

Ingeval geen overeenkomst bereikt wordt voor het vaststellen van de afstandsprijs, zullen de bepalingen van artikel 80 hierna van toepassing zijn om het bedrag van de afstandsprijs te bepalen.

De prijs moet contant betaald worden.

Indien het gebouw niet heropgericht wordt, houdt de onverdeeldheid op en worden de gemene zaken verdeeld of verkocht; de vergoeding van de verzekering, de opbrengst van de gebeurlijke verkoop van de grond, van de puinen, en alle andere inkomsten worden tussen de mede-eigenaars verdeeld in verhouding van ieders bezit in de gemene delen.

Ingeval van totale of gedeeltelijke verwoesting door een andere oorzaak dan brand worden dezelfde regels toegepast.

De algemene vergadering, zetelend in de voorwaarden als hierboven bepaald, kan tot heropbouwen beslissen zelfs indien geen vergoeding uitbetaald wordt.

Hoofdstuk III. — REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

Sectie I. — Algemeenheden.

Artikel 50.

Er wordt een reglement van inwendige orde aangenomen door al de mede-eigenaars of hun rechthebbenden, en dit zonder mogelijkheid van verandering, dan door de algemene vergadering en in de voorwaarden bepaald door artikel 19 hierboven.

De wijzigingen moeten op hun datum aangegeven worden in de verslagschriften der statutaire of buitengewone algemene vergaderingen. Zij moeten bovendien ingeschreven worden in het « Bestuursregister » bijgehouden door de bestuurder.

Dit register moet huidige tekst in zijn geheel (reëel statuut en reglement van inwendige orde) bevatten, alsook alle eventuele wijzigingen of veranderingen welke door de vergadering zouden gestemd worden.

Het register berustende bij de bestuurder is het officiële exemplaar en mag steeds ingezien worden door de mede-eigenaars, hun rechthebbenden of huurders.

Artikel 51.

Ingeval van vervreemding van een deel van het onroerend goed, alsook ingeval van verhuring, zal de partij die vervreemdt of verhuurt, op een gans bijzondere wijze de aandacht van de nieuwe belanghebbende moeten vestigen op het bestaan van dit bestuursregister en hem uitnodigen hiervan kennis te nemen, want de nieuwe belanghebbende zal, alleen door het feit eigenaar, huurder of rechthebbende van gelijk welk deel van het onroerend goed te zijn, in de plaats treden van alle rechten en verplichtingen vervat in dit bestuursregister en hij zal gehouden zijn zich aldus te gedragen.

Sectie II. — Onderhoud en Uitzicht.

Artikel 52.

De schilderwerken van de voor- en achtergevels, inbegrepen de ramen, leuning en vensterluiken zullen moeten plaats grijpen in de perioden bepaald volgens een plan door de algemene vergadering opgemaakt en onder toezicht van de bestuurder.

De schilderwerken van private delen, waarvan de onderhoud de harmonie van het gebouw aanbelangt, moeten tijdig door iedere eigenaar uitgevoerd worden, derwijze dat het gebouw steeds een indruk van « goede onderhoud » geeft.

Artikel 53.

De eigenaars moeten hun schoorstenen minstens eenmaal per jaar doen vagen door een schoorsteenvager. De bestuurder moet hiervan verwittigd worden.

Artikel 54.

Indien de vensters afgeschermd worden met gordijnen zullen zij van een type, aangenomen door de algemene vergadering, moeten zijn.

Indien er zonneblinden geplaatst worden, zullen zij van het type Scandiaflex moeten zijn.

Artikel 55.

De mede-eigenaars, hun huurders of bewoners mogen aan de ramen en op de terrassen indien er zijn, geen voorwerpen plaatsen of hangen die aan het goede uitzicht van het gebouw zouden kunnen schaden, zoals bijvoorbeeld wasgoed, linnen, provisiekast, vogelkooi, huishoudartikelen.

Artikel 56.

Behoudens tegenstrijdige bepaling in de notariële basisakte is het verboden publiciteit te maken op de gevels, aan de ramen, op de balkons of terrassen, indien er zijn, of op het dak of er enig reklaam aan te brengen.

Het is nochtans wel verstaan dat ingeval van tekoopstelling, hetzij openbaar, hetzij uit de hand, of van tehuurstelling, een plakbrief zal mogen aangebracht worden op de vensters

van het privaat lokaal alsook aan de buitenkant van de centrale inkomhall van het gebouw zelf.

Onder de brievenbus binnen en buiten mag de naam van de bewoner aangebracht worden in de vorm, aangenomen door de algemene vergadering. Eenzelfde aanduiding mag aangebracht worden op de inkomdeur van het appartement en in de lift, zo er een is.

Sectie III. — Inwendige orde.

Artikel 57.

De gemene delen zoals inkomhall, gangen, trappen, bordessen, lift zo er een is, enzovoorts, moeten gebruikt worden overeenkomstig hun bestemming. Geen voorwerpen mogen er geplaatst worden zoals fietsen en kinderrijtuigen. Geen huishoudelijke werken mogen er uitgevoerd worden, zoals het borstelen van tapijten, linnen en klederen, het kuisen van meubelen en apparaten, het poetsen van schoenen, het uitkloppen van tafeldoeken, poetsvodden of borstels.

Artikel 58.

De kokers van huisvuil, indien er zijn, mogen niet voor vloeistoffen of kleverige stoffen gebruikt worden; men mag er geen omvangrijk papier, hard papier, boeken of magazines, bloemenafval of flessen, en in het algemeen geen voorwerpen doorwerpen die de kokers kunnen verstoppert of beschadigen.

Artikel 59.

Het is ten strengste verboden plooibare gasdarmen te gebruiken. Alle aansluitingen moeten bestaan uit stalen buizen.

Artikel 60.

Hout of kolen mogen slechts naar boven gebracht worden vóór tien uur 's morgens en enkel in gesloten zuivere papieren zakken.

Het is verboden ontvlambare stoffen in het gebouw op te stapelen of te bewaren, buiten, het geval voorkomende, de mazouttank der centrale verwarming of brandstof nodig voor de normale verwarming.

Artikel 61.

De eigenaars, huurders of bewoners mogen slechts huisdieren houden voor zover deze geen voorwerp van stoornis uitmaken voor de andere bewoners van het gebouw en toegelaten worden door de bestuurder, die zich zal gedragen naar een algemene lijn vastgesteld door de algemene vergadering.

De bestuurder mag steeds beslissen een eerst verleende toelating in te trekken, indien hij oordeelt dat de orde en stilte gestoord worden of dat er, door het feit van de aanwezigheid van het dier, nadeel berokkend wordt aan de andere eigenaars. Zijn beslissing dienaangaande zal door aangetekend schrijven betekend worden.

De eigenaar van het dier welke zich desaan gaande niet onderwerpt aan de bevelen van de algemene vergadering of van de bestuurder zal een boete van honderd frank per dag en per dier oplopen per dag vertraging vanaf de dag van betekening van de beslissing. De vergadering heeft ook het recht het dier door de maatschappij voor Dierenbescherming te laten weghalen.

De betaalde boete komt ten goede aan de algemene kas der inkomsten.
Het houden van papegaaien of parkieten evenwel is verboden.

Sectie IV. — Moraliteit en Rust.

Artikel 62.

Alle bewoners van het gebouw, ten welken titel ook, moeten het gebouw « burgerlijk » bewonen en ervan genieten als een « goede huisvader ». Zij moeten er op letten dat de rust nooit verstoord wordt.

Het gebruik van radio- en televisietoestellen, pick-up, piano of welke andere muziek-instrumenten ook, is toegelaten indien men deze gebruikt voor eigen voldoening en zijn nevenburen er niet door stoort.

Alle elektrische apparaten moeten ontsloord zijn.

Geen andere motoren mogen gebruikt worden dan deze die de huishoudelijke apparaten bedienen, of, het geval voorkomende, deze nodig voor de uitoefening van een toegelaten beroep of exploitatie. Ook deze motoren moeten ontsloord zijn.

Artikel 63.

De appartementen mogen niet in verschillende delen in huur of gebruik gegeven worden. Zij mogen slechts bewoond worden door één enkele familie in de enge zin van het woord, hun personeel en genodigden.

De garages en autostaanplaatsen, indien er zijn, mogen echter wel in huur of gebruik gegeven worden aan personen vreemd aan het gebouw. Deze personen mogen geen gebruik maken van de inkomhall of gangen die toegang geven tot de appartementen.

Artikel 64.

De eigenaars mogen hun privatieve lokalen slechts verhuren aan eerbare en solvabele personen.

De huurovereenkomsten door de eigenaars of vruchtgebruikers toegestemd, zullen de verbintenis der huurders moeten bevatten op burgerlijke en eerlijke wijze te wonen, met de zorgen van een goede familie vader, alles overeenkomstig de voorschriften van dit reglement van mede-eigendom, waarvan zij erkennen kennis te hebben genomen. Indien de huurder of bewoner deze voorschriften niet naleeft, is de eigenaar, na een tweede verwittiging door de bestuurder gegeven, ertoe gehouden de verbreking van de huurovereenkomst aan te vragen.

De eigenaars moeten hun huurders de verplichting opleggen hun huurrisico's en hun verantwoordelijkheid ten opzichte van de andere mede-eigenaars van het gebouw en van de burens voldoende te verzekeren.

De eigenaars geven bij deze volmacht aan de bestuurder om hun huurders in kennis te stellen van de wijzigingen van tegenwoordig reglement, evenals van de instructies en beslissingen van de algemene vergadering, die de huurders kunnen aanbelangen.

Artikel 65.

Al de eigenaars en bewoners moeten zich schikken naar alle gemeente- en politiereglementen.

Sectie V. — Gas - Elektriciteit - Waterbedeling.

Artikel 66.

De kosten van gas- en elektriekverbruik zullen door de mede-eigenaars gedragen en betaald worden op basis der aanduidingen van de opgestelde verbruikmeters, en wel als volgt :

a. ieder eigenaar betaalt de verbruikskosten van zijn private lokalen alsmede de huurprijs van zijn private meter,

b. de kosten van elektriekverbruik wegens verlichting, minuterieën, parlofoon of om welke andere reden ook, van de gemene delen van het gebouw (ter uitzondering van het elektriekverbruik van de lift indien er een is) alsook deze voortspruitende uit het eventuele verschil in verbruik tussen de stand van de totalisatormeter en de standen van de ondergeschikte meters, samen moeten betaald worden door de mede-eigenaars in verhouding met hun paarten, in de gemene delen.

Artikel 67.

Behoudens tegenstrijdige verdelingsmodaliteiten van de uitbatende waterbedelingsmaatschappijen, zullen de kosten van waterverbruik tussen de mede-eigenaars verrekend worden als volgt :

a. indien geen meters voor waterverbruik opgesteld worden, zal de verdeling der kosten geschieden op basis van het aantal waterkranen opgesteld, zowel in de privatieve als in de gemeenschappelijke lokalen. Het bijdragend aandeel betrekking hebbende op de waterkranen opgesteld in de gemeenschappelijke lokalen van gans het gebouw zal door de mede-eigenaars gedragen en betaald worden in verhouding met de paarten van ieder van hen in de gemene delen.

b. indien slechts een enkele algemene meter zou opgesteld worden voor gans het gebouw, zullen de kosten van waterverbruik gedragen en betaald worden door de mede-eigenaars in verhouding met hun paarten in de gemene delen.

Sectie VI. — Verwarming.

Artikel 68.

Voor het geval het eigendom zou voorzien worden van centrale verwarming, zullen de gebruiksmodaliteiten en de verrekening der kosten vastgesteld worden in de notariële basisakte.

Het is verboden aan de eigenaars of bewoners de verwarmingstoestellen, indien deze gevoed worden door een gemeenschappelijke centrale verwarming, te wijzigen of te verwijderen.

Sectie VII. — Lift.

Artikel 69.

Indien het eigendom voorzien wordt van een lift, zal een reglement voor het gebruik van de lift opgesteld worden door de algemene vergadering, beraadslagende in de voorwaarden bepaald in artikel 19 hierboven.

De verrekening van de kosten die betrekking hebben op deze lift zal voorzien worden in de notariële basisakte.

Sectie VIII. — Beheer.

Artikel 70.

De raad van beheer ziet de bedrijvigheid van de bestuurder na, controleert de boeken, maakt het verslag op der vergaderingen en doet de onontbeerlijke doch niet dringende werken en herstellingen uitvoeren.

De raad van beheer zorgt ervoor dat de algemene uitgaven zo laag mogelijk blijven.

De raad zetelt wettelijk indien ten minste twee leden aanwezig zijn. De beslissingen worden genomen met meerderheid van stemmen, en, indien slechts twee leden aanwezig zijn, met algemeenheid van stemmen. De bestuurder zetelt in deze raad, doch slechts met raadgevende stem.

Artikel 71.

De bestuurder heeft tot taak de algemene onderhoud van het gebouw te verzekeren. Hij voert de werken uit die hij dringend acht en brengt aanstonds verslag uit aan de raad van beheer, en doet alle werken uitvoeren, bevolen door de algemene vergadering of de raad van beheer.

Artikel 72.

De bestuurder is aangesteld om alle geschillen met derden of openbare administraties op te lossen. Hij brengt daarover verslag uit bij de algemene vergadering of de raad van beheer, welke beslissen over de middelen welke moeten aangewend worden ter verdediging van het algemeen belang.

In dringende gevallen neemt hijzelf alle initiatief en brengt later verslag uit bij de raad van beheer.

Artikel 73.

De bestuurder legt jaarlijks de afrekening van zijn bestuur voor aan de algemene vergadering en biedt alle drie maanden aan ieder eigenaar zijn private afrekening aan.

Artikel 74.

De algemene vergadering mag beslissen dat door ieder mede-eigenaar een door haar te bepalen bedrag zal moeten gestort worden in de reservekas van het bestuur, zulks ten titel van provisie voor de dekking van de lopende uitgaven.

Dit bedrag kan steeds aangepast worden.

Artikel 75.

De private afrekeningen moeten door de mede-eigenaars binnen de veertien dagen na het toesturen vereffend worden. De bestuurder heeft het recht diegene der mede-eigenaars welke niet voldoen aan hun verplichting inzake betaling, te beroven van het genot van gas en elektriciteit zonder voorafgaandelijke verwittiging dan deze der aanvraag tot betaling. Hij mag hen daarenboven in rechte doen verschijnen in naam van alle mede-eigenaars.

Deze macht komt hem toe gedurende gans de duur van zijn mandaat. Vooraleer de gerechtelijke vervolgingen in te stellen zal hij nochtans het akkoord vragen van de raad van beheer, doch het bestaan van dit akkoord zal hij niet moeten bewijzen tegenover derden of rechtbanken.

De sommen verschuldigd door een in gebreke gebleven mede-eigenaar zullen van volle recht de wettelijke intresten opbrengen.

Zijn de privatieve lokalen van de in gebreke gebleven mede-eigenaar verhuurd, dan zullen de huurgelden door de bestuurder mogen ontvangen worden, na een verwittiging bij aangetekend schrijven aan eigenaar en huurder, en dit tot beloop van de aan de algemene kas verschuldigde sommen. De huurder kan zich aan deze verplichting niet onttrekken en de kwijtingen hem door de bestuurder afgeleverd dekken hem volledig tegenover de eigenaar.

Artikel 76.

Er bestaan slechts juridische betrekkingen tussen de bestuuder en de mede-eigenaars. Niettemin mogen de mede-eigenaars aan de bestuurder de toelating geven rechtstreeks aan hun huurders het aandeel van al of een deel der gemeenschappelijke uitgaven, die de huur-overeenkomst en ten laste van laatstgenoemden leggen, te vorderen.

Tegenwoordige beschikking brengt geen enkel recht tot stand in voordeel van de huurders en ontslaat evenmin de mede-eigenaars van hun verplichting tot de gemeenschappelijke uitgaven bij te dragen.

Artikel 77.

De bestuurder is gelast alle sommen te innen voortkomende van de zaken van de gemeenschap.

Sectie IX. — Huisbewaarder of werkvrouw.

Artikel 78.

Het geval voorkomende zal de huisbewaarder benoemd worden door de algemene vergadering, die insgelijks zijn wedde en vergoedingen zal bepalen.

Ingeval geen huisbewaarder benoemd wordt, zal de algemene vergadering een werkvrouw aanstellen en haar vergoedingen bepalen.

Het werk van de huisbewaarder en van de werkvrouw zal geregeld worden door de bestuurder.

Sectie X. — Bestemming der lokalen.

Artikel 79.

De bestemming der appartementen en andere privatieve lokalen zal vastgesteld worden in de notariële basisakte waaraan tegenwoordig reglement zal gehecht worden.

Sectie XI. — Algemene schikkingen.

Artikel 80.

Alle betwistingen voortspruitend uit de toepassing of interpretatie van huidige basisakte zullen verplichtend opgelost worden door scheidsrechters, iedere partij zijn scheidsrechter aanstellende, de beide scheidsrechters benoemen onderling een derde rechter om henzelf bij te staan, en de zaak mede op te lossen.

Ingeval van ontstentenis vanwege een partij een scheidsrechter aan te stellen binnen de acht dagen na aanbevolen schrijven der andere partij, of indien beide scheidsrechters er niet

in slagen een derde rechter aan te duiden, zullen de benoemingen gedaan worden door de heer voorzitter der Rechtbank van Eerste Aanleg van het Arrondissement waarin het eigendom gelegen is.

Deze scheidsrechters zullen beslissen als vriendelijk aangestelde beslissers en nooit afwijken van de termen van huidige basisakte, dit op straf van nietigheid van hun beslissing. Zij moeten hun uitspraak neerleggen binnen de zestig dagen na hun benoeming. Na dit tijdsverloop is hun benoeming vervallen, tenzij zij de raad van beheer verwittigen dat hun opdracht nog niet kan afgesloten worden en aldus een verlenging van dertig dagen bekomen. Hun uitspraak is definitief en zonder beroep.

De kosten dezer tussenkomst zijn voor de verliezende partij of voor beiden, indien geen van beide gelijk kreeg; dit zal bepaald worden in de uitspraak der scheidsrechters.

Voor alle eigendomsoverdrachten zullen partijen woonst moeten kiezen binnen het Arrondissement waarin het eigendom gelegen is.

Sectie XII. — Bijzondere bepalingen.

Artikel 81.

De hierna volgende bedingen maken een aanvulling en/of wijziging uit van het Algemeen Reglement van mede-eigendom waarvan sprake hierboven.

1° Bestemming der lokalen :

In de appartementen der verdiepingen en op het gelijkvloers mag geen enkele handel of handelsbureel uitgebaat worden.

De appartementen zijn bestemd tot private woning, doch zij mogen ook aangewend worden voor de uitoefening van een vrij beroep, zoals bijvoorbeeld dokter in de geneeskunde, advocaat, accountant.

Nochtans wordt er uitdrukkelijk bepaald :

— dat enkel en alleen toegelaten zijn die burelen en handelsactiviteiten, welke door hun aard in verhouding zijn met de standing en de ligging van het gebouw en het residentieel karakter van de woonappartementen der verdiepingen welke geen abnormale hindernissen of ongemakken zullen teweeg brengen voor de bewoners van het eigendom.

De zestien bergplaatsen onderaards mogen indien mogelijk omgevormd worden in garages of autostaanplaatsen en als dusdanig gebruikt worden doch dienen in ieder geval tussen te komen in de uitbatingskosten alsmede in de locatieve onderhouds- en herstellingskosten van het garagecomplex indien dit opgericht wordt door de vennootschap-comparante en in de verhouding door deze vast te stellen in de basisakte van het garagegebouw.

2° Jaarlijkse algemene vergadering :

De jaarlijkse algemene vergadering zal plaats hebben van rechtswege ieder jaar te Antwerpen of Agglomeratie, op de plaats, dag en uur door de eerste jaarlijkse algemene vergadering vast te stellen.

Deze eerste jaarlijkse algemene vergadering zal opgeroepen worden door de zorgen van de maatschappij « Algemene Bouwondernemingen Marcel Muijres » of door haar afgevaardigde.

3° Beheer van het eigendom :

De bestuurder van het gebouw, te benoemen door de eerste algemene vergadering, krijgt een maandelijks vergoeding, ten laste van al de mede-eigenaars van het gebouw, in verhouding van de kwotiteiten welke zij bezitten in de gemene delen van het eigendom.

Deze vergoeding zal gekoppeld worden aan het Indexcijfer voor Kleinhandelsprijzen van het Rijk, en zal, het geval voorkomende, aangepast worden aan alle verhogingen van dit indexcijfer, in die zin dat alle verhogingen van minstens vijf punten een verhoging van vijf ten honderd van gemelde vergoeding voor gevolg zal hebben. Deze eventuele verhogingen zullen voor de eerste maal toepasselijk zijn bij de eerste driemaandelijkse afrekeningen volgende op iedere verhoging van minstens vijf punten.

« DIENSTEN »

Aan het reglement van mede-eigendom van het appartementsgebouw « Ambassador I » Fruithoflaan te Berchem wordt het volgende reglement van dienstverlening toegevoegd hetwelk zal bindend zijn voor alle mede-eigenaars.

STELREGELS :

Het reglement van dienstverlening omvat twee wel omschreven delen,

Het eerste deel wordt opgelegd en verplichtend gemaakt voor alle mede-eigenaars en omvat hetgeen volgt :

— Er zal door de bouwheer-verkoper een beheerder aangesteld worden wiens bevoegdheid dezelfde zal zijn als voorzien en bedongen in het reglement van mede-eigendom.

Dit recht van een beheerder voor het gebouw aan te stellen wordt door de bouwheer-verkoper voorbehouden voor een eerste periode van drie jaar welke een einde zal nemen drie jaar na de eerste ingebruikname van het appartementsgebouw ;

daarna zal in zijn opvolging en/of vervanging voorzien worden door de algemene vergadering overeenkomstig de bepalingen van het reglement van mede-eigendom.

De door de bouwheer-verkoper aangestelde beheerder zal als taak hebben

1° het toezicht in de receptiehall.

2° alle bijkomende verrichtingen welke nuttig en nodig zullen blijken voor de uitoefening van de bezigheden van zijn ambt.

Het salaris en de vergoedingen van de beheerder zullen voor de eerste maal bepaald worden door de BOUWHEER-VERKOPER EN DE UITGAVEN ZULLEN OPGENOMEN WORDEN in de bijdragen van de gemeenschapslasten welke ten laste vallen van al de mede-eigenaars.

Het zal de bouwheer-verkoper vrijstaan de taken van de beheerder in een meer omstandige opgave te bepalen.

Het tweede deel van de dienstverlening is volledig facultatief en al de mede-eigenaars (of bewoners van appartementen en/of studio's) zullen kunnen beroep doen op deze diensten zonder hiertoe verplicht te zijn.

De bouwheer-verkoper verplicht zich niet tot het leveren van diensten welke het tweede gedeelte omvatten ; zijn taak zal eruit bestaan de persoon (zij het fysisch of juridisch) aan te duiden dewelke zal instaan voor de goede uitvoering van de diensten, deze te organiseren en te verzekeren.

De mogelijkheid is aanwezig om via de beheerder in de dienstverlenende sector en mits vergoeding beroep te doen op diensten dewelke ondermeer zullen omvatten :

- het schoonhouden en reinigen van appartementen en/of studio's.
- het verschonen van het beddegoed en bijhorigheden.
- het verstrekken en verzorgen van maaltijden en dranken.
- in het algemeen al wat nuttig en nodig zal en kan zijn voor het dagelijks gebruik

van de woonlokalen, de uitbreiding van diensten kan geschieden naar gelang de noodwendigheden door diverse toevoegingen.

Gedurende de gemelde eerste periode van drie jaar en voor het geval er genoegzaam deelname aanwezig is zal de gemelde beheerder in de ruimten op het gelijkvloers aangeduid als ontspanningslokalen activiteiten mogen inrichten voor diverse ontspanningen.

Teneinde zulks mogelijk te maken zal de bouwheer-verkoper op het gelijkvloers twee volledig ingerichte ontspanningslokalen ter beschikking stellen en in huur geven aan de mede-eigenaars.

De maandelijkse huurprijs wordt van nu af bepaald op achtduizend vijfhonderd frank per maand en per lokaal, huurprijs gekoppeld aan het indexcijfer voor de maand augustus negentienhonderd vierenzeventig en aanpasbaar volgens de huidige normen à rato van vijf % per stijging van vijf punten.

Na de meergemelde periode van drie jaar zal de algemene vergadering van mede-eigenaars bij gewone meerderheid te beslissen hebben over :

1° het voortzetten van de inhuurneming van de ontspanningslokalen welke huur in dit geval niet minder dan zes jaar zal mogen bedragen (zes jaar ingaande na de eerste periode van drie jaar).

2° ofwel de ontspanningslokalen in te kopen en aldus gebruik te maken van het beding van voorkeur tot aankoop tegen de aankoopprijs van 1.350.000 frank per ontspanningslokaal met aanwezige inventaris (in voorgaande prijs niet begrepen de B.T.W., registratierechten en kosten van de notariële akten van aankoop).

De aankoopprijs als de huurprijs waarvan hoger melding, zijn gekoppeld aan het indexcijfer voor de maand mei 1974 (verhoging met 5 % à rato van stijging per vijf punten).

« Ne Varietur » getekend door de partijen en Ons Notaris.

Hoboken, de 19 augustus 1974.

— volgen de handtekeningen —

Geboekt te Hoboken, registratie, de 28 augustus 1974.

Behelzende vijftientig blad geen verzending deel 6/6 blad 97 vak 25.

Ontvangen, honderdvijftig frank. De ontvanger, getekend, E. Vercammen.

Basisakte

Appartementsgebouw “Ambassador I”

Fruithoflaan te Berchem

Repertoriumnummer 5746

Het jaar negentienhonderd vierenzeventig, de negentiende augustus, voor ons, Meester Alfons De Keersmaecker, doctor in de rechten, notaris ter standplaats Hoboken.

Zijn verschenen:

- A. De Naamloze Venootschap “Algemene Bouwondernemingen Marcel Muijres N.V.” in het Frans “Entreprises Générales Marcel Muijres S.A.” gevestigd te Berchem, Fruithoflaan 29, gesticht bij akte verleden voor notaris Robert Van de Kerckhove te Mechelen, de tiende januari negentienhonderd negenenzestig, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch staatsblad van vijfentwintig januari daarna, onder nummer 215-11, ingeschreven in het handelsregister van Antwerpen, onder nummer 180.227.

Alhier vertegenwoordigd door: de heer Cornelis Zwaans, beheerder-directeur, wonend te Schoten, Goudvinkendreef 12, handelend in zijn gezegde hoedanigheid van de vennootschap en krachtens de machten hem toegekend door de raad van beheer van negentien september negentienhonderd drieënzeventig.

Verder genoemd Comparante sub A.

- B. 1° De heer Eugene Petrus HENDRICKX, zaakvoerder, geboren te Hoboken, de vierde maart, negentienhonderd en zeven, wonende te Antwerpen, Van Eycklei 12.

- 2° De heer Robert Juliaan LEFEBURE, handelaar, geboren te Kortrijk, de elfde juli negentienhonderd éénentwintig, wonende te Harelbeke, Wolvenstraat 1.

- 3° De heer Florentinus Désiré Emilianus BEUCKELAERS, zaakvoerder, geboren te Wilrijk de negentiende januari negentienhonderd twintig, wonende te Wilrijk, Laarstraat 85.

- 4° Mejuffer Maria Ida Jullia BEUCKELAERS, zonder beroep, geboren te Antwerpen, de negentiende juli negentienhonderd dertien, wonende te Edegem, Drie Eikenstraat 661.

- 5° De heer Joseph Jan JANSSENS, industrieel, geboren te Hoboken, de tweede januari negentienhonderd dertig, wonende te Buggenhout-Opdorp, Houten-molenstraat 26.

- 6° De heer Adrianus JANSSENS, zaakvoerder, geboren te Hoboken, de negende oktober negentienhonderd en zeven, wonende te Wilrijk, Groenenborgerlaan 143.

Verder genoemd Comparanten sub B.

VOORAFGAANDE VERKLARINGEN:

Voorafgaandelijk de basisakte voorontwerp van huidige akte hebben de comparanten het volgende uiteengezet:

1° De heren Hendrickx, Beuckelaers Florentinus, Janssens Joseph en Adrianus, Lefebure en mejuffer Ida Beuckelaers zijn eigenaars van een perceel bouwgrond gelegen te Berchem ten kadaster gekend sectie A delen van nummers 341/w, 339/p, 337/c, 338/b en 338/2/b voor een grootte volgens meting van negenduizend tweehonderd zesennegentig vierkante meter zestig vierkante decimeter.

Zo en gelijk dit perceel voorkomt onder lot A op een grondplan opgemaakt door de heer Guy Van Wynsberghe, meetkundige schatter te Deurne, de dertiende augustus negentienhonderd vierenzeventig welk plan gehecht wordt aan huidige basisakte.

2° De Naamloze Vennootschap Algemene Bouwondernemingen Marcel Muijres zal eigenares worden van de op dit perceel op te richten gebouwen, ingevolge bouwtoelating en verzaking aan het recht van natrekking blijkens akte heden verleden voor ondergetekende notaris.

EIGENDOMSAANHALING

Het bovenvermeld perceel grond hoorde oorspronkelijk voor de geheelheid en in grotere oppervlakte toe aan de heer Eugene Hendrickx om het verkregen te hebben bij akte van ontbinding en vereniging in één enkele hand van de aandelen der Naamloze Vennootschap “Fruithof S.A.” oorspronkelijk opgericht onder de benaming “Compagnie Immobilière et Financière” gevestigd te Antwerpen, gemelde akte verleden door notaris Gabriël Smout te Hoboken, de vijftiende oktober negentienhonderd drieënvijftig, overgeschreven ten derde hypotheekkantoor te Antwerpen, de vierentwintigste oktober daarna, in deel 2171 nummer 1, en de akte van ontbinding werd bekend gemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van dertig oktober daarna, onder nummer 24369.

Blijkens akte van verkoop verleden voor notaris Smout voornoemd, op veertien januari negentienhonderd vierenvijftig, overgeschreven ten derde hypotheekkantoor te Antwerpen, de achtentwintigste januari daarna, in deel 2208 nummer 27 heeft gemelde heer Eugene Hendrickx, de vijf/zesden in volle eigendom van gemelde gronden verkocht aan de heren Lefebure, Beuckelaers Florentinus, wijlen Beuckelaers Peer en Janssens Adrianus vernoemd, alsmede wijlen de heer Ludovicus Franciscus Janssens.

De heer Peer Joseph Florent Beuckelaers, in leven zonder beroep, ongehuwd, laatst wonend te Edegem, is ouder- en kinderloos ab intestato overleden te Mortsels, de negentiende april negentienhonderd vierenzeventig, hij liet als enige wettige erfgename zijn zuster, mejuffer Maria Ida Beuckelaers zonder beroep, wonend te Edegem, comparante sub 4.

De heer Ludovicus Janssens, in leven zonder beroep, te Antwerpen, is er overleden op vijftien juli negentienhonderd tweeënzestig, ab intestato en liet na voor enige en wettige erfgenamen zijn twee kinderen, de comparanten in deze onder 5° en 6°.

De Naamloze Vennootschap Algemene Bouwondernemingen Marcel Muijres heeft besloten op voorschreven perceel grond een appartementsgebouw en garagegebouw op te richten waarvan verder een korte beschrijving zal gegeven worden.

De gebouwen, na hun verdeling in afzonderlijke percelen zoals hierna zal gedaan worden, zijn bestemd om, geheel en gedeeltelijk, afzonderlijk en per perceel, verkocht te worden, hetzij tijdens de oprichting der gebouwen, hetzij na afwerking.

De plans der op te richten gebouwen worden opgemaakt door de heer De Pessemier, architect te Antwerpen, en de bouwtoelating werd verleend op twee juli negentienhonderd vierenzeventig, onder nummer 180052 door het gemeentebestuur van Berchem.

Met het oog op de horizontale verdeling der gebouwen hebben de comparanten besloten het eigendom (grond en gebouwen) te onderwerpen aan het regime van de mede-eigendom.

BASISAKTE

Na deze uiteenzetting heeft de comparante sub A ons aangezocht hun authentieke akte te verlenen van hun besluit voormelde goederen te stellen onder het regime van de mede-

eigendom overeenkomstig artikel 577/bis van het Burgerlijk Wetboek, wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig.

Te dien einde verklaart comparante sub A de basisakte welke de juridische kern der ontworpen bewerkingen zal daarstellen op te maken en vast te stellen als volgt:

HOOFDSTUK I.

Beschrijving der gebouwen.

1) Het op te richten appartementsgebouw:

Ze begripen kelderingen onderaards, een gelijkvloers en twaalf verdiepingen, en genaamd worden “Ambassador I”.

Het gebouw zal volgende privatieve lokalen begripen:

- onderaards: honderd vierenveertig provisiekers en acht bergplaatsen
- gelijkvloers: inkomhall, handelsruimten en/of appartementen
- ieder der twaalf verdiepingen: twee kopappartementen met twee slaapkamers type K, een veranderlijk aantal studio's type S, en appartementen type B met twee slaapkamers en appartementen type A met één slaapkamer.

2) Het op te richten garagegebouw:

Het op te richten garagegebouw zal begripen: een onderaards vlak en gelijkvloers.

Privatieve delen:

Ondergronds: zesenvijftig autostaanplaatsen genummerd S.39 tot en met S.57 – S.64 tot en met S.82 – S.127 tot en met S.143 en S.111 - S.112.

Achtenzeventig autoboxen genummerd: 9 tot en met 38 – 58 tot en met 63 – 83 tot en met 110 – 113 tot en met 126.

De autostaanplaatsen worden afgebakend met op de vloer geschilderde lijnen.

Hier volgt thans een korte beschrijving van de gemene delen van het gebouw welke gedaan wordt op zicht van de hieraangehechte plans.

APPARTEMENTSGEBOUW

A. ONDERAARDS

1° Vier liften en liftkokers, twee trapzalen met trappen, vuilniskelder, doorgang naar de provisiekers en bergplaatsen en garagecomplex te bouwen op de voor- en achter- en nevenliggende gronden deeluitmakend van lot A van hogervermeld grondplan, aflopen, kanalen, leidingen, lucht- en lichtscheppingen en in het algemeen alle lokalen, instellingen, delen en elementen welke bestemd zijn voor algemeen gebruik of dienstig tot gemeenschappelijk nut van alle mede-eigenaars of van sommige bepaalde mede-eigenaars van het gebouw.

2° Privatieve delen:

- provisiekers overeenstemmend met elk appartement
- acht bergplaatsen welk genummerd zijn van B1 tot en met B8, aangeduid op aangehecht grondplan.

B. GELIJKVLOERS

1° Gemene delen: inkomhall, vier liften en liftkokers, twee trapzalen en trappen en verder in het algemeen alle delen, elementen, leidingen en aflopen, bestemd voor algemeen gebruik of gemeenschappelijk nut van alle of van sommige bepaalde mede-eigenaars in het gebouw.

2° Privatieve delen: handelsruimten bestemd voor diverse doeleinden en/of appartementen.

Het is de comparante sub A steeds toegelaten de privatieve ruimten van dit gelijkvloers in één of meer percelen onder te verdelen.

C. VERDIEPINGEN

Ieder der eerste tot en met twaalfde verdieping omvat:

1° Gemene delen: vier liften en liftkokers, twee trapzalen en trappen en verder in het algemeen alle delen, elementen, en leidingen bestemd voor algemeen gebruik of gemeenschappelijk nut van alle of van sommige bepaalde mede-eigenaars in het gebouw.

2° Privatieve delen: twee kopappartementen twee slaapkamers type K. en verder een veranderlijk aantal studio's type S. of appartementen met één slaapkamer type A. of appartementen twee slaapkamers type B.

- a) Elke studio type S. begrijpt: hall, keuken, living met terras, badkamer, afzonderlijk toilet.
- b) Elk één slaapkamerappartement type A: hall, keuken, living met terras, badkamer, afzonderlijk toilet, één slaapkamer met terras.
- c) Elk twee slaapkamerappartement type B: hall, keuken, living met terras, badkamer, afzonderlijk toilet, twee slaapkamers met terras.
- d) Elk kopappartement twee slaapkamers type K: hall, keuken, living met terras, badkamer, afzonderlijk toilet, twee slaapkamers met terras.

De appartementen van de verschillende types op het gelijkvloers zijn niet voorzien van een terras.

De nummering geschiedt van links naar rechts gezien vanop de Fruithoflaan.

Het eerste nummer omvat de aanduiding van het verdiep te weten GV voor het gelijkvloers en één tot en met twaalf van onder naar boven voor de verschillende verdiepingen.

De appartementen, type S studio, type A één slaapkamer, type B twee slaapkamers altijd gelegen tussen de twee kopappartementen worden aangeduid:

Wat betreft de oostzijde met de letters en cijfers C2 – D1 – D2 – E1 – E2 – F1 – F2 – G1 – G2 – H1 – H2 – J1 gevolgd door het romeinse cijfer II en wat betreft de westzijde met de letters en cijfers B1 – C1 – C2 – D1 – D2 – E1 – E2 – F1 – F2 – G1 – G2 – H1 – H2 – J1 – J2 – K1 gevolgd van het romeinse cijfer I. De kopappartementen aan de zuidzijde genummerd letter A en aan de noordzijde met letter L, dit alles zoals aangeduid op aangehechte plans.

D. OP HET DAK

1° Gemene delen: het dak zelf, de schouwen, verluchtungs- en afvoerpijpen, de liftmachines, de lucht- en lichtscheppingen, en verder in het algemeen alle lokalen, leidingen, delen en elementen bestemd voor algemeen gebruik of gemeenschappelijk nut van alle of sommige bepaalde mede-eigenaars van het gebouw.

2° Privatieve delen: geen

GARAGEGEBOUW

A. Onderaards.

1° Gemene delen: beerput met stoeldekseel, hydrofoorkelder, fietsbergplaats en elektriciteitscabine, in- en uitrit naar Fruithoflaan, doorgangen, doorrijen, manoeuvreer en andere ruimten welke niet benomen zijn door het privaat gedeelte van iedere autostaanplaats of autobos, uitgietsbakken, plaats voor het opstellen van de elektriciteitsmeters, lucht- en lichtschepingen en ver in het algemeen alle lokalen, instellingen, elementen en delen welke bestemd zijn voor algemeen gebruik of gemeenschappelijk nut van alle of sommige bepaalde mede-eigenaars van het gebouw.

2° Privatieve delen:

- a) zevenenvijftig autostaanplaatsen genummerd zoals hierboven vermeld.
- b) Achtenzeventig autobos, genummerd zoals hierboven vermeld.

B. Gelijkvloers.

1° Gemene delen: op- en afrit naar Fruithoflaan, doorgangen, doorrijen, manoeuvreer en andere ruimten, welke niet benomen zijn door het privaat gedeelte van de parkeerplaatsen, of waarvan het genot en het gebruik voorbehouden is, en verder in het algemeen alle instellingen, delen, elementen en leidingen, welke bestemd zijn voor het algemeen gebruik of gemeenschappelijk nut van alle of sommige bepaalde mede-eigenaars.

Een gedeelte van het gelijkvloers aangelegd als siertuin en waarvan het uitsluitend genot en gebruik voorbehouden wordt aan de bewoners en gebruikers van de privatieve ruimten van het appartementsgebouw deel uitmakend van de “Ambassador I” in oprichting of opgericht.

2° Privatieve delen: vijfenveertig parkeerplaatsen in openlucht, genummerd van één tot en met vijfenveertig.

Zoals deze nummering gedaan is op de hier aangehechte plans.

Deze parkeerplaatsen worden afgebakend door middel van op de grond geschilderde lijnen.

Een gedeelte van het gelijkvloers aan beide zijden van het gebouw ter hoogte van de eventuele ontspanningsruimten zal mogen gebruikt en ingericht worden als terras.

HOOFDSTUK II.

Juridische verdeling van het onroerend goed:

1° Gemene delen en privatieve delen:

Voorschreven eigendom bestaat enerzijds uit gemene delen welke in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid toebehooren aan al de mede-eigenaars van de gebouwen en anderzijds uit privatieve delen welke de uitsluitende eigendom zijn van een mede-eigenaar.

Een korte beschrijving der gemene en privatieve delen werd hierboven gedaan onder hoofdstuk I. De samenstelling der gemene en privatieve delen wordt nader bepaald en beschreven in het hieraangehechte algemeen Reglement van mede-eigendom.

Het gebouw wordt verdeeld in handelsruimten, en/of appartementen, kelders en bergplaatsen, parkeerplaatsen en autobos, en parkeerplaatsen in open lucht, zoals deze voorkomen op de hieraangehechte plans, en waarvan reeds een korte beschrijving gedaan werd onder Hoofdstuk I.

De gemene delen worden verdeeld in honderdduizend/honderdduizendsten welke aan de privatieve lokalen verbonden worden in de hierna onder hoofdstuk III vastgestelde verhouding.

Tengevolge van deze verdeling bekomen vanaf heden alle privatieve lokalen, met inbegrip van de eraan verbonden kwotiteiten in de gemene delen, een afzonderlijk juridisch bestaan, derwijze dat vanaf heden over ieder van hen afzonderlijk beschikt kan worden, hetzij ten bezwarende, hetzij ten kosteloze titel en ook ieder van hen afzonderlijk kan bezwaard worden met zakelijke rechten vanaf heden.

De comparanten sub B. verbinden zich op eerste verzoek van comparante sub A. aan haar de kwotiteiten in de grond te verkopen welke aan de privatieve en/of gemeenschappelijke delen verbonden zijn.

Anderzijds verplicht comparante sub A. zich de constructies te verkopen met de daaraan verbonden delen in de grond, behoudens de gedeelten die comparante sub A. in eigendom zou willen behouden.

Samenstelling van ieder privaat lokaal:

Ieder privaat lokaal bestaat uit:

- a) privatieve delen welke de uitsluitende eigendom zijn van de eigenaar van een privaat lokaal,
- b) een bepaald aantal kwotiteiten, in de gemene delen van gans het eigendom welke gemene delen in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid toebehoren aan al de mede-eigenaars in het gebouw.

2° Provisiekelders:

De honderd vierenveertig provisiekers onderaards zijn bestemd om ten privatieve titel af te hangen van de appartementen, handelsruimten en/of appartementen op het gelijkvloers. Zij zullen aan deze lokalen aanbedeeld worden bij het verlijden der notariële verkoopakten.

Buiten het aandeel van deze appartementen verbonden in de gemene delen hebben de provisiekers geen afzonderlijk aandeel in deze gemene delen. Zij zijn en blijven afhankelijk van deze lokalen waarvan zij verbonden zijn en hebben dus geen afzonderlijk juridisch bestaan.

Nochtans is verkoop, ruiling of vervreemding der provisiekers toegelaten tussen de eigenaars van deze lokalen. Men kan evenwel geen eigenaar zijn van een provisieker zonder terzelfdertijd ook eigenaar te zijn van een dezer vooropgesomde lokalen.

Provisiekers mogen niet in huur, genot of gebruik gegeven worden aan personen die geen bewoner of gebruiker zijn van een dezer lokalen.

3° Inwendige verdeling per privatieve lokalen:

- a. de inwendige verdeling der privatieve lokalen, is in principe, zoals afgebeeld op de hieraangehechte plans.

Elke eigenaar van een appartement en/of handelsruimte mag de inwendige verdeling van zijn eigendom wijzigen met deze beperking dat elke wijziging niet tot gevolg mag hebben dat er een ruimte ontstaat die kleiner is dan de oppervlakte van een studio type S. Zulks onder voorbehoud van het vermogen data aan de comparante sub A. toegekend wordt onder hoofdstuk VI.

- b. de inwendige verdeling, ligging en bestemming van de privatieve ruimten van het gelijkvloers zal later door de comparante sub A. vastgesteld worden.

- c. twee of meer aanpalende provisiekers of bergplaatsen of autoboxen mogen verenigd worden om slechts één uit te maken ingeval dit constructief mogelijk is. De alzo verenigde ruimten mogen vervolgens terug herverdeeld worden in ruimte van het type voorzien door deze basisakte.

Ingeval de toekomstige eigenaars gebruik maken van het hierboven vermelde beding onder punt a en c is de volgende regel van toepassing:

De uitvoering der werken, tot verwezenlijking van hetgeen hierboven bepaald, zal geschieden onder toezicht van een bouwmeester, aangeduid op aanvraag van de belanghebbende, door de Algemene Vergadering der mede-eigenaars doch op uitsluitende kosten en onder de uitsluitende verantwoordelijkheid van de betrokken eigenaar, zulks ten opzichte van verzakkingen, beschadigingen en andere ongevallen en hindernissen welke er zouden kunnen uit voortspuiten voor de gemene delen van het eigendom en voor de privatieve lokalen der overige mede-eigenaars.

Het ereloon van de bouwmeester, alzo aangeduid door de Algemene Vergadering zal betaald worden door de eigenaar, die de werken uitvoert of voornemens was uit te voeren.

De juridische verdeling van het eigendom mag niet schaden aan zijn bouwkundige en functionele eenheid. Om deze reden zijn alle en ieder der deeltjes die het gebouw samenstellen opgericht als lijdende en heersende erven met wederkerigheid vooral wat betreft de leidingen van welke aard ook, de licht- en luchtscheppingen, de aflopen van het regenwater en de installaties met betrekking tot de ontvangst van radio- en televisieuitzendingen (bijvoorbeeld het systeem van radio- en teledistributie).

Wijziging der gemene delen

De bouwheer sub A. behoudt zich het recht voor de gemene delen van het gelijkvloers te wijzigen teneinde een uitvoering volgens de regels der kunst te verzekeren, of indien die wijzigingen van aard zijn om de uitvoering van de gemene of zelfs privatieve delen van het gelijkvloers te verbeteren of te vergemakkelijken.

Wijziging der plans

De bouwheer sub A. behoudt zich het recht voor de onverdeelde aandelen die toebedeeld worden aan de verschillende bouwlagen te verminderen of te vermeerderen zonder tussenkomst van vroegere of latere verkrijgers evenals het recht het aantal der appartementen te verminderen of te vermeerderen door een andere verdeling der bouwlagen.

Dit voorbehoud werd door de bouwheer sub A. uitgedrukt, zowel in eigen naam dan als beding ten behoeve van derden, ter ontlasting van de verantwoordelijke architect.

Dit voorbehoud omvat eveneens het recht om de gemene delen van het gelijkvloers te wijzigen teneinde een uitvoering volgens de regels der kunst te verzekeren, of indien die wijzigingen van aard zijn de gemene delen van het gelijkvloers of zelfs privatieve gedeelten te verbeteren of te vergemakkelijken.

Buiten de wijziging der onverdeelde aandelen toebedeeld aan het gelijkvloers behoudt de bouwheer sub A. zich eveneens het recht voor de plannen der privatieve gedeelten te wijzigen, als louter gevolg van het hoger aangehaalde recht van herverdeling der bouwlagen.

Zo zal bouwheer sub A. indien hij dit wenselijk acht, de tussenbeschotten van privatieve en gemene delen van het gelijkvloers kunnen terugschuiven met als onmiddellijk gevolg dat de aldus prijsgegeven oppervlakte automatisch zal worden opgenomen in de gemene delen.

Hij behoudt zich eveneens het recht voor gemeen geachte vlakken van het gelijkvloers toe te eigenen, door een vermoeden dat slechts hij kan omverwerpen.

In geen geval zullen de verbindingen tussen de verdiepingen onderling langs de trapzalen kunnen onderbroken worden evenmin als de vrije toegang tot die trapzalen, op ieder niveau.

In geval van toeëigening van gemene delen van het gelijkvloers zoals hoger gezegd, zal er geen wijziging plaats vinden in de onverdeelde aandelen en de andere mede-eigenaars vroegere of latere, zullen geen enkel recht hebben op welk danige vergoeding ook.

Iedere wijziging zoals hoger vermeld kan slechts geschieden bij authentieke akte, vergezeld van de beschrijvende plannen der vroegere en der nieuwe toestanden.

Voorlopige en definitieve bestemming

Op verschillende plaatsen in het eigendom bevinden zich, hetzij lokalen beschreven onder de gemene delen, hetzij ruimten waarvan nog geen bestemming werd gegeven. De bouwheer sub A. behoudt zich het recht voor aan deze lokalen een privatieve bestemming toe te kennen, evenals, waar ook in het gebouw, privatieve lokalen of ruimte te voorzien zonder dat de hoger vastgestelde aandelen gewijzigd worden. Deze lokalen en plaatsen maken dus deel uit van de gemene delen nadat zij het laatste honderd duizendste der honderd duizend/honderd duizendsten in mede-eigendom zullen afgestaan hebben en voor zoveel de bouwheer sub A. van de thans voorbehouden rechten geen gebruik zou gemaakt hebben.

Verticale en/of horizontale verbindingen

De maatschappij sub A. behoudt zich het recht voor alle binnen- en tussenverbindingen op te richten tussen twee of meerdere verdiepingen, mits behoud der regels van de kunst en zonder te schaden aan de stevigheid van het gebouw en zelfs al zijn dergelijke tussenverbindingen niet voorzien op de oorspronkelijke plans. Hetzelfde geldt voor het doorsteken van de beschotten die op eenzelfde niveau een of meerdere appartementen scheiden.

De comparante sub A. behoudt zich eveneens het recht voor de privatieve ruimten op het gelijkvloers en verdiepingen vrij in te richten in type-appartementen beschreven onder Hoofdstuk I punt B en C met inbegrip van type-appartementen met drie slaapkamers en vier slaapkamers.

De kopers zullen door het enkel feit van de verkrijging aanzien worden als volmacht te hebben gegeven aan de Naamloze Vennootschap “Algemene Bouwondernemingen Marcel Muijres” of haar gevolmachtigde, om namens de verkrijgers en in aangehaald verband de nodige wijzigende, aanvullende en of overdragende akten te ondertekenen en over alle te betalen sommen geldig kwijting te verlenen.

Parkeerplaatsen

De vijfenveertig parkeerplaatsen in open lucht van het gelijkvloers genummerd van één tot en met vijfenveertig, zijn bestemd om ten privatieve titel af te hangen van de privatieve lokalen van het appartementsgebouw deel uitmakend van de “Ambassador I”, te bouwen door de Naamloze Vennootschap Algemene Bouwondernemingen Marcel Muijres.

Zij hebben dus geen enkel aandeel in de gemene delen van het eigendom. Verkoop, ruiling, vervreemding, of schenking is alleen toegelaten tussen de eigenaars van de privatieve delen van de “Ambassador I”.

Men kan dus geen eigenaar zijn van een parkeerplaats zonder terzelfdertijd ook eigenaar te zijn van privatieve lokalen, in voormeld gebouw.

Parkeerplaatsen mogen niet in huur, gebruik of genot gegeven worden aan personen die geen bewoner of gebruiker zijn van privatieve lokalen in voormeld gebouw.

De parkeerplaatsen mogen door betrokken eigenaars wel aangewend worden als parking voor bezoekers of aangestelde van de bewoners of gebruikers van de privatieve lokalen van het appartementsgebouw "Ambassador I".

HOOFDSTUK III.

Vaststellen der kwotiteiten van ieder privaat lokaal in de grond en de andere gemene delen van het eigendom.

- a. De privatieve provisiekers hebben afzonderlijk geen kwotiteiten in de grond en de andere gemene delen van het eigendom.
- b. De grond en andere gemene delen aan de privatieve lokalen verbonden in de volgende verhouding:
 - **De ruimte op het gelijkvloers, gezamenlijk voor:** vijfduizend achthonderd tachtig/honderd duizendsten (5.880/100.000), waarvan:
 - twee tweeslaapkamer-kop (of hoek)appartementen type K, ieder voor achthonderd en vier/honderd duizendsten (804/100.000 x 2)
 - vier studio's type S, ieder voor driehonderd zesenvijftig/honderd duizendsten (356/100.000 x 4)
 - een twee-slaapkamerappartement type B, zevenhonderd en twaalf/honderd duizendsten (712/100.000 x 1)
 - zes handelsruimten en/of appartementen, ieder voor driehonderd zesenvijftig/honderd duizendsten (356/100.000 x 6)
 - **De verdiepingen totaal:** zesentachtig duizend zeshonderd twee en vijftig/honderd duizendsten (86.652/100.000)
 - waarvan een kopappartement (of hoek)-tweeslaapkamers type K ieder voor achthonderd éénendertig/honderd duizendsten
 - waarvan een twee-slaapkamerappartement type B ieder voor zevenhonderd acht en tachtig/honderd duizendsten
 - waarvan een één-slaapkamerappartement type A ieder voor vijfhonderd één en negentig/honderd duizendsten
 - een studio type S ieder voor driehonderd vier en negentig/honderd duizendsten
 - **De zevenenvijftig ondergrondse staanplaatsen** twee duizend driehonderd vierennegentig/honderd duizendsten (2.394/100.000)
 - hetzij ieder voor tweeënveertig/honderd duizendsten
 - **De zesentachtig autoboxen of bergplaatsen:** vijfduizend vierenzeventig/honderd duizendsten (5.074/100.000)
 - hetzij ieder voor negenenvijftig/honderd duizendsten

Overeenstemmend totaal: honderd duizend/honderd duizendsten (100.000/100.000)

- c. De onderhouds-, herstellings- en uitbatingskosten van het garagegebouw, inbegrepen de kosten van eventuele vernieuwing ventilatie, de kosten wegens elektriciteitsverbruik, de premie van al de verzekeringscontracten zijn te dragen en ten laste als volgt:
 - de zesentachtig autoboxen en/of bergplaatsen ieder drie/driehonderd tweeënzeventigste, totaal: tweehonderd achtenvijftig/driehonderd tweeënzeventigste (258/372)

- de zevenenvijftig ondergrondse staanplaatsen ieder twee/driehonderd tweeënzeventigste, totaal: honderd veertien/driehonderd tweeënzeventigste (114/372)

Overeenstemmend totaal: driehonderd tweeënzeventig/driehonderd tweeënzeventigste (372/372).

d. de onderhouds-, herstellings- en uitbatingskosten van het appartementsgebouw inbegrepen de kosten wegens elektriciteitsverbruik, de premieën van al de verzekeringscontracten, de kosten aan lift met machines en andere toebehoren inbegrepen de kosten wegens elektriciteitsverbruik, zijn te dragen en ten laste als volgt:

- de vierentwintig appartementen aan de kopgevels der verdiepingen ieder voor tweeënnegentig/tienduizendsten, samen tweeduizend tweehonderd en acht/tienduizendsten (2.208/10.000)
- de twee kopappartementen gelijkvloers ieder voor tweeënnegentig/tienduizendsten, samen honderd vierentachtig/tienduizendsten (184/10.000)
- de twaalf ruimten op het gelijkvloers ieder tweeënveertig/tienduizendsten, samen vijfhonderd en vier/tienduizendsten (504/10.000)
- de honderd vier en veertig ruimten op de eerste tot en met de twaalfde verdieping ter grootte aan de oppervlakte van een studio type S ieder voor tweeënveertig/tienduizendsten, samen zesduizend achtenveertig/tienduizendsten (6.048/10.000)
- de twaalf nieuw gevormde appartementen type M gelegen de even verdiepingen (tweede, vierde, zesde, achtste, tiende, twaalfde verdieping), ieder voor acht en tachtig duizend/tienduizendsten, samen duizend zesenvijftig/tienduizendsten (1.056/10.000)

Overeenstemmend totaal: tienduizend/tienduizendsten (10.000/10.000).

Zo de comparante sub A. gebruik maakt van har recht verkregen onder hoofdstuk II, zullen de lasten als volgt te dragen zijn.

Zo zal een studio type S tweeënveertig/tienduizendsten in de kosten bijdragen.

Een één-slaapkamer appartement type A. drieënzestig/tienduizendsten in de kosten bijdragen.

Een twee-slaapkamer appartement type B. vierentachtig/tienduizendsten in de kosten bijdragen.

Een drie-slaapkamer appartement type C. honderdenvijf/tienduizendsten in de kosten bijdragen.

Een vier-slaapkamer appartement type D. (K+S) honderd vierendertig/tienduizendsten in de kosten bijdragen.

Een twee-slaapkamer appartement type M acht en tachtig/tienduizendsten in de kosten bijdragen.

Een vier-slaapkamer appartement type (M+S) honderd dertig/tienduizendsten in de kosten bijdragen.

HOOFDSTUK IV

ONDERHOUD-, HERSTELLINGS-, UITBATINGSKOSTEN:

In principe zullen alle onderhouds-, herstellings- en uitbatingskosten der gemene delen tussen alle mede-eigenaars van het gebouw te verrekenen in verhouding met de kwotiteiten vermeld onder hoofdstuk III die ieder van hen bezit in deze gemene delen, zonder rekening te houden

met het feit dat sommige dezer gemene delen in feite slechts ten goede komen aan of van nut zijn voor een zekere bepaalde mede-eigenaars.

1. lift

De onderhouds-, herstellings- en keuringskosten van de liften met machines en andere toebehoren, inbegrepen de kosten van gehele of gedeeltelijke vernieuwing, de kosten wegens elektriciteitsverbruik, de premieën van de verzekeringscontracten betreffende de burgerlijke verantwoordelijkheid van de eigenaars van de lift, worden verdeeld volgens het aantal kwotiteiten vermeld onder Hoofdstuk III, punt d.

2. Verwarming en verlichting der gemene delen

De kosten en elektriciteitsverbruik voor verwarming en verlichting der gemene delen zijn ten laste van de eigenaars der privatieve lokalen in dezelfde verhouding als de kwotiteiten vastgesteld onder Hoofdstuk III, punt d.

3. Centrale hall-bewaarplaatsen

De kosten van onderhoud, schoonmaak, herstelling en versiering van de inkomhall, en boodschappenruimte zijn ten laste van de eigenaars der privatieve lokalen in dezelfde verhouding als de kwotiteiten vastgesteld onder Hoofdstuk III, punt d.

Indien de comparante sub A. het appartementsgebouw “Ambassador I” in zijn geheel zal oprichten, zijn volgende punten van toepassing:

a. Versiering en bekleding der zijgevels.

De kosten voor onderhoud en herstelling van de versieringen en bekledingen van de buitenkant van de vrijstaande zijgevels en de balkons, moeten gedragen en betaald worden door de mede-eigenaars van het appartementsgebouw in verhouding met hun aandelen in de gemene delen zoals bepaald onder Hoofdstuk III, punt d.

b. Elektriciteit en hydrofoorinstallatie.

De comparante sub A. zal ertoe kunnen gehouden zijn met de bevoegde administratie of regieën bijzondere overeenkomsten betreffende de aansluiting van de elektriciteit af te sluiten.

Deze overeenkomsten zouden de oprichting van een constructie kunnen meebrengen die zouden blijven toebehoren aan de gemeentelijke administratie of de bevoegde regieën, of die integendeel integrerend deel zou kunnen worden van het patrimonium van de mede-eigendom. Dienvolgens behoudt de comparante sub A. de verschijnende vennootschap zich het recht voor:

- op dat punt alle overeenkomsten met de bevoegde overheden te sluiten
- welk ook de ligging van deze constructie zou zijn of in welke plaats van de algemene of bijzondere gemene delen die zij zich zou bevinden, het karakter van privaat eigendom van de kontrakterende overheid te erkennen zonder aanbesteding van een onverdeeld aandeel welkdanig ook en onder de eigenaar enige last te dragen heeft, hem integendeel tot gezegde constructie alle recht van toegang verlenend onder de bepalingen en de voorwaarden die noodzakelijk zullen geacht worden door de mede contrakterende overheid. Voor zoveel als nodig wordt in hoofde van de comparante A. op dat punt voorbehoud gemaakt op het recht van natrekking.
- Bij eventueel in de toekomst op te richten appartementsgebouwen op aanpalend grondgebied zal de comparante sub A. het recht hebben hierop aan te sluiten, mits tussen te komen in de kosten wegens energieverlies tussen totalisator en de afzonderlijke meters.

De comparante sub A. behoudt zich het recht voor van doorgang voor alle leidingen en van elektriciteits- en van de hydrofoorinstallatie, in het op te richten appartementsgebouw. De grond en het recht van doorgang zal door de comparante sub A. en de maatschappij Interanda of haar gebeurlijk opvolger afgestaan worden bij afzonderlijke akte. De vergoeding hiervoor zal toekomen aan de comparante sub A.

- in het garagecomplex van de appartementsblok “Ambassador I” bevindt zich het lokaal van de omvorming- verdelingspost der elektriciteitsmaatschappij Interanda.

De toegang tot deze omvormings-verdelingspost zal aan Interanda of haar gebeurlijke opvolgers, te allen tijde, zowel 's nachts al tijdens de dag worden gewaarborgd, voor het personeel en zwaar materiaal.

Het binnenbrengen van het zwaar materiaal zal geschieden langs de in- en uitrit van het garagegebouw.

Te dien einde verklaart de comparante sub A. een eeuwigdurende erfdienstbaarheid van doorgang voor alle personeel en zwaar materiaal van de elektriciteitsmaatschappij Interanda, of haar gebeurlijke opvolgers, te vestigen om deze in de mogelijkheid te stellen de hoog- en laagspanningskabels binnen de post te brengen of hieraan de mogelijke of nuttige werken, herstellingen en vervangingen uit te voeren.

c. Antennes voor radio en televisie

Op het dak van het gebouw zal een gemeenschappelijke antenne voor radio en televisie opgesteld worden ten dienste van de eigenaars van de appartementen in het appartementsgebouw “Ambassador I” te bouwen door de comparante sub A.

In vervanging in hetgeen hierboven vermeld, zal het de comparante sub A. toegelaten zijn gebruik te maken van een enkel ontvangstsysteem voor radio en televisie voor de twee gebouwen die deeluitmaken zoals verder omschreven.

De comparante sub A. behoudt zich het recht voor in vervanging van de gemeenschappelijke antenne voor radio en televisie aan te sluiten op het net voor distributie van radio en televisie.

d. Fietsbewaarplaatsen en boodschappenruimte

Een fietsenbergsplaats en een boodschappenruimte wordt opgericht op het hierboven beschreven perceel grond, op later aan te duiden plaatsen.

Deze plaatsen zijn ten dienste van de bewoners en gebruikers van het appartementsgebouw. Alle kosten in verband met verlichting, verwarming, onderhoud, schoonmaak, herstelling en versiering zijn ten laste van de mede-eigenaars, in verhouding met hun gemene delen van het appartementsgebouw zoals voorzien onder Hoofdstuk III, punt d.

Bij de eerste Algemene Vergadering waarbij de syndicus of de gevolmachtigde zal aangesteld worden zullen de bijdragen in de kosten door de syndicus bekend gemaakt en berekend dienen te worden tussen de mede-eigenaars en comparanten sub B. Vanaf de eerste maand welke volgt op de voorlopige aanvaarding, zullen de mede-eigenaars een forfaitaire en definitieve bijdrage in de gemeenschappelijke kosten te dragen en te betalen aan de comparante sub A., waarvan het bedrag zal bedongen worden tussen de partijen. In dit bedrag zijn niet begrepen de verzekeringen en eventuele belastingen en taksen.

AMBASSADOR I EN II.

Ingeval comparante sub A. in de toekomst behalve het omschreven appartementsgebouw en tweede appartementsgebouw op aanpalend perceel, toebehorend aan de comparanten sub B., zou oprichten zullen de hierna volgende punten als een geheel dienen aanzien te worden voor de twee blokken opgericht of nog op te richten.

- de tuin:

De kosten van onderhoud en heraanleg van de voortuinen, alsmede van op een gedeelte van het dak van het garagecomplex of omliggende gronden aan te leggen tuinen (waarvan hierna sprake), zijn ten laste van al de appartementsblokken opgericht of nog op te richten zoals hierboven vermeld, ieder blok voor een gelijk spel.

Per appartementsblok zal het aandeel in de kosten tussen de mede-eigenaars in verhouding met hun aandelen in de gemene delen verrekend worden.

- Evenzo zal het, appartementsgebouw “Ambassador” toelaten zijn aan te sluiten aan de antennes van Ambassador I mits tussenkomst in de kosten voor een evenredig deel.

HOOFDSTUK V.

ERFDIENSTBAARHEDEN

Bijzondere bepalingen:

I. Doorgangen en doorritten:

Alle doorgangen en doorritten, inritten en uitritten zowel ondergrondse als bovengrondse zijn en zullen steeds toegankelijk blijven voor en mogen gebruikt worden door alle bewoners en gebruikers van de gebouwen van “Ambassador I” en tevens van “Ambassador II” op voorwaarde dat dit gebouw wordt opgericht door comparante sub A.

1° Van dit recht van inrit, uitrit en doorrit mag slechts gebruik gemaakt worden door de eigenaars van de bergplaatsen, autoboxen en garageaanplaats, de leden van hun gezin, hun aangestelden, bezoekers en huurders, alsmede door de leveranciers van de privatieve lokalen van het gelijkvloers dewelke alsdan ook een recht van stilstand zullen bezitten, nodig voor het laden en lossen.

De uitoefening van dit recht zal moeten geschieden op zulk een wijze dat daardoor geen hinder of last verwekt wordt aan de gebruikers van de autostaanplaatsen van het garagegebouw. Het is nochtans wel te verstaan dat ieder van hen persoonlijk instaat voor alle schade welke zal veroorzaakt worden door om het even wie bij het uitoefenen van dit recht.

2° Recht van toegang (zonder wagen) tot de autostaanplaatsen en bergplaatsen en garageboxen.

De gebruikers van voormelde bergplaatsen en autoboxen en autostaanplaatsen van het gebouw “Ambassador I”, voorwerp van huidige basisakte, zijn gerechtigd hun autostaanplaats of bergplaatsen, of autoboxen te bereiken (zonder hun wagen) rechtstreeks vanuit de keldering van het appartementsgebouw, waarvan hun autostaanplaats, bergplaats, autobox of appartement deel uitmaakt en omgekeerd, langs de doorgangen, welke daartoe zullen worden aangelegd in de keldering van de “Ambassador I”.

Dit recht van toegang zal nochtans slechts kunnen uitgeoefend worden door diegene der gebruikers der autostaanplaatsen of bergplaatsen of autoboxen, welke tevens ook eigenaar of gebruikers zijn van een appartement of handelsruimte van “Ambassador I”.

Deze erfdienstbaarheid wordt gesticht ten kosteloze titel.

3° Recht van toegang voor fietsers.

De eigenaars of gebruikers van een appartement en/of handelsruimte in de blok “Ambassador I” voormeld, welke gebruik maken van een fiets, of dergelijke, hebben recht van doorgang langs het garagegebouw om also met hun fiets, of dergelijke de keldering van de blok waarvan hun appartement deel uitmaakt te bereiken of te verlaten.

Deze erfdienstbaarheid wordt gesticht ten kosteloze titel, doch het is wel te verstaan dat ieder van hen persoonlijk zal instaan voor alle schade welke veroorzaakt worden door om het even wie bij het uitoefenen van dit recht.

II. Tuin.

De comparante sub A. zal het dak van het garagegebouw geheel of gedeeltelijk aanleggen als siertuin, waarvan het uitsluitend genot en gebruik verbonden is aan de bewoners van de “Ambassador I”.

De kosten van onderhoud en heraanleg van deze tuin zullen ten uitsluitende last van de eigenaars van “Ambassador I” zijn. De comparante sub A. behoudt zich evenwel het recht voor het geheel of een deel der parkeerplaatsen in open lucht in te lijven bij gemelde siertuin.

III. .

- a) Het is de gebruikers van de appartementen op de verdiepingen toegestaan ingeval van noodsituatie de balkons gelegen aan de voor- en achterzijde en aan de kopgevels te gebruiken als vluchtweg teneinde het gebouw via de kortste weg zo wnel mogelijk te verlaten.
- b) Recht om lucht- en lichtscheppingen alsmede balkons en terrassen te bouwen, die maximaal twee meter oversteken.
- c) Het recht van doorgang over de in- en uitrit en de doorritten van het garagecomplex en een deel der overige gronden om alzo te komen op de Fruithoflaan in voordeel van de eventueel tot garages om te vormen bergplaatsen van tegenwoordige basisakte, alsook deze ten dienste van het later op te richten appartementsgebouw “Ambassador II” op voorwaarde dat laatstgenoemd appartementsgebouw zal opgericht worden door de comparante sub A.
- d) Reinigings-, uitbatings-, onderhouds- en herstellingskosten.
In principe zijn alle reinigings-, uitbatings-, onderhouds- en herstellingskosten der gemene delen tussen alle mede-eigenaars van het gebouw te verrekenen zoals voorzien onder Hoofdstuk III.

Aan deze regel wordt evenwel afgeweken voor de volgende punten:

- Iedere eigenaar betaalt en draagt persoonlijk de herstellingskosten van vloerbekleding van zijn autostaanplaats, doch deze werken zullen uitgevoerd worden door de zorg en volgens onderrichting van de gemeenschap der mede-eigenaars.
- e) Koudwaterbedeling.
Het gebouw wordt voorzien van een koudwaterbedeling, van deze waterbedeling zal gebruikt gemaakt worden voor het reinigen van de gemene delen van het garagegebouw, doch iedere eigenaar of huurder van een autostaanplaats of autobox mag nochtans bij middel van emmers of dergelijke, water aftappen aan de opgestelde waterkraan voor het wassen van zijn wagen en het reinigen van zijn staanplaats.
Evenwel is het gebruik van waterdarmen gekoppeld aan de waterkraan verboden.
- f) Bestemming en gebruikswijze der autostaanplaatsen en autoboxen.
De autostaanplaatsen en autoboxen mogen slechts gebezigd worden voor private personenwagens en kleine bestelwagens; zij mogen slechts in huur gegeven worden voor private personenwagens en kleine bestelwagens. Geen enkele verhuur zal mogen toegestaan worden voor een termijn van minder dan drie maanden.
De eigenaar of huurder zal geen brandstof in de staanplaats mogen bergen dan degene zich bevindende in de normale brandstofvergaarbak van zijn wagen. Wagens met LPG-installaties zijn niet toegelaten.

Het in- en uitrijden zal moeten geschieden op zulke wijze dat de rust der bewoners van de aanpalende eigendommen daardoor niet gestoord wordt. De wagens zullen op zulke wijze op hun staanplaats geparkeerd worden dat de middellijn van iedere wagen zich bevindt boven de middellijn van zijn staanplaats.

De eigenaar of gebruiker van iedere staanplaats heeft recht van doorgang in de mate van het nodige, over de twee aanpalende staanplaatsen, om alzo zijn wagen te kunnen bereiken.

Wanneer de deuren van de wagen geopend worden, zullen deze gedeeltelijk mogen overhangen doch zulks enkel gedurende de tijd voor het in- en uitstappen.

g) Vrijhouden der gemene delen in het garagegebouw.

De gemene delen, zoals de in- en uitritten en de doorritten moeten steeds vrijblijven en geen voorwerpen, vreemd aan het gebouw, mogen erin geplaatst worden. Het is dus uitdrukkelijk verboden de wagens in deze gemene delen te laten staan of te parkeren behoudens hetgeen gezegd onder Hoofdstuk V sub A.

Dit verbod is ook geldig voor het onbebouwd gedeelte van de grond gelijkvloers behoudens hetgeen gezegd onder Hoofdstuk V sub A.

h) Publiciteit

Alle publiciteit op het eigendom is uitdrukkelijk verboden. Ingeval van tekoopstelling van een eigendom, hetzij openbaar, hetzij uit de hand, en ook in geval van verhuring, mag nochtans een brief aangebracht worden aan de ingang van het gebouw of inrit van het garagecomplex.

De eigenaars of gebruikers van privatieve ruimten op het gelijkvloers mogen slechts licht- en of andere reclamen aanbrengen langs de binnenkant van hun venster en deuren, na voorafgaandelijke en schriftelijke goedkeuring van de comparante sub A.

Deze lichtreclamen en andere zullen door hun aard in verhouding moeten zijn met de standing van het appartementsgebouw en zullen ook, voor wat betreft plaatsing en werking, moeten beantwoorden aan de regels van het vak. Zij mogen geen abnormale hindernissen of ongemakken teweegbrengen voor de andere bewoners van het gebouw. Het is vanzelfsprekend dat de lichtreclamen en andere slechts mogen geplaatst worden voor zoveel de betrokken eigenaar of gebruiker daartoe de nodige toelating zal bekomen hebben van de bevoegde overheden.

Alle andere publiciteit op gevels en op het dak is verboden: behoudens hetgeen bepaald in het Algemeen Reglement van Mede-Eigendom aangaande verkoop en verhuring, deze reclamen mogen slechts geplaatst worden aan de ingangen van de trappenhuisen. Het is tevens toegestaan mits schriftelijke goedkeuring van comparante sub A. een beroepsplaat en andere aan te brengen mits eveneens schriftelijke goedkeuring met aanduiding van de plaats en aanbrengh.

i) Eventuele uitbreiding van het garagecomplex.

De comparante sub A. behoudt zich het recht voor, voor het geval het bestaande garagecomplex zou uitgebreid worden in de aanpalende goederen, hetzij door het zelf als eigenares deze aanpalende goederen of gebouwen, hetzij door aanpalende eigenaars, dit garagecomplex aan te sluiten of te laten aansluiten aan degene van het gebouw, voorwerp van tegenwoordige basisakte, dit alles zonder enige vergoeding voor de eigenaars van de privatieve lokaleven het gebouw, voorwerp van tegenwoordige basisakte.

Al de kosten veroorzaakt door de werken voor eventuele aansluiting of verlegging zullen ten uitsluitende last zijn van de maatschappij-verkoopster.

Dit alles is enkel van toepassing op voorwaarde dat de comparante sub A. in de toekomst het appartementsgebouw en garagecomplex “Ambassador II” zou oprichten.

HOOFDSTUK VI.

Bepalingen betreffende de uitvoering der bouwwerken, de rechten en eventuele kopers, de ligging der kelders, de afmetingen en wijzigingen aan plans en gebouwen en de gemeenheid der scheidingsmuren.

1. .

Zolang de comparante sub A. eigenares zal zijn van het gehele of gedeelte van het gebouw, zullen de bouwwerken in principe uitgevoerd worden overeenkomstig de hier aangehechte plans, zulks met de materialen naar keuze, van comparante sub A. en mits inachtneming der voorwaarden onder dewelke bouwtoelating door de bevoegde administratieve overheden verleend wordt.

De comparante sub A. behoudt zich nochtans het recht voor aan de plans en gebouwen de wijzigingen, waarvan sprake in huidige basisakte, toe te brengen.

2. Rechten van eventuele kopers.

Ingeval van verkoop van privatieve lokalen worden de wederzijdse rechten van maatschappij-verkoopster en koper vastgesteld als volgt: zulks altijd onder voorbehoud van de hierna vermelde eventuele wijzigingen aan plans en gebouwen.

- a. Ingeval van verkoop tijdens het oprichten der gebouwen zullen alsdan reeds uitgevoerde bouwwerken, voor wat betreft de verkochte goederen, aan de kopers overgaan in de staat en de gelegenheid waarin zij zich alsdan zouden bevinden, zelfs indien deze uitgevoerde bouwwerken niet zouden beantwoorden aan de gegevens van de hier aangehechte plans en zullen de alsdan nog uit te voeren bouwwerken uitgevoerd worden met de materialen, binnen de termijnen en onder de andere voorwaarden tussen de partijen overeen te komen.
- b. Ingeval van verkoop na volledige voltooiing der bouwwerken zullen de verkochte goederen aan de koper overgaan in de staat en de gelegenheid waarin zij zich alsdan bevinden, zonder dat de koper enige klacht of vordering zal kunnen doen gelden nopens de staat der gebouwen en zonder dat zij zich zal kunnen beroepen op de hier aangehechte plannen voor het geval de bouwwerken niet integraal aan de gegevens van deze plannen zouden beantwoorden.

3. Ligging der kelders.

De ligging der kelders is aangeduid op de hier aangehechte plannen, doch zal nochtans, het geval voorkomende, mogen gewijzigd worden tijdens het oprichten der gebouwen, voor het geval hier technische redenen zouden bestaan.

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

4. Afmeteningen – Wijzigingen aan de plannen.

De afmetingen welke voorkomen op de aangehechte plannen zijn enkel gegeven ten titel van inlichting.

De comparante sub A., behoudt zich het recht voor, voor tijdens en na de uitvoering der bouwwerken en zonder akkoord nodig te hebben van de eigenaars van de privatieve lokalen welke door haar reeds zouden verkocht zijn:

- a. de hier aangehechte plannen in het algemeen en aan de voorgevels in het bijzonder die wijzigingen aan te brengen, welke zij nodig of nuttig acht bij de uitvoering der bouwwerken of welke, voor wat betreft het gelijkvloers, nodig zouden zijn voor de noodwendigheden of beroepsdoeleinden van kopers of huurders van dit gelijkvloers.
- b. De onderverdeling van het gelijkvloers en van iedere verdieping op een andere wijze te doen dan degene voorzien op de hier aangehechte plannen met dien verstande evenwel, dat voor wat betreft de verdiepingen, en per verdiep nooit meer dan zestien appartementen mogen tot stand komen.
- c. De ligging van de ruimten van het gelijkvloers te wijzigen.
- d. Ligging van de parkeerplaatsen en/of siertuin te wijzigen.

5. Voorbehoud gemeenschappelijke scheiding.

De comparante sub A. behoudt zich het zakelijk recht van gemeenschap voor, slaande op de scheidingsmuren en de afsluitingen op te richten, te paard op grenzen, welke het terrein, gemeen deel, afscheiden van de nevenliggende eigendommen.

Dit voorbehoud heeft enkel voor doel de maatschappij-comparante sub A. toe te laten voor haar rekening de vergoedingen die zouden verschuldigd zijn door de personen die bouwen op de nevensliggende gronden en die zouden willen gebruik maken van deze muren, op te trekken.

Bijgevolg zal voornoemde comparante sub A. het recht hebben laten over te gaan tot meting, schatting en overdracht van die muren, er de prijs van te ontvangen en er kwijting van te geven, dit alles volgens de geldende gebruiken.

Dit voorbehoud van zakelijk recht van gemeenschap kan voor de comparante sub A. geen verplichting medebrengen eventueel tussen te komen in het onderhoud, de bescherming, de herstelling en de heropbouw van die muren noch eender welke verantwoordelijkheid ook. Indien om een of andere reden, tussenkomst van de mede-eigenaars van de gemene delen nuttig geoordeeld zou worden om zekere bewerkingen af te handelen, zullen zij hiertoe gratis hun medewerking moeten verlenen op eerste verzoek op straf van schadevergoeding en intresten.

BIJZONDERE BEPALINGEN

De hierna volgende bedingen maken een aanvulling en/of wijziging uit van het Algemeen Reglement van Mede-Eigendom waarvan sprak hierna.

Bestemming der lokalen:

- 1) De appartementen zijn bestemd tot privatieve woning, doch zij mogen ook aangewend worden voor de uitoefening van een vrij beroep, zoals bijvoorbeeld dokter in de geneeskunde, advocaat, accountant en dergelijke.
- 2) Het gelijkvloers mag bestemd worden tot privatieve woning en/of handelsactiviteit. Nochtans wordt er uitdrukkelijk bepaald:
 - dat enkel en alleen toegelaten zijn die burelen en handelsactiviteiten, welke door hun aard in verhouding zijn met de standing en de ligging van het gebouw en het

residentieel karakter van de woningappartementen der verdiepingen welke geen abnormale hindernissen of ongemakken zullen teweeg brengen voor de bewoners van het eigendom.

- 3) De bergplaatsen onderaards mogen indien mogelijk omgevormd worden in boxen of autostaanplaatsen en als dusdanig gebruikt worden doch dienen in ieder geval tussen te komen in de uitbatingskosten alsmede in de locatieve onderhouds- en herstellingskosten van het garagecomplex.
- 4) Jaarlijkse Algemene Vergadering.
De jaarlijkse Algemene Vergadering zal plaats hebben van rechtswege ieder jaar te Antwerpen of agglomeratie op de plaats dag en uur door de eerste Algemene Vergadering vast te stellen.
Deze eerste Algemene Vergadering zal opgeroepen worden door de zorgen van de maatschappij sub A. of door haar afgevaardigde.
- 5) Beheer van het eigendom.
De bestuurder van het gebouw, krijgt een maandelijkse vergoeding, ten laste van al de mede-eigenaars van het gebouw, in verhouding van de kwotiteiten welke zij bezitten in de gemene delen van het eigendom.
Deze vergoeding zal gekoppeld worden aan het Indexcijfer voor Kleinhandelsprijzen van het Rijk, en zal, het geval voorkomende, aangepast worden aan alle verhogingen van dit indexcijfer, in die zin dat alle verhogingen van minstens vijf punten een verhoging van vijf ten honderd van gemelde vergoeding voor gevolg zal hebben.
Deze eventuele verhogingen zullen voor de eerste maal toepasselijk zijn bij de driemaandelijks afrekeningen volgende op iedere verhoging van minstens vijf punten.

REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

Met het doel de rechten van eigendom en van mede-eigendom te bepalen, de betrekkingen te regelen van gebuurschap en mede-eigendom, de wijze vast te stellen waarop de gemene delen zullen beheerd worden, het bijdragend aandeel te bepalen van iedere mede-eigenaar in de gemeenschappelijke uitgaven, heeft de comparante sub A. een Algemeen Reglement van Mede-Eigendom opgemaakt hetwelke bindend zal zijn voor al degene die eigenaars, mede-eigenaars of rechthebbenden zullen worden ten welke titel ook, van een deel van het eigendom en dat aan deze akte zal gehecht blijven.

Dit “Algemeen Reglement van Mede-Eigendom” begrijpt:

1. het “Reëel Statuut” van het eigendom, waarbij de verdeling en het onderhoud van het eigendom, alsmede eventuele wijzigingen en wederopbouw geregeld en vastgesteld worden.
Gemelde schikkingen, evenals de erfdienstbaarheden die er kunnen uit voortvloeien, zijn verplichtend, als van zakelijk statuut zijnde, voor al de huidige en toekomstige mede-eigenaars en titularissen van een zakelijk recht. Zij zijn in het beginsel onveranderlijk bij gebrek aan eenparige toestemming van al de mede-eigenaars en zijn tegenover allen tegenstelbaar door hun overschrijving ten hypotheekkantoor in wiens kring het onroerend goed gelegen is.
2. Het reglement van inwendige orde is niet van zakelijk statuut, maar zal verplichtend opgelegd worden aan al degenen die later titularis zullen worden van een eigendoms- of genotsrecht op een deel van het eigendom. De bepalingen welke betrekking hebben op de inwendige orde zijn vatbaar voor wijzigingen in de voorwaarden door gemelde bepalingen voorzien.

De tekst van tegenwoordige basisakte, met inbegrip van het Algemeen Reglement van Mede-Eigendom zal in zijn geheel moeten omschreven worden in elke overdracht- of verklarende akte van eigendomsrecht, vruchtgebruik of genot, ofwel zullen die akten de bepalingen moeten bevatten dat betrokkenen volledig kennis hebben van tegenwoordige basisakte met haar aanhangsels, en dat zij, door het feit eigenaar of titularis te zijn van enig recht van eigendom vruchtgebruik of genot, gesubrogeerd zijn, in alle rechten en plichten die eruit voortvloeien.

Beroepen reglement van mede-eigendom werd aan tegenwoordige basisakte na ondertekening “ne varietur” door partijen en Ons, Notaris, gehecht.

KOSTEN

De kosten, rechten en erelonen van deze basisakte vormen de eerste gemene uitgaven en zullen door de toekomstige kopers der privatieve delen betaald dienen te worden.

WOONSTKEUZE

Tot uitvoering dezer wordt door de comparanten keuze van woonst gedaan in hun respectieve woning en maatschappelijke zetel.

BEVESTIGING IDENTITEIT

De instrumenterende notaris bevestigt de eenzelvigheid van de verschijners op vertoon van de stukken door de wet vereist.

AANGEHECHTE STUKKEN

Vervolgens heeft de comparante sub A. ons overhandigd om aan deze akte gehecht te worden, na “ne varietur” te zijn ondertekend door de comparanten in deze en Ons Notaris.

- 1) algemeen reglement van mede-eigendom
- 2) plans (opmetingsplan – bouwplannen – dossier 823 – waarvan opsomming volgt:
 - plan 47: gelijkvloers plus tuin/inplanting
 - plan 48: kelder/garages
 - plan 49: voorgevel/kopgevel rechts
 - plan 50: achtergevel/kopgevel links
 - plan 51: gelijkvloers plus kelder
 - plan 52: type verdiepingen
 - plan 53: dakplan
 - plan 54: doorsnede detail – gevel/ligging

WAARVAN AKTE

Gedaan en verleden te Hoboken, ter studie.

Datum als ten hoofde.

En na voorlezing hebben de partijen deze akte ondertekend tesamen met Ons Notaris.

- volgen de handtekeningen –

Geboekt te Hoboken, registratie, de 28 augustus 1974

Behelzende twaalf blad twaalf verzending deel 64 blad 61 vak 11

Ontvangen, honderd vijftig frank, De Ontvanger, getekend, E. Vercammen.

HET ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

Hoofdstuk I – ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1.

Gebruik makende van het vermogen, voorzien door artikel 577/bis van het Burgerlijk Wetboek – Wet van 8 juli 1924 – leggen de mede-eigenaars het volgend REEEL STATUUT en een REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM vast.

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

De schikkingen en dienstbaarheden, welke hieruit voortvloeien, binden al de mede-eigenaars of hun rechthebbenden, zowel huidige als toekomstige. Zij kunnen niet veranderd noch gewijzigd worden, dan mits de algemene vergadering toestemming van al de mede-eigenaars. Dit reëel statuut is tegenstelbaar aan derden door de overschrijving van tegenwoordige akte ten bevoegd hypotheekkantoor.

Er wordt ook een reglement van inwendige orde vastgesteld dat bindend zal zijn tussen de partijen en hun rechthebbenden ten welke titel ook; dit reglement bepaalt de rechten van eenieder ten opzichte van het genot der goederen en der bijzonderheden van het gemeenschapsleven.

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

Het reëel statuut van het eigendom en het reglement van inwendige orde stellen het Algemeen Reglement van Mede-Eigendom daar.

Hoofdstuk II – REEEL STATUUT

Sectie I – Privaat bezit en mede-eigendom in gemene delen.

Artikel 2.

Het gebouw bevat privatieve delen (appartementen, eventueel kelders, garage en/of autostaanplaatsen), waarvan iedere eigenaar de uitsluitende eigendom zal hebben en gemene delen welke in gedwongen onverdeeldheid aan al de eigenaars van het gebouw zullen toebehoren in verhouding van de kwotiteiten vastgesteld in de notariële basisakte.

Artikel 3.

Om aan de verdeling van het gebouw in privatieve en gemene delen een wettelijke basis te geven, doen de mede-eigenaars van de grond afstand, de ene aan de andere, van het recht van natrekking dat zij hebben ingevolge artikel 553 van het Burgerlijk Wetboek, voor zover dit recht voor elk van hen betrekking heeft op:

- a. het appartement waarvan elke de gehele en uitsluitende eigendom voorbehoudt;
- b. de gedeelten in de gemene delen die op ditzelfde appartement betrekking hebben.

Deze afstand wordt gedaan voor elkeen ten bezwarende titel mits overeenkomstige afstand derzelfde rechten van de anderen.

Artikel 4.

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

Artikel 5.

Maken het voorwerp uit van privatieve eigendom de delen van het gebouw die tot het uitsluitend gebruik van een eigenaar bestemd zijn.

Volgende zaken zijn privaat, met aanmerking nochtans dat nagemelde opsomming enkel uitleggend is en niet beperkend: - de muur- en plafondsbezettingen, de bevloeringen, de betegelingen der muren, de muren der binnenverdelingen met de deuren, de ramen met glasruiten, de inkomdeuren der privatieve lokalen, de sanitaire apparaten, de verwarmingstoestellen met hun leidingen binnen het appartement, voor zoveel het eigendom voorzien wordt van centrale verwarming, de waterleidingen voor de gedeelten binnen het appartement, het binnenglas in deuren en ramen, en verder al wat zich binnen het appartement bevindt of wat ten persoonlijke titel gebruikt wordt zoals elektriciteitsmeters, elektriciteitsleidingen, de bellen en telefoon met hun leidingen, de brievenbus.

Artikel 6.

Iedere eigenaar heeft het recht te genieten van en te beschikken over zijn appartement en andere privatieve lokalen binnen de grenzen bepaald door dit contract en op voorwaarde niet te schaden aan de rechten der andere eigenaars en niets te doen dat de stevigheid van het gebouw zou kunnen in gevaar brengen.

Elke eigenaar mag de binnenverdeling van zijn privatieve lokalen naar goeddunken wijzigen, maar onder zijn verantwoordelijkheid ten overstaan van verzakkingen, beschadigingen en andere ongelukken en ongemakken die hiervan het gevolg zullen zijn voor de gemene delen en de privatieve lokalen der andere eigenaars.

Het is aan de eigenaars verboden, zelfs binnen hun privatieve lokalen, enige wijziging aan de gemene delen te brengen, behoudens hetgeen in overeenstemming is met volgend artikel.

Het is niet toegelaten ingrepen te doen aan structurele elementen in een appartement zonder uitdrukkelijke toestemming van de syndicus en de Raad van Mede-Eigendom en mits voorleggen van een studie door een erkend ingenieurs of architectenbureau. Het is verboden een appartement onder te verdelen in twee of meer appartementen, behoudens tegenstrijdige bepalingen in de notariële basisakte.

Het is toegestaan twee of meerdere appartementen van eenzelfde verdieping in een enkel appartement te verenigen en deze vervolgens terug te verdelen volgens een der voorziene modellen.

Artikel 7.

De werken van wijziging aan de gemene delen zullen slechts mogen uitgevoerd worden met de goedkeuring van de algemene vergadering der mede-eigenaars, vertegenwoordigende tenminste drie/vierden der mede-eigenaars en beslissende met een meerderheid van drie/vierden der aanwezige stemmen, en onder toezicht van een bouwkundige, aan te duiden door dezelfde algemene vergadering.

De honoraria, aan deze laatste verschuldigd, zullen ten laste vallen van de eigenaar, die de werken laat uitvoeren.

Artikel 8.

Niets van wat betreft de stijl en harmonie van het gebouw, zelfs indien het gaat om privatieve zaken, zal mogen gewijzigd worden dan mits goedkeuring van de algemene vergadering, vertegenwoordigende ten minste drie/vierden der mede-eigenaars en beslissende met een meerderheid van drie/vierden der aanwezig stemmen.

Hetzelfde zal gebeuren namelijk met de ingangsdeuren van de appartementen en andere privatieve lokalen, met vensters, leuning, eventueel balkons, rolluiken en alle delen welke zichtbaar zijn vanaf de straat, zelfs de buitenschildering.

Artikel 9.

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

Deze gemene delen zijn niet vatbaar voor verdeling; artikel 815 van het Burgerlijk Wetboek blijft vreemd aan deze gedwongen onverdeeldheid, welke onderworpen is aan de wet van 8 juli 1924.

Artikel 10.

Zijn gemeen de delen van het gebouw die tot gemeenschappelijk gebruik dienen van de verschillende of van bepaalde loten.

Volgende zaken zijn gemeen, met aanmerking nochtans dat nagemelde opsomming enkel uitleggend is en niet beperkend:

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

De funderingen, de voor- en achtergevels, de dragende muren en de betonconstructie, de helft der zijdelingse scheidingmuren, de bekleding en de verfraaiing van de gevels, de schouwpijpen, de schuiven der verluchting en afvalbuizen, de dakconstructie met dakbedekking, de water-afvoerbuizen, de afvoerbuizen van toiletten en toestellen, de gangen ondergronds zo er zijn, op het gelijkvloers en op de verdiepingen, de trappen en trapzalen, de aalputten, de rioolbuizen, alle leidingen welke zich niet binnen de privatieve lokalen bevinden, en zelfs degenen binnen de privatieve lokalen wanneer zij voor algemene dienst bestemd zijn; de algemene meters dienst doende voor de gemene delen; de liftinstallatie en leidingen, voor zoveel het eigendom ervan voorzien wordt; de instellingen der centrale verwarming en der waterleidingen, voor zoveel het eigendom ervan voorzien wordt, met inbegrip van de leidingen, de lokalen voor opstelling der water en elektriciteitsmeters. De terrassen behoren tot de algemene delen, behoudens de vloerbekleding en het vals plafond, die privatieve delen zijn.

Artikel 11.

De gemene delen mogen nooit vervreemd of bezwaard worden met erfdienstbaarheden noch belast met welkdanige rechten, tenzij samen met de privatieve lokalen, waarvan zij de bijhorigheid zijn en voor de gedeelten behorend tot elk deze bestanddelen.

De hypotheek en elk werkelijk recht gevestigd op privatieve lokalen bezwaard rechtens het gedeelte der gemene delen die er van afhangen.

Sectie II – Beheer en Diensten

1° De Algemene Vergadering

Artikel 12.

De algemene vergadering is het hoogste orgaan binnen de vereniging van mede-eigenaars.

Elke eigenaar is van rechtswege lid van de AV en neemt ook deel aan de beraadslagingen en stemmingen van de AV (tenzij voor punten waarbinnen deze een tegenstrijdig belang zou hebben).

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.

Zij beslist tevens over de particuliere gemeenschappelijke delen.

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

- de beschikking, het beheer, daarin begrepen de aanstelling en het ontslag van de syndicus, het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke delen, de aan de gemeenschappelijke gedeelten of aan de van buiten uit zichtbare privatieve delen uit te voeren werken;
- het optreden in rechte, als eiser of als verweerder;
- de verkrijging van onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
- de wijziging van statuten, daarin begrepen van de verdeling van aandelen in de gemeenschappelijke delen en de verdeling van de gemeenschappelijke lasten;
- de herstelling of heropbouw van het gebouw na beschadiging ervan;
- de oprichting van deelverenigingen met of zonder rechtspersoonlijkheid;
- de jaarvergadering beraadslaagt alleszins over de rekeningen die de syndicus moet voorleggen, over de kwijting aan de syndicus te geven, over de voor het volgend jaar aan te wenden provisies en de te uit te voeren werken aan de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.

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 bepaald.

Tijdstippen waarop de algemene vergadering bijeenkomt.

De algemene vergadering komt minstens eenmaal per jaar bijeen.

De eerste algemene vergadering stelt de 15 daagse periode vast waarbinnen de jaarlijkse vergadering zal doorgaan. Meerbepaald tussen 16 en 31 maart van elk jaar.

De algemene vergadering kan ook onder de vorm van een buitengewone algemene vergadering bijeenkomen, volgens de bepalingen hierna opgenomen.

Bijeenroeping van de (bijzondere) algemene vergaderingen.

De eerste algemene vergadering wordt bijeengeroepen door de comparanten of door de statutair aangestelde syndicus.

Onverminderd het recht van een of meerdere eigenaars die minstens 20% van de aandelen bezitten om een vergadering samen te roepen, worden de daaropvolgende vergaderingen bijeengeroepen door de zetelende syndicus en volgens de hierna vermelde modaliteiten.

De bijeenroeping geschiedt bij aangetekende brief aan de mede-eigenaars gericht aan hun op het ogenblik van de verzending door de syndicus gekende adres, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd om 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 de mede-eigendom of de deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in het reglement van mede-eigendom bepaalde periode waarin de gewone algemeen 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 regelmatig te zijn.

Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt zijn adresveranderingen of de wijzigingen in het zakelijk statuut van het privaat deel onverwijld ter kennis van de syndicus.

Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste vijftien (15) dagen vóór de datum van de vergadering in kennis gebracht.

De oproeping tot de vergaderingen vermeldt de plaats en het tijdstip waarop de documenten die betrekking hebben op de betreffende vergadering, kunnen worden ingekeken. Dit zal tussen de 10^e en de 2^e dag van de vergadering voorafgaan kunnen gebeuren en dit na afspraak.

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

De data en de agenda van de algemene vergaderingen worden op de wijze zoals bepaald in gebruikers van een kavel in het onroerend geheel, die op de algemene vergadering geen stemrecht hebben. Hij herinnert hen eraan dat ze vragen of opmerkingen schriftelijk aan de syndicus kunnen bezorgen.

Samenstelling van de algemene vergadering.

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

In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privaat kavel of ingeval de eigendom van een privaat kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, wordt het recht om de beraadslagingen van de algemeen

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.

Hij kan zich op de vergadering laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering, doch niet door de syndicus. De volmacht dient verplicht de naam te vermelden van de volmachtdrager.

Quorum.

De algemene vergadering beraadslaagt alleen dan rechtsgeldig wanneer aan het begin van de vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is, en voor zover zij minstens de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw bezitten. Wordt dit quorum niet gehaald maar zijn er aan het begin van de vergadering minstens 75% van de totale aandelen van het gebouw fysiek of via volmacht aanwezig, dan zal de vergadering vooralsnog rechtsgeldig doorgang vinden.

Wordt geen van de hierboven aangehaalde quota bereikt, dan dient een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van minstens 15 dagen te worden bijeen geroepen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten die ze bezitten.

Bureau van de vergadering.

De vergadering wordt ingeleid door de syndicus, die de algemene vergadering vraagt om een voorzitter, de welke een mede-eigenaar dient te zijn, een secretaris en twee stemopnemers te benoemen.

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 algemene vergadering, de persoonlijk aanwezige mede-eigenaar die het grootste aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen bezit, en, indien verscheidene mede-eigenaars een zelfde aantal aandelen bezit, de oudste van hen in jaren.

De voorzitter duidt dan ambtshalve de overige bureauleden aan.

Stemrecht op de algemene vergadering.

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

Niemand zal evenwel aan de stemming kunnen deelnemen, zelfs niet als lasthebber, voor een groter aantal stemmen dan het totaal van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beschikken.

Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden. Een lasthebber mag even wel meer dan drie volmachten krijgen als het totaal van de stemmen waarover hij beschikt en die van zijn volmachtgevers niet meer dan 10% van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom.

Aan de syndicus kan, in die hoedanigheid, geen volmacht worden gegeven.

Een lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars of iemand die door haar in dienst 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.

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

Meerderheidsvereisten.

De besluiten van de algemene vergadering worden genomen met volstrekte meerderheid van de stemmen van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn, behalve voor de hierna vermelde aangelegenheden die conform de wet een bijzondere meerderheid vereisen.

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

De algemene vergadering beslist met een bijzondere meerderheid van drie/vierde der stemmen:

- over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft;
- over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;
- over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf het welk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, §4, 4°, bedoelde daden;
- 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.

De algemene vergadering beslist met een bijzondere meerderheid van vier/vijfde der stemmen:

- over iedere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling der lasten van de mede-eigendom;
- over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel daarvan;
- over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;
- over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
- over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen;
- over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, vierde lid;
- onverminderd artikel 577-3, vierde lid, over de oprichting van deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid waarbij deze deelverenigingen enkel beslissingen kunnen voorbereiden met betrekking tot de in de beslissing aangeduide particuliere gemene

delen. Deze voorstellen van beslissing dienen te worden bekrachtigd op de eerstvolgende algemene vergadering.

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

- over elke wijziging van verdeling van de aandelen van de mede-eigendom, alsmede over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed.

Wanneer echter werken of daden van verwerving of beschikking door de algemene vergadering beslist worden bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de verdeling van de aandelen van de mede-eigendom, ingeval deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.

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

Bedrag vanaf wanneer mededinging vereist is.

Het bedrag vanaf wanneer mededinging vereist is, wordt vastgelegd vanaf € 2.500,00 (tweeduizend vijfhonderd euro) exclusief BTW. Dit bedrag is evenwel gekoppeld aan de index der consumptieprijzen, met als basisindex deze van februari 2011.

Niettegenstaande voormelde heeft de algemene vergadering in het kader van aanbestedingen steeds het recht om te beslissen tot het laten opmaken en voorleggen van een bestek/lastenboek door de syndicus, op basis waarvan dan meerdere offertes worden opgevraagd, zelfs als het beoogde project de € 2.500,00 (tweeduizend vijfhonderd euro) niet benadert of niet overschrijdt.

Notulen van de algemene vergadering.

Door de syndicus worden tijdens de vergadering notulen opgemaakt van de beslissingen genomen door de algemene vergadering. De notulen vermelden de behaalde meerderheden alsook de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden.

Deze notulen worden op het einde van de algemene vergadering voorgelezen waarna de voorzitter, de tijdens de opening van de vergadering aangestelde secretaris alsook de op het einde van de vergadering nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers deze notulen ondertekenen.

Buiten het feit dat de notulen binnen de dertig (30) dagen na de vergadering in het register zoals bedoeld in artikel 577-10§3 B.W. dienen te worden opgenomen, maakt de syndicus een voor eensluidend verklaard afschrift van deze notulen binnen dezelfde termijn aan alle eigenaars, ongeacht of ze op de vergadering aanwezig waren of niet, en aan alle syndici van eventuele deelverenigingen met rechtspersoonlijkheid, over.

Indien een mede-eigenaar deze notulen niet binnen de gestelde termijn ontvangt, dan brengt deze de syndicus daarvan op de hoogte.

De beslissingen van de algemene vergadering zijn, mits kennisgeving zoals hierna bepaald, tegenwerpelijk aan iedere titularis van een zakelijk of een persoonlijk recht op een kavel in

het gebouw en aan hen wie toelating tot bewoning of gebruik werd verleend, met andere woorden aan iedere bewoner en gebruiker van het gebouw.

De beslissingen kunnen worden tegengeworpen door hen aan wie ze tegenwerpelijk zijn.

Beslissingen die vóór het verlenen van een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning of gebruik zijn genomen, worden ter kennis van de bewoner of de gebruiker gebracht door degenen die het recht of de toelating verleent; hij moet de bewoner of gebruiker melden dat de beslissingen in het register zijn opgetekend en waar hij dit register kosteloos kan inzien.

Niettegenstaande het feit dat bij gebreke aan kennisgeving door de tussenpersoon of verlener van een zakelijk of een persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning of gebruik de syndicus gehouden is de kennisgeving te doen, is tegenover de vereniging van mede-eigenaars de verlener van het recht aansprakelijk voor de schade die ontstaat door vertraging of afwezigheid van dergelijke kennisgeving.

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

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

De bewoner of gebruiker wordt over deze beslissingen ingelicht door een bericht van de syndicus bij ter post aangetekende brief, binnen dezelfde termijn als deze waarbinnen de syndicus de notulen aan de mede-eigenaars dient te bezorgen.

Rechtsvorderingen:

Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen.

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

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

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

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

Vanaf het instellen van een van de vorderingen bedoelt in de §§ 3 en 4, 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.

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

Ieder die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of een 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 orde of van elke beslissing van de algemene vergadering aangenomen na het verlenen van het recht, indien deze hem een persoonlijk nadeel berokkent.

De vordering moet binnen vier maanden na de kennisgeving van de beslissing worden ingesteld.

Alvorens recht te doen, kan de rechter op verzoek van de aanvrager de schorsing van de betwiste bepaling of beslissing bevelen.

2° De Raad van Mede-Eigendom

Conform de wet van 2 juni 2010 is het oprichten/installeren van een raad van mede-eigendom binnen huidige mede-eigendom een wettelijke verplichting.

Deze raad van mede-eigendom wordt ermee belast erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2. Daartoe kan hij, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom.

Hij kan, elke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist, behoudens de bij de wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden.

Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar.

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

3° De Rekeningcommissaris

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan. Dit kan een mede-eigenaar of externe natuurlijk of rechtspersoon zijn.

De opdracht van de commissaris bestaat in de controle op de boekhouding, en de financiële verslaggeving van de Vereniging van Mede-Eigenaars aan de hand van de bewijskrachtige bescheiden, in overeenstemming met de wettelijke bepalingen ter zake.

De controle mag bij wijze van steekproeven gebeuren.

De syndicus moet zijn volledige medewerking verlenen aan de commissaris.

Het is de commissaris uitdrukkelijk toegestaan:

- te allen tijde ter plaatse inzage te nemen van de boeken, briefwisseling en notulen en in het algemeen van alle geschriften van de Vereniging van Mede-Eigenaars;
- aan de syndicus alle ophelderingen en inlichtingen te vragen die hij nodig acht;
- alle verificaties te verrichten die hij nodig acht;
- van de syndicus te eisen dat hij aan betrokken derden de bevestiging vraagt van de vorderingen op, de schulden tegenover of alle betrekkingen met de Vereniging van Mede-Eigenaars.

De commissaris brengt ieder jaar schriftelijk verslag uit aan de jaarlijkse statutaire Algemene Vergadering over de door hem verrichte controles.

Deze jaarvergadering beslist over de kwijting te verlenen aan de commissaris.

Tenslotte kan de commissaris steeds een buitengewone algemene vergadering bijeenroepen indien hij belangrijke onregelmatigheden of tekortkomingen vaststelt in de door de syndicus gevoerde boekhouding.

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

4° De Syndicus

Artikel 13.

Algemeenheden.

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 VME enkel binden in zover hij binnen de grenzen van zijn bevoegdheid handelt en/of zijn mandaat niet overschrijdt.

Benoeming en duurtijd van de overeenkomst.

1. Benoeming:

- De syndicus wordt benoemd door de algemene vergadering bij gewone meerderheid van stemmen, of bij beslissing van de rechter op verzoek van een mede-eigenaar of van ieder belanghebbende derde.
- De syndicus moet eigenaar zijn van een kavel in het gebouw, of is een beroepssyndicus.

2. Bekendmaking:

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 gemeenschappelijke zetel en haar ondernemingsnummer indien de onderneming is ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen. Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere wijzigingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contract te treden, met name de plaats waar het reglement van orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd.

3. Duurtijd overeenkomst:

- De looptijd 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 vernieuwd 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.

Omvang bevoegdheden.

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

1. Wettelijke taken en opdrachten (zoals opgesomd binnen de artikel 577-2 t.e.m. 577-14 B.W.)
2. Eventuele statutaire taken en opdrachten (dit zijn taken en opdrachten die hem binnen de statuten worden opgedragen).
3. Eventuele buitencontractuele taken en opdrachten. Hiervoor heeft de syndicus van de Algemene Vergadering een bijzonder mandaat.

Onder voorbehoud van uitdrukkelijke beslissing van de Algemene Vergadering, kan hij geen verbintenissen aangaan voor een termijn die de duur van zijn mandaat te boven gaat.

Regels betreffende de hernieuwing en opzegging van de overeenkomst:

1. Het mandaat van de syndicus vervalt van rechtswege op de laatste dag van de periode waarvoor de syndicus werd aangesteld. Als dan zal de ontslagnemende syndicus voor de eindvervaldag (voor detail, zie beheersovereenkomst) het punt “verkiezing syndicus” op de agenda van de algemene vergadering plaatsen.
2. De Algemene Vergadering beslist tijdens deze vergadering over de al dan niet hernieuwing van het mandaat van de ontslagnemende syndicus.
3. 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:

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, 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 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 eis tot schadeloosstelling instellen.

Opzegging om “normale” redenen:

Opzegging door de syndicus:

- Onder normale omstandigheden kan de syndicus de overeenkomst steeds opzeggen. Dit door middel 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. Hij kan zijn ontslag eveneens bekend maken op een (bijzondere) algemene vergadering onder het agendapunt “verkiezing syndicus”.
- De opzeg gaat in op 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.
4. 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 overeenkomst.

Uit het einde van de overeenkomst voortvloeiende verplichtingen:

1. Vanaf de dag dat het mandaat van de syndicus van rechtswege eindigt of de dag waarop de syndicus eventueel door de algemene vergadering wordt ontslagen, mag hij in naam of voor rekening van de VME geen enkele (rechts) handeling meer stellen.
2. 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.

3. Een door het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars erkende syndicus dient tevens de door deze beroepsorganisatie opgelegde deontologische verplichtingen na te leven.

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.

Bezoldiging.

Aan de syndicus kan, onverminderd de vergoeding van zijn kosten, een vaste bezoldiging worden toegekend waarvan het bedrag door de algemene vergadering wordt goedgekeurd en wordt opgenomen in de schriftelijke overeenkomst.

Persoonlijk – tegenstrijdig belang.

1. 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.
2. Hetzelfde geldt voor 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.
3. 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.

Sectie III – Verdeling van de lasten en inkomsten

A. LASTEN

Artikel 14.

Gedwongen inning van bijdragen in de gemeenschappelijke lasten.

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

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

De syndicus is bevoegd om de in gebreke blijvende mede-eigenaar tot betaling van de door hem verschuldigde bijdragen, verhoogd met intresten te dagvaarden, zonder voorafgaande machtiging van de algemene vergadering.

Alle hiervoor gemaakte kosten, waaronder advocaats- en gerechtskosten, invorderingskosten syndicus alsook een schadevergoeding naar rato van 10% op de hoofdsom met een minimum van € 100 die aan de vereniging van mede-eigenaars toekomt, worden ten laste gelegd van de in gebreke blijvende mede-eigenaar(s).

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 15.

De gemeenschappelijke lasten zijn in het algemeen de noodzakelijke uitgaven voor het onderhoud en de herstelling van de delen in onverdeeldheid, de verbruikskosten van de gemeenschappelijke installaties, de vergoedingen verschuldigd door de gemeenschap die in het ongelijk werd gesteld, de verzekeringspremies van de gemeenschappelijke zaken en de burgerlijke verantwoordelijkheid van de mede-eigenaars, de kosten voor heropbouw van vernietigd gebouw.

Artikel 16.

Onder voorbehoud van andersluidende beschikkingen in tegenwoordig reglement of in de notariële basisakte, worden alle gemeenschappelijk lasten tussen de mede-eigenaars verdeeld in verhouding van de delen die zij bezitten in de gemene delen van het eigendom. Ingeval evenwel een mede-eigenaar de gemeenschappelijke lasten zou verhogen in zijn persoonlijk voordeel, zal hij alleen die verhoging moeten dragen en betalen.

Artikel 17.

De herstellingen en werken worden verdeeld in drie categorieën:

- 1° Dringende herstellingen en werken
- 2° Onvermijdelijke doch niet dringende herstellingen en werken
- 3° Niet noodzakelijke herstellingen en werken

Artikel 18.

De syndicus heeft volmacht om, zonder voorafgaandelijke toelating, alle herstellingen en werken te doen uitvoeren welke een onweerlegbaar karakter van dringendheid hebben, zoals herstellingen aan waterleidingen, elektriciteit, goten, riolen, daken, enz...

Artikel 19.

De onvermijdelijke doch niet dringende herstellingen en werken worden beslist door de syndicus onder toezicht van de raad van mede-eigendom. De raad oordeelt of de zaak eerst aan de algemene vergadering moet voorgelegd worden of niet.

Artikel 20.

De herstellingen en werken welke geen noodzakelijk noch dringend karakter hebben, moeten gevraagd worden door de eigenars die tenminste één/vierde in de gemene delen van het gebouw bezitten.

Zij worden aan de statutaire of buitengewone algemene vergadering voorgelegd, welke beraadslaagt en beslist zoals voorzien onder artikel 12 hierboven.

Artikel 21.

De mede-eigenaars moeten vrije toegang verlenen tot hun privatieve lokalen voor alle nazicht en herstelling der gemene zaken.

Uitgenomen voor dringende werken moet deze toegang door de mede-eigenaars niet verleend worden tussen één juli en vijftien september.

De eigenaar of bewoner welke het gebouw voor meer dan één dag verlaat, moet de sleutel van zijn privatieve lokalen toevertrouwen aan een persoon van zijn keuze, wonend in het gebied waarin het gebouw gelegen is.

De al zo door de eigenaar of bewoner aangeduide persoon mag tegenwoordig zijn bij de uitvoering der herstellingen en werken.

Naam en adres van deze persoon moeten door de mede-eigenaar aan de syndicus medegedeeld worden voor gevallen van nood.

Artikel 22.

Tenzij de belastingen en taksen betreffende het eigendom door de administratieve overheden rechtstreeks op ieder privaat gedeelte zouden gevestigd worden, zullen deze door iedere mede-eigenaar moeten gedragen en betaald worden in verhouding met zijn delen in de gemene delen.

Artikel 23.

Alle schade voortspruitende uit het feit van de bouw (artikel 1386 uit het Burgerlijk Wetboek) en, in het algemeen, alle lasten voortspruitende uit de bouw, zullen door de mede-eigenaars gedragen en betaald worden in verhouding met hun delen in de gemene delen, zulks wel te verstaan voor zoveel deze schade en lasten betrekking hebben op deze gemene delen.

Deze bepaling doet geen afbreuk aan de rechten die de mede-eigenaars zouden kunnen doen gelden tegen derde personen, mede-eigenaars of niet, wier persoonlijke verantwoordelijkheid zou kunnen ingeroepen worden.

Artikel 24.

Ingeval van onverdeeldheid van een privaat lokaal, van de verbodsbepaling ervan in naakte eigendom en vruchtgebruik, recht van gebruik of bewoning, zijn al de mede-eigenaars in onverdeeldheid of titularissen van rechten, solidair en ondeelbaar gehouden tegenover de mede-eigendom tot het betalen van de verschuldigde sommen betrekking hebbende op deze privatieve lokalen, zonder het voorrecht van uitwinning of splitsing te kunnen invoeren.

B. INKOMSTEN

Artikel 25.

Inkomsten of ontvangsten voortkomende van de gemene delen worden tussen de mede-eigenaars verdeeld in verhouding tot hun paarten in deze gemene delen.

Sectie IV – Verzekeringen

Artikel 26.

De verzekeringscontracten, zowel van de gemene delen als van de privatieve delen (ter uitzondering van de persoonlijke meubelen) worden gemeenschappelijk onderschreven door alle mede-eigenaars bij een maatschappij door de algemene vergadering aan te duiden.

Deze contracten zullen de volgende risico's dekken: brand, bliksem, alle ontploffingen, schade veroorzaakt door water, elektriciteit, verhaal der geburen of van anderen derden, alsook alle risico's welke door de algemene vergadering zouden vereist worden.

De burgerlijke verantwoordelijkheid der mede-eigenaars of bewoners zal gedekt worden door een polis gezamenlijk te onderschrijven bij een maatschappij aan te duiden door de algemene vergadering; deze bepaalt ook welke risico's moeten gedekt worden, zoals het verhaal van derden, de lokatieve gevaren, de verantwoordelijkheid der mede-eigenaars bij ongevallen en ongelukken voortspruitende uit hoofde van de bouw, het gebruik van de lift, enz...

De eerste verzekeringscontracten zullen afgesloten worden door de bouwheer.

Artikel 27.

De syndicus brengt al deze verzekeringszaken in regel als voorgeschreven in vorig artikel. De mede-eigenaars geen hem volmacht om, in hun naam, alle stukken dienaangaande wettelijk en bindend te ondertekenen.

De syndicus regelt en betaalt de premies en voert alle briefwisseling dienaangaande.

De mede-eigenaars verlenen hun medewerking indien vereist voor het eventueel tekenen van onontbeerlijke stukken. Ingeval van ontstentenis of weigering tekent de bestuurder wettelijk alle stukken zonder voorafgaandelijke verwittiging.

Artikel 28.

De eigenaars welke van oordeel zijn dat het bedrag der verzekeringscontracten onvoldoende is, mogen deze voor hun eigen rekening laten verhogen, mits de bijpremie persoonlijk te betalen. Zij genieten dan ook alleen en ten persoonlijken titel van de meerdere uitbetaling ingeval van ramp en beschikken vrij over dit verhoogd gedeelte van de uitkering.

Artikel 29.

Indien een bijpremie verschuldigd is uit hoofde van het beroep, uitgeoefend door een der mede-eigenaars, of uit hoofde van het personeel dat hij in dienst heeft, of uit hoofde van welke andere persoonlijke reden ook, zal deze bijpremie uitsluitend ten laste van deze laatste vallen.

Artikel 30.

Iedere mede-eigenaar heeft recht op een exemplaar van de verzekeringscontracten die hem aanbelangen.

Artikel 31.

De uitbetaling der schadeloosstelling ingeval van ramp of schade, geschiedt in handen en tegen kwijting van de syndicus.

Zoals naar rechte zal er rekening gehouden worden met de rechten van de bevoorrechte en hypothecaire schuldeisers, aan wie de huidige bepaling geen schade kan toebrengen; de tussenkomst van deze schuldeisers zal bijgevolg moeten gevraagd worden.

Artikel 32.

Het gebruik der uitbetaalde verzekeringsvergoedingen wordt geregeld als volgt:

1° Indien de schade gedeeltelijk is, zal de syndicus de gelden gebruiken om te herstellen wat verwoest is. Indien de toegekende vergoedingen onvoldoende zijn tot dekking dezer herstellingskosten, moet de syndicus het ontbrekende bijpassen op rekening van de gemeenschap.

Moest uit hoofde van de herstelling aan de mede-eigenaars een meerwaarde bekomen, moet deze de onkosten tot het bekomen dezer meerwaarde persoonlijk dragen; indien deze vergoeding hoger is dan het bedrag der herstellingskosten wordt het overschot gestort in de gemeenschappelijk kas.

2° Indien de schade totaal en geheel is wordt de vergoeding eveneens aangewend tot het heropbouwen, tenzij de algemene vergadering, vertegenwoordigende tenminste drie/vierden der mede-eigenaars, met drie/vierden der stemmen beslist niet herop te bouwen. Indien de vergoeding niet toereikend is wordt het tekort bijgepast door de mede-eigenaars in verhouding met hun delen in de gemene delen. Het tekort wordt opeisbaar binnen de drie maanden na de vergadering welke de beslissing tot heropbouw trof. De wettelijke intresten van verwijl lopen van rechtswege en zonder aanmaning bij gebreke van storting binnen gezegde termijn.

Even wel, ingeval de vergadering tot heropbouw beslist, zijn de mede-eigenaars, welke niet vertegenwoordigd waren op de vergadering of tegenstemden daar eveneens toe gehouden. Indien andere mede-eigenaars hiertoe een aanvraag zouden doen binnen de maand na de beslissing van de vergadering, aan deze laatsten af te staan of indien allen niet wensen aan te nemen, aan deze mede-eigenaars die hiertoe een aanvraag zouden doen, al hun rechten in het onroerend goed, wijl zij nochtans het aandeel dat hun toekomt in de vergoeding behouden. Ingeval geen overeenkomst bereikt wordt voor het vaststellen van de afstandsprijs, zullen de bepalingen van artikel 80 (uit de oorspronkelijke basisakte) hierna van toepassing zijn om het bedrag van de afstandsprijs te bepalen. De prijs moet contant betaald worden.

Indien het gebouw niet heropgericht wordt, houdt de onverdeeldheid op en worden de gemene zaken verdeeld of verkocht; de vergoeding van de verzekering, de opbrengst van de gebeurlijke verkoop van de grond, van de puinen en alle andere inkomsten worden tussen de mede-eigenaars verdeeld in verhouding van ieders bezit in de gemene delen.

Ingeval van totale of gedeeltelijke verwoesting door een ander oorzaak dan brand worden dezelfde regels toegepast.

De algemene vergadering, zetelend in de voorwaarden als hierboven bepaald, kan tot heropbouwen beslissen zelfs indien geen vergoeding wordt uitbetaald.

Artikel 33.

Eigendomsoverdracht.

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

1° het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal, zoals bepaald in §5, tweede en derde lid;

2° het bedrag van eventuele door de overdrager verschuldigde achterstallen;

3° de toestand van de oproepen tot kapitaalinbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten;

4° in voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom;

5° de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar;

6° een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd.

Indien de syndicus niet antwoordt binnen vijftien dagen na het verzoek, stelt naargelang het geval van de notaris, een ieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager, de partijen in kennis van diens verzuim.

In het kader van het verlijden van de authentieke akte:

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

1° het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

2° een staat van de oproepen tot kapitaalinbreng die door de algemene vergadering der 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 §1 worden door de notaris op dezelfde wijze aan de syndicus gevraagd als de nieuwe mede-eigenaar ze nog niet in zijn bezit heeft.

De notaris deelt vervolgens deze documenten mee aan de verkrijger.

Indien de syndicus niet antwoordt binnen de 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 effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen.

Bij overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht is de verkrijger evenwel verplicht tot betaling van de buitengewone lasten en de oproepen tot kapitaalinbreng waartoe de algemene vergadering van de mede-eigenaars heeft besloten, indien deze heeft plaatsgehad tussen het sluiten van de overeenkomst en het verlijden van de authentieke akte en indien hij over een volmacht beschikte om aan de algemene vergadering deel te nemen.

Ingeval van overdracht, aanwijzing of splitsing van het eigendomsrecht op een privatieve kavel, deelt de optredende notaris aan de syndicus mee op welke dag de akte wordt verleden, alsook de identificatie van de betrokken privatieve kavel en de identiteit en het huidige en in voorkomend geval ook het nieuwe adres van de betrokken personen.

De kosten voor de mededeling van de voormelde verstrekte informatie worden gedragen door de overdragende mede-eigenaar.

Onbetaalde gemeenschappelijke kosten bij overdracht.

Bij de ondertekening van de authentieke akte moet de optredende notaris de door de overdrager verschuldigde achterstallen op gewone en buitengewone lasten van de prijs van de overdracht afhouden. De optredende notaris betaalt echter eerst de bevoorrechte, de hypothecaire schuldeisers of de hypothecaire schuldeisers die hem kennis hebben gegeven van een derdenbeslag of een overdracht van schuldvordering. Indien de overdrager deze achterstallen betwist, brengt de optredende notaris binnen drie werkdagen na ontvangst van de authentieke akte ter vaststelling van de overdracht de syndicus daarvan bij een ter post aangetekende brief op de hoogte. Bij ontstentenis van kennisgeving van bewarend beslag of van een uitvoerend beslag binnen de twintig werkdagen na ontvangst van voormelde akte, kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de overdrager betalen.

Artikel 34.

De hierna volgende bedingen maken een aanvullen en/of wijziging uit van het Algemeen Reglement van Mede-Eigendom waarvan sprake hierboven.

In de appartementen der verdiepingen en op het gelijkvloers mag geen enkele handel of handelsbureel uitgebaat worden.

De appartementen zijn bestemd tot private woning, doch zij mogen ook aangewend worden voor de uitoefening van een vrij beroep, zoals bijvoorbeeld dokter in de geneeskunde, advocaat, accountant.

Nochtans wordt er uitdrukkelijk bepaald:

Dat enkel en alleen toegelaten zijn die burelen en handelsactiviteiten, welke door hun aard in verhouding zijn met de standing en de ligging van het gebouw en het residentieel karakter van de woonappartementen der verdiepingen welke geen abnormale hindernissen of ongemakken zullen teweeg brengen voor de bewoners van het eigendom.

De bergplaatsen onderaards mogen indien mogelijk omgevormd worden in garages of autostaanplaatsen en als dusdanig gebruikt worden doch dienen in ieder geval tussen te komen in de uitbatingskosten alsmede in de locatieve onderhouds- en herstellingskosten van het garagecomplex indien dit opgericht wordt door de vennootschap-comparante en in de verhouding door deze vast te stellen in de basisakte van het garagegebouw.

Hoofdstuk III – REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

Artikel 35.

Dit reglement, onderdeel van het Reglement van mede-eigendom, is bindend voor alle bewoners. In geval van verhuur zal de eigenaar dit reglement van orde ook aan de huurder overmaken vóór de aanvang van de huurperiode die gehouden is dit na te leven.

Naam en adres van nieuwe bewoners (eigenaars of huurders) moeten aan de syndicus en de Raad van mede-eigendom meegedeeld worden. Mede-eigenaars of huurders die één of meerdere onderwerpen ter bespreking willen laten agenderen moeten dit schriftelijk aan de syndicus meedelen.

Artikel 36.

Onderhavig reglement kan aangepast en/of gewijzigd worden op de jaarlijkse algemene vergadering van mede-eigenaars. Dit reglement wordt onmiddellijk van toepassing.

Artikel 37.

Gelet art. 12 “Tijdstippen waarop de algemene vergadering bijeenkomt” zal de jaarlijkse vergadering van mede-eigenaars doorgaan tussen 15 en 30 maart van elk kalenderjaar, in principe op de 3de dinsdag van de maand, tenzij dit een feestdag is, dan is het de 4de dinsdag van de maand. Mede-eigenaars en huurders die één of meerdere onderwerpen ter bespreking wensen te brengen moeten dit schriftelijk aan de syndicus meedelen uiterlijk tegen 10 februari van elk kalenderjaar.

Artikel 38.

Verhuizen gebeurt steeds na vooafgaandelijke afspraak met de conciërge en de Raad van mede-eigendom. Voor elke inkomende verhuis zal een vergoeding van 70 € (zeventig euro) worden aangerekend; voor een uitgaande verhuis bedraagt de vergoeding 50 € (vijftig euro.) Dit bedrag dekt de administratiekosten, de kostprijs van het gegraveerd naamplaatje aan de brievenbus en de kosten voor het aanpassen van de bellenborden en de naamborden in de liften.

Artikel 39.

De rust in het gebouw dient ten allen tijde gerespecteerd te worden tussen 22h en 07h. Geluidsoverlast tijdens deze periode dient te worden gemeld aan de syndicus.

Artikel 40.

De appartementen op het gelijkvloers zijn niet voorzien van een terras (zie basisakte)
De verharde afgebakende zones buiten zijn gemeenschappelijk en de voetpaden langsheen de gevels moeten ten allen tijde vrij blijven en mogen nooit geblokkeerd worden. Hoewel deze verharde zone aansluitend bij elk appartement gemeenschappelijk is mag deze door de bewoners wel gebruikt worden en mag er tuinmeubilair worden geplaatst. Andere zaken dan tuinmeubilair (installaties, wasrekken, fietsen enz...) zijn absoluut verboden.

Artikel 41.

Bijkomende toegangsbadges kunnen aangeschaft worden bij de leden van de Raad van mede-eigendom mits betaling. Een naamplaatje voor de brievenbus dient bij de syndicus besteld te worden; de kostprijs ervan is begrepen in de inkomende verhuisvergoeding.
(art. 4)

Artikel 42.

Suggesties of klachten worden enkel schriftelijk meegedeeld aan de syndicus.

Ze kunnen worden opgestuurd naar het adres van de syndicus of gedeponeerd in de brievenbus van de gemeenschap welke zich links van het bellenbord aan de brievenbussen bevindt.

Artikel 43.

De liften zijn uitsluitend voor personenvervoer. Transport van grotere zaken of zware lasten via de liften is verboden. Schade aan de liftkooien zal verhaalt worden op de degene die ze heeft aangericht. Verhuizen of vervoer van zware lasten moet altijd gebeuren met een ladderlift.

Artikel 44.

Installaties en voorwerpen moeten op de terrassen onder het niveau van de reling van de borstwering blijven. (bvb. schotelantenne, aircontostel en dies meer.) Aan of op de borstwering mogen geen voorwerpen geplaatst en vastgemaakt worden.

Artikel 45.

Structurele ingrepen in de privatieve delen van het gebouw zijn onderworpen aan wat is gesteld onder artikel 6 van dit Reglement van mede-eigendom.

Artikel 46.

Toegangsdeuren en slagboom die toegang geeft voor wagens tot het terrein

Inkomdeuren moeten altijd gesloten worden. Er wordt uitdrukkelijk gevraagd de deuren niet te openen voor onbekenden of oproep van onbekenden via parlofoon/videofoon.

De toegang met wagens is steeds vrij toegankelijk voor de hulpdiensten maar “verboden voor onbevoegden”, tenzij voor leveranciers, verhuishagens, taxis die komen in opdracht van bewoners.

De slagboom opent bij het binnenrijden zonder badge; bij het buitenrijden opent de slagboom enkel door gebruik van een geregistreerde badgelezer.

Bewoners kunnen bij het buitenrijden de slagboom openen voor de hulpdiensten, leveranciers, verhuishagens, taxis en dit via de badgelezer in de linker buitenhoek van de inkomhal tegen het raam.

Artikel 47.

Brandbeveiliging

De toegangsdeuren en de sasdeuren naar de trappen moeten altijd gesloten worden.

De scharnierende tussenschotten op de terrassen en tussen de appartementen moeten ten allen tijde vrij kunnen opendraaien. In die draaizone mogen geen obstakels (tafel, stoelen,planten...) het openen van die schotten verhinderen. De vrije doorgang op de privatieve terrassen zelf mag ook nooit belemmerd worden en dit ten behoeve van een veilige evacuatie in geval van brand.

Bij feitelijk brandalarm dient men het gebouw te verlaten via de noodtrappen via de gangen en zo via de trap naar beneden. Bij rookvorming of belemmering in de gangen dient men het gebouw te verlatende via de terrassen naar de dichtsbij gelegen nooddeur en aan de voorkant van het gebouw en zich verder via de trappen naar beneden te begeven.

Artikel 48.

De gemeenschappelijke delen (inkomhall, gangen, trappenhuizen, bordessen, terrassen nooduitgangen, liftzones, enz...) moeten gebruikt worden overeenkomstig hun bestemming.

Er mogen geen voorwerpen geplaatst worden van welke aard dan ook (bvb fietsen, kinderrijtuigen, regenschermbakken, planten en dies meer...Het plaatsen van een rolstoel aan de deur van een appartement bewoond door een andersvalide is uitzonderlijk wel toegestaan. Het uitvoeren van huishoudelijke taken in de gemeenschappelijke delen is verboden (bvb. borstelen van tapijten, linnen en klederen, het reinigen van meubelen en apparaten, het poetsen van schoenen, het uitkloppen van tafeldoeken, poetsvodden of borstels en enz.) De wanden van de gemeenschappelijke delen moeten vrij en onaangetast blijven: ttz. het inbrengen van krammen, nagels, pluggen en dies meer is absoluut verboden evenals het ophangen van kaders (prenten, schilderijen...) of het plaatsen van enigerlei ander voorwerp. De gemene delen kunnen niet gebruikt worden als speelplaats, noch door kinderen, noch door huisdieren.

Bevuiling van de gemeenschappelijke delen door nalatigheid van een bewoner dient door de veroorzaker onmiddellijk zelf opgekuist te worden.

Beschadiging aan de gemeenschappelijke delen dienen te worden gesignaleerd aan de Raad van mede-eigendom of de syndicus. Indien veroorzaakt door de fout van een bewoner zullen de herstellingskosten worden verhaald op de veroorzaker van de schade.

Nooduitgangen kunnen niet gebruikt worden als uitgang, noch voor het lossen en laden, tenzij – in geval van uitzonderlijke omstandigheden - mits voorafgaandelijke toelating van de Raad van mede-eigendom.

Het is verboden te roken in de gangen, de binnentrappenhuizen en in de liften.

Artikel 49.

De huisvuilkokers, mogen niet gebruikt worden voor vloeistoffen of kleverige stoffen, voor papier (boeken, tijdschriften, kranten...) karton, planten en bloemen en/of aarde, alle glas en PMD- materialen en verder in het algemeen voorwerpen die de kokers kunnen verstoppem of beschadigen.

PMD: steeds in de grote blauwe containers toegangsdeuren niv. -1; de regels aangegeven aan de container (voor toegestane voorwerpen) dienen strikt te worden gevolgd; geen plasticzakken.

Papier en karton: steeds in de blauwe containers in de containerruimte aan de brievenbussen of de blauwe container aan de wasplaats.

Gewoon restafval (met uitsluiting wat materialen vermeld voor de vuilschuiven): steeds in afgesloten plasticzakken in de zwarte containers aan de wasplaats of in de vuilschuif.

Alle glazen voorwerpen en flessen: in de glascontainers tov. restaurant Magalie.

Chemisch afval: containerpark: Arbeidersstraat 2a te 2600 Berchem.

Groot huisvuil en afbraakmateriaal: naar het container park of via afspraak met de Stadsdiensten voor grof vuil: **03/22.11.333**

Artikel 50.

Het is verboden ontvlambare stoffen en materialen in het gebouw op te stapelen of te bewaren. Desgevallend bijkomende verwarmingselementen in de privatieve delen mogen alleen werken op elektriciteit. Auto's die rijden op lpg gas zijn niet toegelaten in de parkeergarage.

Artikel 51.

De bewoners mogen slechts huisdieren houden voor zover deze geen voorwerp van overlast uitmaken voor de andere bewoners van het gebouw. Alleen het houden van een hond, een kat, visaquarium, kooi met vogels is toegelaten (met uitsluiting van parkieten en papagaaien); andere soorten huisdieren zijn niet toegestaan. Het aantal huisdieren is beperkt tot maximum twee per appartement.

Honden moeten in het gebouw en op het ganse domein altijd aan de leiband worden gehouden. Uitwerpselen moeten altijd en onmiddellijk worden wegggenomen.

De grasperken van de tuin zijn géén hondenweide; honden zijn er niet toegelaten en dit om de reinheid en netheid van de siertuin te verzekeren.

De syndicus kan, in samenspraak met de Raad van mede-eigendom, steeds beslissen een huisdier niet meer in het gebouw toe te laten, indien zij oordelen dat de orde, netheid en stilte in het gebouw verstoord wordt of dat er, door het feit van de aanwezigheid van het huisdier, overlast berokkend wordt aan de andere eigenaars. De beslissing dienaangaande zal per aangetekend schrijven aan de betrokkene betekend worden.

DEEL 1 - REGELS INZAKE DE LEEFBAARHEID VAN HET GEBOUW

Onderhavig reglement heeft betrekking op de vereniging van mede-eigenaars "**Ambassador**", gelegen te **Fruithoflaan 118-120, 2600 Berchem** met KBO nummer **850518566**.

Dit reglement is een aanvulling op de bepalingen in de basisakte of het reglement van mede-eigendom. Behoudens de in dit reglement opgenomen bepalingen, blijven alle bepalingen in de basisakte of reglement van mede-eigendom van kracht.

1. BEKENDMAKING EN TEGENSTELBAARHEID

Het reglement van interne orde betreft een onderhandse akte, die door de syndicus wordt aangepast telkens wanneer de algemene vergadering overgaat tot een wijziging ervan.

Wanneer er aanpassingen vereist zijn omwille van wetswijzigingen, dan zal de syndicus deze wijzigingen doorvoeren zonder dat er hiervoor een voorafgaande beslissing vereist is van de algemene vergadering.

Iedere bepaling van het reglement van interne orde is bindend voor elke titularis van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel die stemrecht heeft of uitoefent in de algemene vergadering op het tijdstip van de goedkeuring ervan. Zij kunnen worden tegengeworpen aan de andere titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel, en wel onder de volgende voorwaarden:

- met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen vóór de vestiging van het zakelijk of persoonlijk recht: door de kennisgeving die hem verplicht wordt gedaan door de persoon die het recht vestigt, op zijn kosten, op het ogenblik van de vestiging van het recht, van het bestaan van het reglement van interne orde, of bij gebreke daaraan, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij aangetekende zending; de persoon die het recht vestigt is als enige aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars en de titularis van het zakelijk of persoonlijk recht, voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving
- met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen na de vestiging van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel: door de kennisgeving die hem bij aangetekende zending wordt gedaan binnen dertig dagen na ontvangst van het verslag van de algemene vergadering, op initiatief van degene die dat verslag heeft ontvangen

De eigenaar zal indien hij verhuurder is in elke huurovereenkomst een clause inlassen waaruit blijkt dat de huurder kennis genomen heeft van dit reglement en er zorg voor dragen dat de huurder deze voorschriften strikt naleeft.

2. TOEGANG TOT HET GEBOUW

Elke bewoner zorgt ervoor dat alle toegangswegen tot het gebouw zoals voordeur van de inkomhal(len), de kelderdeuren, de garagepoorten,...uit veiligheidsoverwegingen terug gesloten worden.

Het is echter verboden deze deuren slotvast te draaien omdat dit voor problemen kan zorgen bij het verlenen van toegang aan hulpdiensten (brandweer, politie, dokter, enz.) Dit is niet van toepassing in geval er een automatisch motorslot is.

Iedere bewoner zal er op toezien de sasdeur/inkomdeur enkel te openen voor personen die het recht hebben op toegang tot het gebouw, en eventueel de identiteit van de bezoeker verifiëren.

In verband met de brandveiligheid wordt gevraagd de deuren naar de nooduitgangen, met inbegrip van de tussendeuren, steeds gesloten te houden. De tussendeuren op de persoonlijke terrassen moeten vrij blijven zodat deze kunnen geopend worden ingeval van nood. Bij brand moet men het gebouw verlaten

via de trap en de gelijkvloerse nooddeur. Deze laatste wordt geopend door een simpele druk op de paniekbar.

De bewoners moeten toegang verlenen tot hun privatieve lokalen indien er aan de gemeenschappelijke delen (zoals leidingen) dient gewerkt te worden of de privatieve delen die nadelige invloed hebben op de gemene delen.

Bij langdurige afwezigheid van de bewoners moeten de privatieve lokalen in geval van nood steeds toegankelijk blijven. Dit geldt ook wanneer blijkt dat werken van algemeen nut via het appartement, garage, berging, ... dienen te gebeuren. Het is aan de eigenaar om in voorkomend geval de toegang te organiseren, en dit geheel op zijn last.

Sleutels en badges

Sleutels die gekoppeld zijn aan een codekaart of sluitplan kunnen bijgemaakt worden met toestemming van de eigenaar en na aanvraag bij de syndicus. De kosten voor bijmaken van de sleutels zijn privaat en worden aangerekend via de kostenafrekening aan de eigenaar, die desgevallend doorrekent aan zijn huurder. Dit geldt eveneens voor badges of andere toegangssystemen. Toegangsbadges zijn te koop bij de leden van de raad van mede-eigendom of na aanvraag bij de syndicus.

3. GEBRUIK VAN DE GEMENE DELEN

3.1 ALGEMEEN

In de inkom, de trapzaal, op de overlopen en de gangen mogen geen fietsen, steps, kinderwagens, kasten of om het even welke andere voorwerpen geplaatst worden. De gemene delen van het gebouw moeten altijd vrij blijven. De vluchtwegen mogen nooit versperd zijn. Dit geldt eveneens voor tussenschotten aan de terrassen in geval die als vluchtweg dienen bij brandgevaar.

Iedereen moet het nodige doen om de inkom -en trappenhallen proper en ordelijk te houden. De brievenbussen dienen tijdig gelicht te worden. Elke bewoner dient er zelf voor te zorgen dat overtollig en/of ongewenst reclamedrukwerk opgeruimd wordt. Het drukwerk op de grond gooien is verboden.

Wie de gemene delen bevuilt, wordt verzocht deze onmiddellijk zelf schoon te maken. Indien hieraan niet wordt voldaan, zullen kosten hiervoor aangerekend worden aan de betreffende eigenaar of bij ontstentenis daarvan aan de gemeenschap.

De meterlokalen moeten te allen tijde volledig vrij blijven en mogen niet gebruikt worden voor enig ander doeleinde.

Het gebruik van de gemeenschappelijke elektriciteit of stopcontacten voor privaat doeleinden (privégebruik, renovatiewerken, ed.) is NIET toegestaan. Deze mogen enkel gebruikt worden door leveranciers en/of conciërge. Bij vaststelling van misbruik zal een vergoeding van 50€ per overtreding aangerekend worden. (beslissing AV 16/03/2023)

In het garagecomplex zijn de stopcontacten in garageboxen en aan staanplaatsen voorzien van tussenmeter en mogen de rechtmatige gebruikers uitzonderlijk wel elektriciteit afnemen op de gemeenschappelijke meter, aangezien het privéverbruik ook jaarlijks wordt doorberekend op basis van de meterstanden der privatieve tussenmeters.

3.2 GEBRUIK VAN DE TERRASSEN

Het is verboden hinderlijke / ontplofbare / brandbare of slecht ruikende producten zoals vuilnis op de terrassen te stockeren.

Tapijten, tafellakens, beddengoed, e.a. mogen over de balustrades niet uitgeklopt worden. Er moet steeds vermeden worden bij het reinigen van de terrassen of balustrades de onderliggende panden te bevuilen. Het is eveneens verboden sigarettenpeuken over de balustrades te werpen.

De afvoerputjes moeten regelmatig geruimd worden terwijl de afloop ervan dient verzekerd te blijven. De terrasbevoering waaronder het voegwerk moet regelmatig onderhouden worden. Het is verboden linnengoed of was uit te hangen of wat ook te doen dat het uitzicht van het gebouw zou kunnen beïnvloeden.

Het is niet toegelaten eten te voeren aan vogels of dieren.

Wegens brandgevaar alsook o.w.v. geur - en rookhinder is het verboden om te barbecueën op de terrassen, zowel met kolen, op gas als elektrisch.

Zoals voorzien in de basisakte, beschikken de appartement studio's van het gelijkvloers niet over een terras. Deze ruimtes vallen dus niet onder privaat gebruik en kunnen dan ook niet afgesloten worden.

Installaties en voorwerpen moeten op de terrassen onder het niveau van de reling van de borstwering blijven (bv. schotelantenne, aircotoestel etc.) Aan of op de borstwering mogen geen voorwerpen geplaatst en vastgemaakt worden.

3.3 GEBRUIK VAN DE LIFT

Elke gebruiker zorgt ervoor dat de lift netjes blijft. De lift mag niet gebruikt worden door niet vergezeld kinderen jonger dan 12 jaar. Een personenlift mag niet gebruikt worden om te verhuizen of goederen te transporteren.

De schade die aan de lift aangebracht wordt, zal verhaald worden op de eigenaar, die zal moeten verhalen op de veroorzaker.

De liftdeuren mogen niet geblokkeerd worden en de liften moeten zo snel mogelijk ontruimd worden. Gebruik nooit de lift bij brand.

Vervoer van fietsen via de liften is ten strengste verboden.

Als de (auto)lift blokkeert, gebruik de noodbel. Bij gebrekkige werking van de lift, verwittigt men zo snel mogelijk de syndicus op kantoornummer 03/369 41 00.

3.4 GEBRUIK VAN DE (GEMEENSCHAPPELIJKE) TUIN

Het is verboden dieren te voederen of dieren uit te laten in de groenzone rondom het gebouw.

Wegens brandgevaar alsook o.w.v. geur - en rookhinder is het verboden om te barbecueën rondom het gebouw.

3.5 NAAMPLAATJES

De bewoners dienen zich op korte termijn (binnen de maand na start van de bewoning) reglementair in orde stellen met de vermelding van naam en appartement nummer en dit op brievenbus en bellenbord, volgens de norm en standaardafmetingen die te bekomen zijn bij de syndicus via info@portassyndicus.be. Het uniform uitzicht dient ten allen tijde bewaard te worden. Indien hieraan niet wordt voldaan, zullen de nodige naampaatjes worden vervangen en aangebracht op kosten van de eigenaar.

3.6 PUBLICITEIT

Het is niet toegelaten om publiciteit onder welke vorm dan ook (reclame, affiches, ...) aan de terrassen, gevels, balustrades of achter de ruiten te hangen.

3.7 GEBRUIK VAN DE GARAGE

Het is enkel toegelaten om voertuigen te parkeren op de daarvoor voorziene staanplaatsen of garageboxen. Enkel bewoners die een staanplaats of garage hebben of huren in de ondergrondse parking mogen hun voertuig stationeren op de voor hen voorziene parkeerplaats. Elk voorwerp dat hier niet thuishoort draagt bij tot een minder veilige situatie bij brand en/of het gebruik van de vluchtwegen. De aansprakelijkheid van de eigenaar in kwestie (en zijn evt. huurder) kan hiermee ernstig in het gedrang komen.

Het is ten strengste verboden in de garage (privatieve en gemeenschappelijke delen):

- Handel te drijven
- Wagens of ander voertuigen te onderhouden of te herstellen
- Kinderen te laten spelen
- Te roken
- Benzine, olie, ontplofbare, onwelriekende, ongezonde, schadelijke of andere ontvlambare producten te stapelen
- Te parkeren in de in- of uitrij of op de plaatsen voorzien om te manoeuvreren
- De garagelokalen te bevuilen

Elektrische voertuigen mogen nooit worden opgeladen via de gemene meter. Toestemming voor het plaatsen van een individueel oplaadpunt kan enkel gegeven worden door de syndicus of door de algemene vergadering.

3.8 GEBRUIK VAN DE GEMENE FIETSENBERGING OF FIETSENREKKEN

De fietsenberging dient enkel om fietsen in te plaatsen en is geen opslagruimte voor groot huisvuil of ander materiaal. Fietsen / brommers e.a. mogen niet in de hal, de gangen of tegen de buitengevels geplaatst worden. Indien er fietsenrekken zijn, moeten fietsen daar geplaatst worden.

Op fietsen die langdurig in onbruik zijn, zal een label worden aangebracht. De gebruiker van de fiets dient binnen de 2 maanden na het aanbrengen van het label zijn appartementsnummer op het label te vermelden. Indien het label onbeschreven blijft twee maanden na het aanbrengen ervan, zal de fiets verwijderd worden. Deze kosten zijn ten laste van de gemeenschap.

Elektrische fietsen mogen nooit worden opgeladen via de gemene meter. Toestemming voor het plaatsen van een individueel oplaadpunt kan enkel gegeven worden door de syndicus of door de algemene vergadering.

3.9 GEBRUIK AFVOERLEIDINGEN

De sanitaire leidingen van Wc's, gootstenen, baden en wastafels zijn slechts voorzien om fecaliën en vuilwater af te voeren.

Vermijd verstoppingen en beschadigingen die kunnen ontstaan door het:

- doorspoelen van papier, enkele toiletpapier is toegelaten
- doorspoelen van hygiënische banden en luiers
- ingieten van kleverige en/of verhardende producten
- ingieten van bijtende producten

Bedenk dat het buiten gebruik geraken van deze gemeenschappelijke leidingen, ingevolge en verkeerd gebruik, zware gevolgen heeft en aanleiding heeft tot dure herstellingswerken van lange duur.

3.10 AFVALBEHEER

Het huishoudelijk afval moet in de correcte afvalcontainer zo compact mogelijk in het afvallokaal worden gesorteerd.

- Het gewone huisvuil: in gesloten plastic zakken.
- PMD: in de speciale pmd-containers. Volg hierbij strikt de gegevens die bij elke pmd-container zijn opgehangen.
- Papier en karton: in de containers aan de brievenbussen of in de kleine blauwe containers in de garage.
- Glas: in de containers op straat bij de bushalt
- Chemisch afval: op het gemeentelijke container park: Arbeidersstraat 2A 2600 Berchem.
- Groot huisvuil: zelf naar containerpark brengen of laten ophalen.

Er mag geen huisvuil in de kelders, inkom, garages of voor de garagepoort worden neergelegd. Er mag geen afval gestockeerd worden op de terrassen.

Voor alle andere afval kan men terecht in het containerpark van de stad of gemeente.

3.11 LAWAAIHINDER

De bewoners worden verondersteld alles te doen wat nodig is om de burens niet te storen, zowel overdag als 's nachts.

Tussen 22 uur en 7 uur dient de rust absoluut gerespecteerd te worden.

Op zon- en feestdagen mogen geen renovatiewerken uitgevoerd worden in de appartementen die de rust verstoren.

3.12 HUISDIEREN

Huisdieren zijn in het gebouw toegelaten in zoverre ze andere bewoners niet hinderen (lawaaï, reuk of andere ongemakken).

Buiten de privatieven moeten honden aan de leiband gehouden worden.

Ingeval van overlast zal de Algemene Vergadering met de vereiste meerderheid van stemmen mogen beslissen het betrokken dier niet langer toe te laten.

3.13 CENTRAAL VENTILATIESYSTEEM

Om goede werking van het centrale ventilatiesysteem te garanderen dienen in elk appartement dampkappen zonder motor of recirculatiedampkappen geplaatst te worden. Dampkappen met motor mogen niet gebruikt worden, want ontregelen het centrale systeem.

De (manuele) regelkleppen van ventilatiekanalen per appartement kunnen eventueel (tijdelijk of permanent) gesloten worden om afzuig van warme lucht te voorkomen als dampkap of badkamer niet gebruikt worden zonder negatieve effecten op de centrale werking, maar dit komt de luchtkwaliteit in appartement(en) niet ten goede.

Aanpassing van (diameters van) plafondroosters of kanalen is uit den boze, omdat dit de werking van het centrale systeem uit evenwicht brengt.

Elke eigenaar dient te controleren of de dampkap van het juiste type is (zonder motor met afsluitklep of recirculatie). Indien niet van het juiste type, moet door en voor rekening van de betrokken eigenaar aangepast worden.

4 UITZICHT VAN HET GEBOUW

Aan het algemeen uitzicht van het gebouw mag niets gewijzigd worden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de syndicus of algemene vergadering. Dit geldt voor o.m. uithangborden, reclame, affiches, radio -of televisieantennes, schotelantennes.

Aan of op de ramen, de gevels, de terrassen en borstweringen mogen geen voorwerpen hangen of zichtbaar zijn die het ordelijk en esthetisch uitzicht van het gebouw kunnen schaden.

Elke eigenaar of zijn huurder dient ervoor te zorgen dat de ramen regelmatig gereinigd worden en dat gebarsten ruiten onmiddellijk vervangen worden

Bij twijfel dient steeds de syndicus geraadpleegd te worden. Niet uniform of reglementair aangebrachte wijzigingen aan de gemene delen moeten door de eigenaar op zijn kosten terug in oorspronkelijke staat hersteld worden.

5 VERHUIZINGEN

Verhuizen gebeurt steeds na voorafgaandelijk afspraak met de conciërge en de Raad van mede-eigendom zodat de nodige schikkingen kunnen getroffen worden. Voor elke inkomende en uitgaande verhuis zal een vergoeding van 150 € (honderdvijftig euro) worden aangerekend. Dit bedrag dekt de administratiekosten, de kostprijs van het gegraveerd naamplaatje aan de brievenbus en de kosten voor het aanpassen van de bellenborden en de naamborden in de liften.

De verhuis van **grote en/of zware voorwerpen** mag enkel gebeuren met behulp van een verhuislift. Dit

betekent dat er niet via de gemene delen, noch via de traphal of via de lift van het gebouw verhuisd mag worden.

Indien vastgesteld wordt dat er alsnog via de lift of de gemene delen van het gebouw verhuisd wordt dan zal er € 150,00 worden aangerekend verhoogd met de eventueel veroorzaakte schade. Als bewijs kan gelden een foto of videobeeld met een digitale datum geverifieerd door de syndicus. Indien ter vrijwaring van de rechten van de gemeenschap een deurwaarder moet worden aangesteld, vallen deze kosten ten laste van de eigenaar, die op zijn beurt desgevallend verhaalt op de huurder.

Bij transport van **kleine** goederen dienen alle maatregelen genomen te worden ter voorkoming van schade aan de stoep, de inkomhallen, ingangen, liften en trapzalen.

Aangebrachte schade moet steeds gemeld worden bij de syndicus en aan het slachtoffer vergoed worden.

Naam en adres van alle nieuwe bewoners, eigenaars of huurders, moeten onmiddellijk aan de syndicus bekend gemaakt worden door de eigenaar.

6 RENOVATIEWERKEN IN DE APPARTEMENTEN

Elke bewoner die renovatiewerken plant in zijn appartement dient de syndicus hiervan te verwittigen. Dit kan via het onlineplatform van de syndicus of via mail op info@portassyndicus.be . De conciërge dient eveneens verwittigd te worden.

Onder renovatie worden grote werken verstaan die overlast kunnen veroorzaken aan de medebewoners of in de gemene delen zoals breekwerk, werken aan privaat leidingwerk zoals keukens of badkamers, openbreken en plaatsen van bevloering, installatie van gepantserde voordeuren... Deze opsomming is evenwel niet beperkend.

De eigenaar dient een aangetekend schrijven of een e-mail te zenden naar de syndicus met een beschrijving van de werken, de aanvangsdatum en het einde ervan, de naam van de uitvoerder en/of begeleidende architect en dit minstens twee weken voor de start der werken. Indien hieraan niet wordt voldaan, heeft de syndicus het recht de werf stil te leggen.

De syndicus dient hierover zijn akkoord te geven betreffende de werken die een weerslag kunnen hebben op gemeenschappelijke delen. Hierbij wordt verwezen naar eventuele afbraak of beschadiging van steunmuren.

De eigenaar verwittigt de gemeenschap en Raad van de geplande werken door middel van een bericht via het onlineplatform van de syndicus. De conciërge dient eveneens ingelicht te worden en de aannemer dient zich voor of bij aanvang aan te melden bij de conciërge.

De eigenaar is t.a.v. de gemeenschap verantwoordelijk voor de opvolging van de werken, d.w.z. hij informeert en begeleidt, al dan niet via zijn huurder, de werklui over wat kan en niet kan in het gebouw.

Het is eveneens aan te raden tijdens de werken de verluchttingsgaten in het appartement zo goed mogelijk te dichten en de voordeur afgesloten te houden. De werf (minstens de gemene delen, de gangen, de liften) dient elke dag na de werken te worden schoongemaakt en proper te worden achtergelaten. Indien hieraan niet wordt voldaan, worden deze schoonmaakwerken uitgevoerd op kosten van de eigenaar.

De eigenaar dient een **renovatiewaarborg** van € 500,00 aan de gemeenschap te betalen bij renovatiewerken. Deze wordt binnen de 2 maanden teruggestort na het einde der werken. Deze borg zal echter gebruikt worden in geval de werken schade toebrengen aan gemeenschappelijke delen en de werken een extra onderhoud van de gemene delen veroorzaken. Wanneer er een beroep op de waarborg wordt gedaan zal de eigenaar hiervan in kennis worden gesteld. Starten de werken vooraleer de waarborg op de rekening van VME werd gestort dan wordt er een boete van 10% van de waarborgsom afgehouden ten voordelen van de VME.

Er kan enkel afgezien worden van de betaling van een renovatiwaarborg indien de eigenaar voorafgaand aan de werken bewijs toont van een Alle Bouwplaats Risico (ABR) polis die hij heeft afgesloten en waardoor de rechten van alle partijen (VME, bewoners, eigenaars, aannemers) worden gewaarborgd.

Het is niet toegelaten een afvalcontainer op de bovengrondse parking te plaatsen (max. 2,5 ton).

7 HET GEVEN VAN OPDRACHTEN OVER DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

Bij eventuele defecten, storingen in of aan de gemene delen dient men steeds de syndicus op de hoogte te brengen, zodat het nodige kan worden gedaan. Geen enkele bewoner of gebruiker mag in naam of voor rekening van de gemeenschap opdrachten geven.

De facturen voortvloeiend uit opdrachten die niet door de syndicus gegeven werden, kunnen voor betaling geweigerd worden en die factuur kan ten laste gelegd worden van de opdrachtgever.

Opmerkingen over onderhoudspersoneel en/of firma's die werken uitvoeren voor de gemene delen kunnen enkel besproken worden met de syndicus of met de raad van mede-eigendom, die op haar beurt communiceert met de syndicus.

8 VERZEKERINGEN EN VRIJSTELLING

8.1 REGELING AANREKENING VRIJSTELLING IN GEVAL DE OORZAAK GEDEKT IS DOOR DE BRANDVERZEKERAAR

De vrijstelling die wordt afgehouden door de verzekeraar in geval van uitbetaling van gevolgschade is ten laste van de eigenaar van het privatieve goed waar de oorzaak zich bevindt.

In geval de oorzaak afkomstig is van een gemeenschappelijk deel, is de vrijstelling ten laste van de gemeenschap.

Als er geen aansprakelijke tegenpartij is waarop de schade kan verhaald worden, is de vrijstelling ten laste van de eigenaar van het beschadigde privatieve goed. Dit laatste kan bv. het geval zijn bij glasbreuk, stormschade, inbraak of vandalisme.

8.2 REGELING GEVOLGSCHADE WANNEER DIT LAGER IS DAN HET BEDRAG VAN DE VRIJSTELLING

Als gevolgschade wordt aangegeven t.g.v. een gemeenschappelijke oorzaak en als het schadebedrag onder de vrijstelling blijkt, heeft de syndicus het recht om een deskundige aan te stellen om bv. de schade correct te begroten ter vrijwaring van de lasten van de gemeenschap. De kosten van de deskundige zijn ten laste van de gemeenschap.

Als de schade onder de vrijstelling blijkt en zowel oorzaak als gevolgschade privaat zijn, is het aan de eigenaars onderling om de schade op elkaar te verhalen en kan de gemeenschap hierin niet tussenkomen.

8.3 REGELING VAN DE GEVOLGSCHADE IN GEVAL DE OORZAAK NIET GEDEKT IS DOOR DE BRANDVERZEKERAAR

Als de brandverzekering geen dekking verleent en de oorzaak is afkomstig van een gemeenschappelijk deel, is de gevolgschade ten laste van de gemeenschap.

Als de brandverzekering geen dekking verleent en de oorzaak is afkomstig van een privaat deel, is de gevolgschade ten laste van de eigenaar van het privaat goed. In dit geval is het aan de eigenaars onderling om de schade op elkaar te verhalen en kan de gemeenschap hierin niet tussenkomen.

8.4 VERHAAL EIGENAAR – HUURDER

Het is aan de eigenaar om desgevallend verhaal uit te oefenen op zijn huurder wanneer diens aansprakelijkheid betrokken is.

9 OVERTREDINGEN OP HET REGLEMENT

Overtredingen op de basisakte, het reglement van mede-eigendom of het reglement van interne orde

worden door de syndicus ter kennis gebracht aan de eigenaar, die op zijn beurt zijn huurder moet inlichten. Manifeste overtredingen worden aangetekend ter kennis gebracht aan de eigenaar, hiervoor wordt een administratieve kost aangerekend door de syndicus van 30,00 EURO die wordt aangerekend via de post 'individuele kosten' in de eigenaarsafrekening .

Indien een advocaat moet worden ingeschakeld t.g.v. een voortdurende of herhaaldelijke manifeste overtreding van het reglement, zal de eigenaar hiervoor een administratieve kost van 150,00 EURO worden aangetekend ter kennis gebracht aan de eigenaar, hiervoor wordt een administratieve kost aangerekend door de syndicus van 30,00 EURO ter dekking van de kosten van de aangetekende zending en bijkomende administratie. Deze kost wordt aangerekend via de post 'individuele kosten' in de eigenaarsafrekening .

Indien een advocaat moet worden ingeschakeld t.g.v. een voortdurende of herhaaldelijke manifeste overtreding van het reglement, zal de eigenaar hiervoor door een minimale administratieve kost van 150,00 EURO worden aangerekend via de post 'individuele kosten' in de eigenaarsafrekening als vergoeding voor de opvolging van het dossier voor de vertegenwoordiging in rechte van de VME conform het syndicuscontract, en dit bovenop de eventuele andere juridische kosten.

GOEDKEURING VAN HET REGLEMENT

Dit reglement werd voorgelegd en goedgekeurd op de algemene vergadering van 31/03/2025.

1. REGELS M.B.T. DE BIJENROEPING, WERKWIJZE EN BEVOEGDHEID VAN DE ALGEMENE VERGADERING

1.1 WERKWIJZE VAN DE ALGEMENE VERGADERING

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

In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privatieve kavel of ingeval de eigendom van een privatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen, geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun lasthebber zal zijn. Wanneer één van de belanghebbenden en zijn wettelijke of conventionele vertegenwoordiger niet kunnen deelnemen aan de aanwijzing van een lasthebber wijzen de andere belanghebbenden rechtsgeldig een lasthebber aan. Deze laatste wordt opgeroepen voor de algemene vergaderingen, oefent het recht van deelname aan de beraadslagingen ervan uit en ontvangt alle documenten die afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars. De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van hun lasthebber mee.

De syndicus houdt jaarlijks een algemene vergadering tijdens de vastgelegde periode **16/03-31/03** of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

Tevens houdt de syndicus een algemene vergadering op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Dit verzoek wordt bij ter post aangetekende brief aan de syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na de ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigenaars. Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dit verzoek, kan één van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen.

1.2 BIJENROEPING VAN DE ALGEMENE VERGADERING

De bijeenroeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede de agenda met opgave van de punten die ter bespreking zullen worden voorgelegd. De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars of van de raad van mede-eigendom, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in het dit reglement van interne orde bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden. Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

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

De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn. De administratieve kosten voor de oproeping van de algemene vergadering komen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars. Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste vijftien dagen vóór de datum van de vergadering ter kennis gebracht.

1.3 VOORZITTER EN SECRETARIS VAN DE ALGEMENE VERGADERING

De algemene vergadering wordt door een mede-eigenaar voorgezeten.

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

Naast de aanstelling van een voorzitter moet tevens een secretaris van de vergadering worden aangesteld. De algemene vergadering kan met de vereiste meerderheid beslissen om de syndicus aan te duiden als secretaris.

1.4 AANWEZIGHEIDSVEREISTE OP DE ALGEMENE VERGADERING

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

Niettemin beraadslaagt de algemene vergadering ook rechtsgeldig wanneer de mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd zijn aan het begin van de algemene vergadering, meer dan drie vierde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen.

Indien geen van beide quorums wordt bereikt, zal een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen bijeenkomen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van mede-eigendom waarvan ze houder zijn.

1.5 VOLMACHTEN OP DE ALGEMENE VERGADERING

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

Een lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars of iemand die door haar in dienst is genomen of voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, mag niet persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd.

De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber.

De volmacht kan algemeen of specifiek zijn en mag slechts gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht. Een volmacht verleend voor een algemene vergadering geldt ook voor de algemene vergadering die georganiseerd wordt omdat voor de eerste algemene vergadering het quorum niet werd bereikt, tenzij anders bepaald.

Niemand kan aan de stemming deelnemen, zelfs niet als lastgever of lasthebber, voor een groter aantal stemmen dan het totaal van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beschikken.

Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden. Een lasthebber mag evenwel meer dan drie volmachten krijgen als het totaal van de stemmen waarover hij zelf beschikt en die van zijn volmachtgevers niet meer dan 10 % bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom.

1.6 STEMMING OP DE ALGEMENE VERGADERING

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

Een lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars of iemand die door haar in dienst is genomen of voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, mag niet persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd.

Wanneer het reglement van mede-eigendom de lasten van een gemeenschappelijk deel van het gebouw of van de groep van gebouwen uitsluitend ten laste legt van bepaalde mede-eigenaars, nemen enkel die mede-eigenaars deel aan de stemming op voorwaarde dat die beslissingen het gemeenschappelijk beheer van de mede-eigendom niet in het gedrang brengen. Elk van hen stemt met een aantal stemmen naar evenredigheid van zijn aandeel in voornoemde lasten.

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

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

1.7 BEVOEGDHEDEN - MEERDERHEDEN ALGEMENE VERGADERING

De algemene vergadering beslist:

1° bij meerderheid van **twee derde van de stemmen**:

- a) over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft, onverminderd artikel 577-4, § 1/1;
- b) over alle werken betreffende de gemene delen, met uitzondering van de wettelijk opgelegde werken en de werken tot behoud van het goed en daden van voorlopig beheer, waartoe kan worden besloten bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, onverminderd artikel 577-8, § 4, 4°;
- c) [...] is opgeheven
- d) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, § 4, 4°, bedoelde daden;
- e) mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars.

Deze beslissing wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken over de mede-eigenaars.

2° bij meerderheid van **vier vijfden van de stemmen**:

- a) over iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;
- b) over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel daarvan;
- c) over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;
- d) over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
- e) over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen dit omvat ook de wijziging van de zakelijke gebruiksrechten ten voordele van één mede-eigenaar op de gemene delen, op voorwaarde dat dit gemotiveerd wordt door het rechtmatig belang van de vereniging van mede-eigenaars, in voorkomend geval tegen betaling van een vergoeding in verhouding tot de schade die zulks mocht veroorzaken;
- f) over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, vierde lid;
- g) over de verdeling van een kavel of over de volledige of gedeeltelijke vereniging van twee of meer kavels.
- h) over de afbraak of de volledige heropbouw van het gebouw om redenen van hygiëne of veiligheid of wanneer de kostprijs voor de aanpassing van het gebouw aan de wettelijke bepalingen buitensporig zou zijn. Een mede-eigenaar kan afstand doen van zijn kavel ten gunste van de andere mede-eigenaars indien de waarde ervan lager is dan het aandeel dat hij ten laste zou moeten nemen in de totale kostprijs

van de werken, in voorkomend geval, tegen een in onderling akkoord of door de rechter vastgestelde compensatie. Indien de voornoemde redenen ontbreken, moet de beslissing tot afbraak of tot volledige heropbouw genomen worden bij eenparigheid, overeenkomstig de bepalingen beschreven in paragraaf 3;

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

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

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

Wanneer de wet eenparigheid van alle mede-eigenaars voorschrijft en die in de algemene vergadering niet wordt bereikt door de afwezigheid van een of meerdere mede-eigenaars, zal er een nieuwe algemene vergadering bijeenkomen na een termijn van minstens dertig dagen waarin de betrokken beslissing met eenparigheid van stemmen van alle aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars kan worden genomen.

1.8 NOTULEN VAN DE ALGEMENE VERGADERING

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

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

De syndicus neemt binnen dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen bedoeld in de paragrafen 10 en 11 op in het register bedoeld in artikel 577-10, § 3, en bezorgt die binnen diezelfde termijn aan elke titularis van een zakelijk recht op een kavel die, in voorkomend geval krachtens artikel 577-6, § 1, tweede lid, stemrecht heeft in de algemene vergadering, en aan de andere syndici. Als een van hen het proces-verbaal niet binnen de gestelde termijn heeft ontvangen, brengt hij de syndicus daarvan schriftelijk op de hoogte.

1.9 MEDEDINGING

Op de Algemene Vergadering werd volgend bedrag vastgelegd van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, § 4, 4^o BW, bedoelde daden (zijnde alle bewarende maatregelen en alle daden van voorlopig beheer): **EUR 5000**

Voor opdrachten en contracten boven dit bedrag zal de syndicus meerdere kostenramingen opvragen.

1.10 BIJSTAND OP DE ALGEMENE VERGADERING

Een mede-eigenaar kan zich laten bijstaan door één persoon op voorwaarde dat hij de syndicus ten minste vier werkdagen vóór de dag van de algemene vergadering daarvan bij aangetekende zending in kennis stelt. Deze persoon mag tijdens de algemene vergadering de discussie niet leiden, noch ze monopoliseren.

Andere personen behalve mede-eigenaars of lasthebbers worden niet toegelaten op de algemene vergadering behoudens op specifieke uitnodiging van de syndicus zoals leveranciers i.h.k.v. toelichting van een offerte of een presentatie der werken.

2. REGELS M.B.T. DE SYNDICUS

2.1 BENOEMING VAN DE SYNDICUS EN PUBLICATIE

De syndicus wordt benoemd door de algemene vergadering of, bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere mede-eigenaar of van iedere belanghebbende derde.

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

Het mandaat van de syndicus mag niet langer zijn dan drie jaar, maar kan worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering. Het feit dat het mandaat van de syndicus niet wordt vernieuwd, geeft op zich geen aanleiding tot een vergoeding.

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

Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen te rekenen van de datum waarop zijn opdracht een aanvang neemt, op onveranderlijke wijze en zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is, aangeplakt aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars gevestigd is.

Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam, haar maatschappelijke zetel, alsmede haar ondernemingsnummer indien de onderneming ingeschreven is bij de Kruispuntbank van Ondernemingen. Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, met name de plaats waar het reglement van interne orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd. De aanplakking van het uittreksel moet geschieden door toedoen van de syndicus.

Conform artikel 577-8, §2/1 BW moet de aanstelling/benoeming van de syndicus tevens in de Kruispuntbank voor Ondernemingen worden bekendgemaakt.

De vereniging van mede-eigenaars of haar syndicus moeten een aanvraag tot inschrijving indienen bij een ondernemingsloket naar keuze en dit ten laatste op de werkdag, die de dag waarop de opdracht van de syndicus een aanvang neemt, voorafgaat. Uitzondering hierop is het geval waarin de beslissing tot aanstelling of benoeming minder dan acht werkdagen werd genomen voor de dag waarop zijn opdracht aanvangt. In dit laatste geval moet de inschrijving plaatsgrijpen binnen acht werkdagen na het nemen van de beslissing tot aanstelling of benoeming. Naast een aanvraag tot inschrijving dient tevens elke wijziging of doorhaling van de gegevens worden medegedeeld aan het ondernemingsloket naar keuze, met aanduiding van de datum waarop de wijziging of doorhaling in voege treedt. De mededeling dient te gebeuren volgens dezelfde procedure als bij de aanvraag van een inschrijving.

Voor elke aanvraag, wijziging of doorhaling dient een inschrijvingsrecht alsook een administratieve vergoeding aan de syndicus door de vereniging van mede-eigenaars te worden betaald. Dat bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd.

2.2 TAKENPAKKET VAN DE SYNDICUS

Ongeacht de bevoegdheid die hem door het reglement van mede-eigendom wordt toegekend, heeft de syndicus tot opdracht:

1. De beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen, uit te voeren en te laten uitvoeren;
2. Alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen;

3. Het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren; voor zover als mogelijk dient dit vermogen in zijn geheel geplaatst te worden op diverse rekeningen, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geplaatst;
4. De vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen; Behoudens andersluidende bepalingen in de wet, wordt aangetekende briefwisseling, op straffe van nietigheid, geadresseerd aan de woonplaats, of bij ontstentenis daarvan, aan de verblijfplaats of de maatschappelijk zetel van de syndicus en aan de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.
5. De lijst van de schulden bedoeld in artikel 577- 11, § 2, over te leggen binnen dertig dagen te rekenen van het verzoek van de notaris;
6. Aan elke persoon, die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mede te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden medegedeeld. De mededeling wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.
7. Indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering te overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is;
8. Een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van zijn taak dekt, alsook het bewijs van die verzekering te leveren; in geval van een mandaat om niet, wordt die verzekering aangegaan op kosten van de vereniging van mede-eigenaars;
9. Het de mede-eigenaars mogelijk maken inzage te nemen van alle niet private documenten of gegevens over de mede-eigendom;
10. Desgevallend, het postinterventie-dossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;
11. Ten behoeve van de in artikel 577-7, § 1, 1°, d), bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek vanaf **€ 5000**;
12. Aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;
13. De algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichthoudende functies bekleden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;
14. De lijst en de persoonsgegevens bij te werken van wie gerechtigd is deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering, en de mede-eigenaars op hun eerste verzoek en de notaris indien hij de syndicus hiertoe verzoekt in het kader van de overschrijving van akten die overeenkomstig artikel 1, eerste lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851 op het bevoegde kantoor van de algemene administratie van de patrimoniumdocumentatie worden overgeschreven, de naam, het adres, de gedeelten en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen;

15. De boekhouding van de vereniging van mede-eigen aars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningenstelsel.
16. De begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten; die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars; zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen.

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

2.3 VOORTIJDIGE BEËINDIGING VAN DE OVEREENKOMST MET DE SYNDICUS

De Algemene Vergadering kan de syndicus te allen tijde ontslaan mits in achtneming van het syndicuscontract.

2.4 VERPLICHTINGEN VAN DE SYNDICUS BIJ HET EINDE VAN ZIJN OPDRACHT

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

3. REGELS M.B.T. DE COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, belast met de controle van de rekeningen en de boekhouding van de vereniging. De commissaris van de rekeningen brengt verslag uit aan de algemene vergadering.

De commissaris kan een mede-eigenaar zijn of een professioneel, bezoldigd of onbezoldigd, en kan uit meer dan 1 persoon bestaan. In dat geval wordt gesproken van een college van commissarissen. De algemene vergadering bepaalt de voorwaarden.

Jaarlijks zal de syndicus alle boekhoudkundige stukken (facturen, kostennota's, bankafschriften, boekhoudkundige documenten, ...) via digitale weg ter beschikking stellen aan de commissaris van de rekeningen. Bij vragen of onduidelijkheden kan de commissaris eventuele ontbrekende informatie of verduidelijkingen opvragen bij de syndicus, die er zich toe engageert om op korte termijn (minstens voor de algemene vergadering waarop de rekeningen ter goedkeuring voorgelegd worden) de noodzakelijke inlichtingen aan de commissaris te bezorgen. De commissaris van de rekeningen maakt een schriftelijk verslag op over zijn vaststellingen en brengt hierover, zo noodzakelijk, mondeling verslag uit aan de mede-eigenaars tijdens de algemene vergadering.

De commissaris kan desgewenst ook een afspraak maken op kantoor van de syndicus.

4. REGELS M.B.T. DE RAAD VAN MEDE-EIGENDOM

In elk gebouw of elke groep van gebouwen met minstens twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, wordt verplicht door de algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht.

In de gebouwen of groepen van gebouwen met minder dan twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, kan de algemene vergadering met een volstreekte meerderheid van de stemmen beslissen tot oprichting van een raad van mede-eigendom.

Kandidaten om in de raad te zetelen dienen zich ten laatste 7 dagen voor de algemene vergadering te melden bij de syndicus, behalve wanneer het een eerste algemene vergadering betreft in het kader van een nieuwe mede-eigendom.

De algemene vergadering beslist bij volstreekte meerderheid over de benoeming van de leden van de raad van mede-eigendom, zulks voor elk lid afzonderlijk.

Het mandaat van de leden van de raad van mede-eigendom loopt tot de volgende gewone algemene vergadering en is hernieuwbaar. Indien de vergadering geen voorzitter aanduidt, verkiezen de leden van de raad uit haar schoot een voorzitter met gewone meerderheid.

Om zijn opdracht uit te voeren kan de raad van mede-eigendom, na de syndicus op de hoogte te hebben gebracht, kennis nemen en kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer van laatstgenoemde of die van belang zijn voor de mede-eigendom.

Hij kan andere opdrachten of bevoegdheidsdelegaties krijgen in de mate dat de algemene vergadering daartoe beslist met een meerderheid van twee derde van de stemmen en zulks geen afbreuk doet aan de wettelijke bevoegdheden van de syndicus, de algemene vergadering en de commissaris inzake de rekeningen. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of bevoegdheidsdelegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar.

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

In geval t.g.v. een bevoegdheidsdelegatie een stemming dient gehouden te worden binnen de raad over een bepaald onderwerp, zal deze stemming met gewone meerderheid geschieden (50%+1) van alle leden van de raad. Elk raadslid heeft 1 stem. De uitslag van de stemming wordt door de voorzitter aan de syndicus bezorgd. De resultaten van de stemming worden opgenomen in een door de raad ondertekend verslag en vermeldt de stemresultaten (ja, neen of onthouding). Onthoudingen of blanco stemmen worden niet meegeteld cfr. de toepasselijke wetgeving in de wet op de mede-eigendom.

5. INZAGEMOGELIJKHEID VAN DE MEDE-EIGENAARS

De syndicus moet de mogelijkheid creëren voor alle mede-eigenaars om inzage te nemen van alle niet-private documenten of gegevens over de mede-eigendom.

Alle relevante documenten worden via digitale weg / online platform ter beschikking gesteld. In dit laatste geval bekomt de mede-eigenaar op eenvoudig verzoek de noodzakelijke inloggegevens om hiertoe toegang te krijgen. Website syndicus : www.portassyndicus.be

Om organisatorische redenen dient de mede-eigenaar die niet over een e-mailadres beschikt en documenten wenst in te kijken hiertoe voorafgaand een afspraak te maken met de syndicus of dossierbeheerder.

DEEL 3: BIJLAGE CONTRACT SYNDICUS MET REMUNERATIE EN DIENSTEN

KOSTEN DIE PRIVATIEF WORDEN AANGEREKEND VIA DE EIGENAARSAFREKENING (POST INDIVIDUELE KOSTEN)

- Gewone aanmaning wanbetaling: 8 EURO per stuk
- Aangetekende aanmaning: 25 EURO per stuk
- Overdracht dossier aan advocaat: 150 EURO per stuk
- Opzoekingswerk en notificatie incl. kostensplitsing bij (vooruitzicht van) overdracht tot of aanwijzing van het eigendomsrecht cfr. art. 577-11, §1 en 2§ B.W.: 300 EURO per stuk (t.l.v. de verkoper) (12 maanden geldig vanaf het eerste antwoord).
- Indexatie huurovereenkomst (op aanvraag): 50 EURO per stuk
- Opsplitsing kosten tussen eigenaar en huurder (op aanvraag): 75 EURO per stuk

TAKEN DIE NIET INBEGREPEN ZIJN IN HET NORMAAL BEHEER VAN DE SYNDICUS EN IN REGIE WORDEN AANGEREKEND (85 EURO PER UUR):

- Het beheer van de dossiers voor de vertegenwoordiging in rechte van de VME
- Opstellen van contracten voor personeel van het gebouw
- Opzoeken van het eigenaarsstatuut in de kadastrale legger
- Alle uren gepresteerd t.b.v. *aanwezigheid* tijdens voorlopige / definitieve oplevering (enkel voor nieuwbouw)
- Werfvergaderingen indien er geen deskundige (architect, ingenieur) werd aangesteld door de vereniging i.h.k.v. renovatiewerken
- Vergaderingen met de raad van mede-eigendom en/of de rekencommissaris die buiten de kantooruren (9u-17u) plaatsvinden. In het normaal beheer zitten 3 vergaderingen met de raad tijdens de kantooruren inbegrepen.
- Organisatie van een hernieuwde/buitengewone algemene vergadering. Er wordt een startvergoeding aangerekend van 150 EURO te vermeerderen met het aantal uren dat vergaderd wordt
- Opnemen van de tellerstanden en het verdelen van het privéverbruik indien dit niet wordt gedaan door een externe firma
- De uren die gepresteerd worden ten gevolge van de implementatie van nieuwe wetgeving van toepassing op de mede-eigendom zoals bijstand of verrichtingen van boekhoudkundige, juridische, technische of fiscale aard
- Alle uren noodzakelijk voor de persoonlijke begeleiding op kantoor van eigenaars of van de commissaris van de VME ter controle van de rekeningen, behalve in het kader van het jaarlijks nazicht en opstellen van het verslag van de rekencommissaris (alles wordt digitaal ter beschikking gesteld)
- Aangetekende zendingen in naam van de gemeenschap (25 EURO per stuk)
- Het beheer van schadedossiers door de syndicus wordt niet doorgerekend aan de eigenaars. Als er in de brandpolis een clausule 'onrechtstreekse verliezen' van toepassing is, zal dit bedrag per schadegeval worden doorgestort aan de syndicus ter vergoeding van de extra tijd en administratie die ten gevolge van het schadedossier wordt besteed. Indien de brandpolis wordt beheerd als verzekeringsmakelaar door Portugaels & Partners Verzekeringen, is deze regeling niet van toepassing. In elk scenario zijn er alleszins geen kosten ten laste van de VME
- Opdrachten door de algemene vergadering gegeven die niet tot de wettelijke of contractuele taak van de syndicus behoren

TAKEN EN KOSTEN DIE NOOIT VOORZIEN ZIJN IN DE HONORARIA VAN DE SYNDICUS:

- Beheerskosten van een sociaal secretariaat voor het personeel
- Begeleiding door deskundigen zoals architecten, ingenieurs,...
- Aangiften van bestanden bij de commissie bescherming persoonlijke levenssfeer
- Vertalingen in een andere landstaal dan de taal van het gewest waarin het gebouw gevestigd is
- Gebruik Isabel (optionele banktoepassing) of andere bankkosten
- Administratiekosten (post, papier, kopies) in het geval de mede-eigenaar over e-mail beschikt maar documenten toch op papier wenst te verkrijgen (behalve voor de uitnodigingen van vergaderingen). Alle documenten worden gratis digitaal aangeboden via het onlineplatform van de syndicus.

Alle tarieven zijn vrij van btw zolang de wetgever dit toelaat. Het beheersloon van de syndicus wordt gekoppeld aan ABEX index van de maand waarop het contract ingaat. De vergoeding wordt van rechtswege, en zonder voorafgaande verwittiging, verhoogd overeenkomstig volgende formule, en dit telkens in de maand januari, waarbij de nieuwe index steeds die van de maand december is. De nieuwe vergoeding kan nooit lager zijn dan die van het voorgaande jaar noch dan de originele vergoeding.

$$\frac{\text{basisvergoeding x nieuwe index maand december}}{\text{basisindex van maand ingang contract}}$$

Hernieuwde Algemene Vergadering

Gebouw: Residentie Ambassador (0850.518.566)
Tijdstip: 2/05/2024 18:30:00
Aanwezig: 5523/10372 (53,25%) quotiteiten, 60/151 (39,74%) personen

Stemmingspunten

1: Vaststellen van de aanwezigheden en controle van de volmachten

De eigenaars worden door de syndicus welkom geheten, zij ondertekenen de aanwezigheidslijst en de voorgelegde volmachten zijn prima facie geldig.
De vergadering kan rechtsgeldig beraadslagen.

2: Benoeming van de voorzitter van de vergadering

Elke Algemene Vergadering heeft een voorzitter, die noodzakelijk een mede-eigenaar dient te zijn.
Stelt zich kandidaat als voorzitter van de vergadering: mevr. Vaes
Voorgesteld wordt om hiermee akkoord te gaan.

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(5433)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (90): Raemdonck Jean : 90
- Blanco: (0)

3: Benoeming van de secretaris van de vergadering

Elke Algemene Vergadering heeft een secretaris, die niet noodzakelijk een mede-eigenaar dient te zijn.
Indien er geen kandidaten zijn, stelt Portas BV zich kandidaat om op te treden als secretaris.
Stelt zich kandidaat als secretaris van de vergadering: Portas BV, hier vertegenwoordigd door Nick Portugaels
Voorgesteld wordt om hiermee akkoord te gaan.

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(5433)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (90): Raemdonck Jean : 90
- Blanco: (0)

4: Rekeningen boekjaar 2023 - kennisname van het verslag van de commissaris van de rekeningen en goedkeuring van de rekeningen

De lasten van de VME voor het afgelopen boekjaar bedroegen EUR 333.597,20 (incl. reservefonds van EUR 75.000).
In het bijzonder wordt stil gestaan bij de betaling van EUR 30.000,00 aan Almet Ramen (voorschotfactuur) en Deuren, via het reservefonds. Bijkomend zijn er meerdere betalingen gebeurd vanuit het reservefonds met betrekking tot de herstelling van de uitzetvoegen.
Aan de commissaris der rekeningen werden alle boekhoudkundige stukken (bankuittreksels, facturen, individuele eindafrekeningen, balans...) overhandigd met het oog op de controle.
De commissaris van de rekeningen brengt verslag uit omtrent de controle van de rekeningen, dewelke door de commissaris worden goedgekeurd. De eigenaars ontvingen voorafgaand aan de Algemene Vergadering van heden ook het geschreven verslag van de rekencommissaris.

De eigenaars ontvingen samen met de uitnodiging voor huidige algemene vergadering hun individuele afrekening, evenals een overzicht van inkomsten en uitgaven en balans. Mede-eigenaars, dewelke dienen bij te betalen, dienen het bedrag te voldoen binnen de 10 dagen na de AV op de rekening van de VME AMBASSADOR zijnde : BE14 0017 8397 4183.

Mede-eigenaars die een tegoed hebben, krijgen dit teruggestort, na goedkeuring van de afrekening op het rekeningnummer dat bij ons bekend is, van zodra de financiële toestand van de VME-rekening dit toelaat.

De vergadering wordt verzocht zich uit te spreken over de goedkeuring.
Voorgesteld wordt om hiermee akkoord te gaan.

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(4690)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (565): Bajkowskii - Keyser Richard & Diane : 130, Delodder Véronique : 42, Raemdonck Jean : 90, Riva Manuela : 126, Van Den Bogerd -Willemse Anne & Isabel : 44, van Heese Rhianne : 133
- Blanco: (0)

5: Kwijting aan de commissaris van de rekeningen m.b.t. boekjaar 2023

De commissaris van de rekeningen (zoals aangesteld door de Algemene Vergadering van 16.03.2023: dhr. Masure) oefent toezicht uit op het financieel en boekhoudkundig beheer door de syndicus.

De vergadering wordt verzocht zich uit te spreken over de kwijting aan de commissaris(sen) van de rekeningen voor hun controlewerkzaamheden tijdens het boekjaar 2023.

Voorgesteld wordt om hiermee akkoord te gaan.

Resultaten:

- Ja: **98,13%**(4734)
- Nee: **1,87%**(90): Raemdonck Jean : 90
- Onthouding: (565): Bajkowskii - Keyser Richard & Diane : 130, Delodder Véronique : 42, Riva Manuela : 126, Russo Sonia : 134, van Heese Rhianne : 133
- Blanco: (0)

6: Benoeming van een (college van) rekeningcommissaris(sen)

Elke vereniging van mede-eigenaars dient een (college van) commissaris(sen) van de rekeningen aan te stellen.

Voorgesteld wordt om het mandaat van de aan te stellen commissaris(sen) van de rekeningen te beperken tot de eerstvolgende gewone algemene vergadering.

Stelt zich kandidaat als commissaris van de rekeningen: Philip Masure.

Voorgesteld wordt om hiermee akkoord te gaan.

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(5129)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (260): Raemdonck Jean : 90, Riva Manuela : 126, Van Den Bogerd -Willemse Anne & Isabel : 44
- Blanco: (0)

7: Kwijting aan de syndicus voor werk- en boekjaar 2023

Portas BV verzoekt om kwijting voor haar werk tijdens het werk- en boekjaar 2023.

De Algemene Vergadering wenst uitdrukkelijk geen kwijting te geven aan de syndicus Solvio.

Voorgesteld wordt om hiermee akkoord te gaan.

Resultaten:

- Ja: **98,23%**(4998)
- Nee: **1,77%**(90): Raemdonck Jean : 90
- Onthouding: (435): Delodder Véronique : 42, Riva Manuela : 126, Russo Sonia : 134, van Heese Rhianne : 133
- Blanco: (0)

8: Kwijting aan de raad van mede-eigendom voor werk-en boekjaar 2023

De raad van mede-eigendom oefent een controle uit op het beheer van de syndicus (uitgezonderd de controle van het boekhoudkundig en financieel beheer door de syndicus dat is toevertrouwd aan de commissaris van de rekeningen).

De raad van mede-eigendom brengt verslag uit van de werkzaamheden.

De vergadering wordt verzocht zich uit te spreken.

Voorgesteld wordt om hiermee akkoord te gaan.

Resultaten:

- Ja: **98,33%**(5299)
- Nee: **1,67%**(90): Raemdonck Jean : 90
- Onthouding: (134): Russo Sonia : 134
- Blanco: (0)

9: Benoeming van een raad van mede-eigendom: verkiezing van de leden

De Algemene Vergadering beslist met een 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. De leden van de raad van mede-eigendom zijn titularis van een zakelijk recht met stemrecht in de algemene vergadering.

Tijdens de Algemene Vergadering wordt in herinnering gebracht dat de eerdere Algemene Vergadering van 16 maart 2023 had besloten om elk raadslid een vergoeding van EUR 50 per maand toe te kennen.

Volgende personen stellen zich kandidaat.

Voorgesteld wordt om hiermee akkoord te gaan.

9.1: Mevr. Marleen Vaes

Resultaten:

- Ja: **98,35%**(5370)
- Nee: **1,65%**(90): Raemdonck Jean : 90
- Onthouding: (63): Toelen Danielle : 63
- Blanco: (0)

9.2: Dhr. Johan Struyvelt

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(5397)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (126): Bernardo Miranda Kim : 63, Toelen Danielle : 63
- Blanco: (0)

9.3: Mevr. Christiane Gerres

Resultaten:

- Ja: **99,18%**(5326)
- Nee: **0,82%**(44): Buermans Priscilla : 44
- Onthouding: (153): Raemdonck Jean : 90, Toelen Danielle : 63
- Blanco: (0)

9.4: Mevr. Anita Sweert

Resultaten:

- Ja: **98,35%**(5370)
- Nee: **1,65%**(90): Raemdonck Jean : 90
- Onthouding: (63): Toelen Danielle : 63
- Blanco: (0)

10: Raad van Mede-Eigendom - delegatie van bevoegdheden (bespreking en modaliteiten)

De Raad van Mede-Eigendom 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 bevoegdheden van de commissaris(sen) van 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 de taak.

Voorgesteld wordt om de raad van mede-eigendom de bevoegdheid te delegeren om beslissingen te nemen tot beloop van een maximaal bedrag van EUR 10.000,00 (excl. btw) tussen algemene vergaderingen door, echter zonder afbreuk te doen aan de syndicus en de commissaris van de rekeningen, en dit specifiek voor onderhoudscontracten (incl. tuinwerken).

Resultaten:

- Ja: **98,33%**(5303)
- Nee: **1,67%**(90): Raemdonck Jean : 90
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

11: Benoeming van de gebouwverantwoordelijke en diens takenpakket

Stelt zich kandidaat als gebouwverantwoordelijke: dhr. De Vos Erik

Tot de taken van een gebouwverantwoordelijke met betrekking tot de gemeenschappelijke delen in het gebouw behoren de schoonmaak van de gemene delen, communicatie met de syndicus omtrent technische problemen, het oplossen van kleine defecten, de begaanbaarheid van het voetpad, regelmatig nazicht van de technische installaties indien haalbaar, beschikbaar zijn voor de firma's die onderhoudswerkzaamheden dienen uit te voeren, opnemen en doorgeven van meterstanden aan de syndicus ...

12: Leveranciers - bespreking en evaluatie

De Algemene Vergadering bespreekt de leveranciers van de VME.

Verzekering gebouw: de VME is verzekerd bij verzekeraar AXA, via verzekeringsmakelaar Portugaels & Partners uit Willebroek.

Onderhoud lift: ORA-Liften (er wordt opgemerkt dat men vragen stelt over de service van ORA)

Keuring lift: Konhef

Elektriciteit: Engie

Water: Water-Link
Bankrelatie: BNP Paribas Fortis
Tuinonderhoud: Tuinconcept
Ruimingdienst: 't Ruimerke
Onderhoud garagepoort: De Poortenhersteller
Schoonmaak gemene hal: Intern
Schoonmaak garage: Intern
Waterverbruik opname: Techem
Brandveiligheid: Ansul(blussers)
Brandveiligheid: Brabex Security(branddetectie)
Camerabewaking: Failsafe

13: Sanering blokpolis mbt elektrische plafondverwarming die ouder is dan 10 jaar

De Algemene Vergadering brengt de problematiek van de plafondverwarming in herinnering, aangezien deze kwestie al enige tijd speelt. Hiervoor wordt verwezen naar o.a. de Algemene Vergadering van 16 maart 2023.

Zoals op vorige algemene vergaderingen besproken, werden de eigenaars attent gemaakt op het feit dat men moet kunnen bewijzen dat de privatieve plafondverwarming vervangen is door een alternatief en dus niet meer gebruikt kan worden.

De syndicus stelt op heden vast dat er nog ongeveer 8 van de 123 appartementen zijn die hun bewijs van afkoppeling en attest niet aangeleverd hebben. De syndicus schreef alle openstaande eigenaren aan, mogelijks werd dit nog aan de vorige syndicus bezorgd.

Op de algemene vergadering van 16 maart 2023 werd besloten de overgebleven eigenaren via juridische weg te verplichten dit in orde te brengen.

Indien de syndicus geen reactie meer ontvangt van de eigenaren tegen 31 mei 2024 zal dit in samen spraak met de raad ook utigevoerd worden.

Voorgesteld wordt om hiermee akkoord te gaan.

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(5156)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (237): Dönmez - Atakan : 84, Raemdonck Jean : 90, Suykens Myriam : 63
- Blanco: (0)

14: Waterinfiltratie en betonaantasting ondergronds garagecomplex: herbevestiging mandaat Raad van Mede-Eigendom

Op de algemene vergadering van 2022 en 2023 werd beslist om de uitzetvoegen van de parking te behandelen mbt waterinfiltratie. Kennelijk heeft de Algemene Vergadering in het verleden besloten om geen structurele renovatie uit te voeren, doch slechts lokale herstellingswerken uit te voeren.

De Algemene Vergadering ontslaat de syndicus van enige aansprakelijkheid ter zake, cf. de beslissing van de Algemene Vergadering van 16 maart 2023.

Ondertussen werden reeds verschillende voegen aangepakt.
Er dienen nog enkele voegen aangepakt te worden.

Onder dit agendapunt kunnen de mede-eigenaren stemmen om het mandaat verleend aan de raad op de vergadering van 16 maart 2023 te herbevestigen. Dit voor een periode van 1 jaar, tot aan de volgende algemene vergadering en voor een maximumbedrag van EUR 65.000,00.

De kosten worden via het reservekapitaal gefinancierd.

Voorgesteld wordt om hiermee akkoord te gaan.

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(5309)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (84): Dönmez - Atakan : 84
- Blanco: (0)

15: Renovatie inkomhal: bespreking stand van zaken

De Algemene Vergadering brengt de kwestie van de renovatie van de inkomhal in herinnering. Deze beslissing werd in het verleden genomen.

De renovatie van de inkomhal is, op enkele punten na, afgewerkt.

Dit project is van in het begin stroef verlopen, bij de start van de werken merkte de aannemer op dat hij de verlichting niet zou uitvoeren. Hierdoor is de raad in allerijl op zoek moeten gaan naar passende verlichting. Er dienden ook kabels getrokken te worden voor het badgesysteem, parlofonie etc. De raad heeft verschillende uren gespendeerd aan het uitzoeken welke sleutels bij welke brievenbus en dergelijke paste.

Aan de algemene vergadering wordt gevraagd om een mandaat te verlenen aan de raad om de werken op te leveren.

Dit wil zeggen dat de slotfactuur van de werken pas betaald kan worden nadat de raad het fiat geeft. Voorgesteld wordt om hiermee akkoord te gaan.

Resultaten:

- Ja: **98,33%**(5303)
- Nee: **1,67%**(90): Raemdonck Jean : 90
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

16: Diefstal zonder inbraaksporen en cameradetectie (agendapunt aangevraagd door mede-eigenaar)

Dit agendapunt werd aangevraagd door een mede-eigenaar, nadat een fiets gestolen zou zijn uit de parking.

De syndicus verwijst naar de algemene vergadering van 16 maart 2023, waar dit agendapunt werd verdaagd naar een volgende vergadering.

Dit wordt tijdens de algemene vergadering van heden uitvoerig besproken, waar de eigenaars ook vragen kunnen stellen.

Aan de algemene vergadering wordt gevraagd om offertes op te vragen tegen een volgende vergadering. Voorgesteld wordt dat de syndicus in samenspraak met de Raad van Mede-Eigendom offertes verzamelt, zodat deze kunnen worden besproken tijdens een volgende algemene vergadering. Voorgesteld wordt om hiermee akkoord te gaan.

Resultaten:

- Ja: **94,74%**(4592)
- Nee: **5,26%**(255): Adam Maggy : 45, Dönmez - Atakan : 84, Riva Manuela : 126
- Onthouding: (370): Laureys Sam : 84, Masure Séverine : 63, Raemdonck Jean : 90, Stevens - Martho : 133
- Blanco: (0)

17: Verzekeringsvrijstellingen ten laste van de VME

De Algemene Vergadering merkt op dat er bij een uitbetaling door een verzekeraar in beginsel steeds een zogenaamde verzekeringsvrijstelling wordt afgetrokken van de verzekeringsvergoeding.

Een schadeveroorzaker draagt, in beginsel, steeds de verzekeringsvrijstelling volgens Oud BW artikel 1382: "Elke daad van de mens, waardoor aan een ander schade wordt veroorzaakt, verplicht degene door wiens schuld de schade is ontstaan, deze te vergoeden."

Kan evenwel niet aangetoond worden dat een eigenaar de schadeveroorzaker is, dan zou de VME ipso facto de verzekeringsvrijstelling dragen.

Teneinde allerhande discussies te vermijden in geval er geen duidelijke aansprakelijke partij is, wordt voorgesteld dat de vrijstelling in alle gevallen (zowel privaat als gemeenschappelijk) door de VME worden gedragen.

Resultaten:

- Ja: **85,80%**(4435)
- Nee: **14,20%**(734): Bernardo Miranda Kim : 63, Charleer Nelly : 180, Gerres Christiane : 133, Loveniers - Terryn : 97, Speleers Cedric : 65, Van der Wee Marijke : 63, van Heese Rhianne : 133
- Onthouding: (224): Raemdonck Jean : 90, Schellekens Michel : 134
- Blanco: (0)

18: Reglement van interne orde: bespreking en modaliteiten

De Algemene Vergadering brengt in herinnering dat de VME een Reglement van Interne Orde heeft.

De syndicus krijgt het mandaat van de Algemene Vergadering om het Reglement van Interne Orde te actualiseren en aan te passen, in samenspraak met de Raad van Mede-Eigendom.

Bijkomend wordt gevraagd om in een tweede fase ook enkele leefregels zichtbaar uit te hangen in de gemene delen van de VME.

Voorgesteld wordt om hiermee akkoord te gaan.

Resultaten:

- Ja: **98,30%**(5219)
- Nee: **1,70%**(90): Raemdonck Jean : 90
- Onthouding: (84): Laureys Sam : 84
- Blanco: (0)

19: Kennisgeving zonnepanelen

Op de algemene vergadering van 31.01.2024 werd het plaatsen van zonnepanelen op het gemeenschappelijke dak goedgekeurd, en dit bij leverancier Eco Fix ten behoeve van het gemeenschappelijke elektriciteitsverbruik.

De werken zouden starten deze zomer.

Voordat de werken starten zal er nog een stabiliteitsverslag opgemaakt worden door een 3e, de werken starten niet voor een gunstig verslag werd bekomen.

20: Vaststelling van het bedrag werkkapitaal boekjaar 2024 en wijze van opvragen

Het werkkapitaal voor het boekjaar 2024 wordt vastgesteld op EUR 288.000,00.

De bijdrage dient spontaan voor de 15e van elke maand betaald te worden aan de VME.
Dit kapitaal wordt opgevraagd als volgt: maandelijks

Resultaten:

- Ja: **96,36%**(5110)
- Nee: **3,64%**(193): Nal. De Grave - Sijmus : 193
- Onthouding: (90): Raemdonck Jean : 90
- Blanco: (0)

21: Gerechtelijke procedures - status

Er zijn momenteel geen gerechtelijke procedures hangende waarbij de VME een betrokken procespartij is, voor zover de syndicus er weet van heeft.

22: Kennisgeving waarborgfonds

De syndicus bracht dit agendapunt ter herinnering op de vergadering. Er is momenteel een waarborgfonds van EUR 61.733,24.

23: Vaststelling van het bedrag reservekapitaal boekjaar 2024 en wijze van opvragen

De Algemene Vergadering merkt op dat het vanaf 1 januari 2019 voor de VME verplicht is om een reservefonds te hebben in appartementsgebouwen waar de voorlopige oplevering van de gemene delen 5 jaar of meer voordien gebeurde.

Meer bepaald moet dit jaarlijks gebeuren en moet het gaan om minimaal vijf procent van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar.

Door het hebben van een voldoende groot reservefonds kan er vermeden worden dat bepaalde eigenaars onvoldoende geld ter beschikking hebben als er een grote uitgave aan het gebouw moet gebeuren.

De wetgever bepaalt dat de algemene vergadering van mede-eigenaars van deze regels kan afwijken met een 4/5e meerderheid van stemmen.

Voorgesteld wordt om in het boekjaar 2024 het reservefonds te spijzen met een bedrag van EUR 75.000,00. Met verdeelsleutel Reservefonds appartementen.(1.1)

De bijdrage dient spontaan voor de 15e van elke maand betaald te worden aan de VME.

Voorgesteld wordt om hiermee akkoord te gaan.

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(5110)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (90): Raemdonck Jean : 90
- Blanco: (0)

24: Voorlezing van de notulen van de algemene vergadering en ondertekening ervan

Na bespreking van de dagorde leest de syndicus de notulen voor en nodigt elke aanwezige eigenaar uit over te gaan tot ondertekening.

De voorzitter en de secretaris tekenen de notulen hoe dan ook.

Details

Aanwezig: Adam Maggy (45), Bajkowskii - Keyser Richard & Diane (130), Belboom Nicole (vertegenwoordigd door Spruyt Anna-Maria) (227), Bernardo Miranda Kim (63), Beyst Etienne (84), Buermans Priscilla (vertegenwoordigd door Luypaert - Wouters) (44), Charleer Nelly (vertegenwoordigd door Gerres Christiane) (180), De Bruyckere Anne (87), De Cauwer - Rossau Harald & An (44), De Corte Marc (vertegenwoordigd door Dupont - Steenacker Herman) (133), Delodder Véronique (42), Dönmez - Atakan (84), Dupont - Steenacker Herman (3), Gerres Christiane (133), Geudens - Van Schaverbeke Leo & Els (95), Goossenaerts Hugo (95), Graste Willem (137), Hénin Pascale (66), Lannoy Bruno (84), Laureys Sam (84), Loveniers - Terryn (97), Luypaert - Wouters (89), Maetens - Necken Josee (vertegenwoordigd door Luypaert - Wouters) (91), Masure Séverine (63), Nal. De Grave - Sijmus (193), Nelissen - Franck (86), Nira (87), Raemdonck Jean (90), Riva Manuela (126), Russo Sonia (134), Schalbroeck Olivier (vertegenwoordigd door Geudens - Van Schaverbeke Leo & Els) (3), Schellekens Michel (134), Speleers Cedric (65), Spruyt Anna-Maria (183), Stevens - Martho (133), Suykens Myriam (63), Sweert Anita (63), Toelen Danielle (63), Vaes Marleen (84), Vallaëys Anoush (84), Van Ammel - Van de Venne Achiel & Els (90), Van Camp Hanne (vertegenwoordigd door Masure Séverine) (84), Van Damme - Fonteyne Maxim & Michelle (87), Van Den Bogaert-Claes Joseph & Tinneke (vertegenwoordigd door Vaes Marleen) (94), Van

Den Bogerd -Willemse Anne & Isabel (44), Van Den Brande Kristof (vertegenwoordigd door Dupont - Steenacker Herman) (42), Van Der Keere Jan (vertegenwoordigd door Dupont - Steenacker Herman) (42), Van der Wee Marijke (63), van Heese Rhianne (133), Van Hoeck Sophie (86), Vander Sande - Van Bladel Jan & Maria (137), Vangheel Sofie (63), Verbist Luc (90), Verhulst Nathalie (86), Vernimmen Erik (vertegenwoordigd door Spruyt Anna-Maria) (94), Voet Marc (87), Vogels Mieke (137), Wollants Hedwige (vertegenwoordigd door Vaes Marleen) (87), Wuyts Lesley (vertegenwoordigd door Dupont - Steenacker Herman) (92), Wynants Nicole (vertegenwoordigd door Vaes Marleen) (94)

Afwezig: Aarts Jozef (90), Arbulu Erika (63), Baeck-Baeck Mathias & Steven (21), Baert - De Mulder Marc & Ingrid (137), Bautista Natalia Vera (84), Bongers - Servaes (63), Boons Gert (42), Broodcooren - De Iathouwer Ludwig & Marika (3), C.B.S. IMMO II N.V. (0), Catoor - Weygers Bart & Rita (42), Ceurstemont Lucien (3), Claessens - Jespers (95), D'Hooghe Patrick (84), DCS Real Estate BV (84), De Backer - Baldursdottir Stephan (87), De Beukelaer Claudine (87), De Boe-Timmerman (6), De Coene Stefaan (16), De Martelaere Tim (42), De Munter Christian (3), De Schuiteneer Steven (63), De Smedt - De Meyer Edward & Christiana (42), De Wispelaere - Bresseleers (42), Dekerf Vera (66), Delhay - Hauman (93), EAM Real Estate BV (42), Escutia (5), Godon Maria-Christina (45), Gözen - Calik Fatih & Esra (63), Gréant Bénédicte (65), Gysels Ludo (3), Hermans - Luyckx Eddy (86), Huysmans Hilda (89), Ibannamaram-Amajoud (2), Ibarra International Cleaning Solution (8), Jacobs - Derkinderen Isidoor & Rite (63), Janssens Wilfried (86), Koeklenberg - Van Nuffelen (94), Koster - Vranckx Paul & Brigitte (42), Kwee Irene (2), Laeremans Veronique (63), Laukens Michel (92), Marcus - Lichtert Jan & Chris (6), Masure Accountantskantoor BV (12), Meuleman Jeroen (3), Moens - Van Doren (136), Monseur Francois (42), Nimat Hajou (132), Osier Denise (42), Ottelohe Karin (42), Peeters Carolus (68), Peeters Rudy (87), Rijssenbeek Alexander (2), Robbrecht Godelieve (94), Roelant Pascale (3), Roziers Robin (45), Sbaglia Antonio (6), Schoonderbeek - Tibbe Stefan & Annika (42), Sefimo (3), Selleslags Ingrid (86), Soffers - Meert (2), Struyf - Blacha (3), Struyvelt - Ghysbrechts Johan & Cécile (63), Stuyck Wim (3), Swinnen Jan (141), Thuysbaert Carl (3), Tjantele Dirk (87), Troch Jella (63), Valkaert - Kortleven Rohan & Carolien (42), Van D'Helsen Dirk (2), Van de Voorde Hugo (139), Van Den Brande-Moris CVBA (105), Van Den Wyngaert Janine (44), Van Ham Hugette (94), Van Looy Dries (3), Van Remoortere - Middernacht Lucien & Beatrijs (44), Van Steen Annelies (136), Van Waelvelde Annick (86), Vanacker Caroline (3), Vandamme Marc (45), Vanderveken Luc (63), Vennekens Wendy (63), Vets Ingrid (86), Vinck Maria (87), Vinken - Bovens (3), Vissenaeken Domien (84), VME Ambassador (42), Wanten Robert (94), Wilde Carolina (63), Wittemans Albert (93), Zwaans Ingrid (4)

Portas BV
Nid Portagael

Vaes Marleen

Energieprestatiecertificaat

Gemeenschappelijke delen



Fruithoflaan 118, 2600 Antwerpen

certificaatnummer: 20250521-0002510156-GD-3

Daken

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

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

Muren

$U = 0,73 \text{ W/(m}^2\text{K)}$

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

Vensters (beglazing en profiel)

$U = 3,19 \text{ W/(m}^2\text{K)}$

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

Beglazing

$U = 2,42 \text{ W/(m}^2\text{K)}$

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

Deuren, poorten en panelen

$U = 3,64 \text{ W/(m}^2\text{K)}$

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

Vloeren

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

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



Verwarming

Geen collectieve installatie aanwezig



Sanitair warm water

Geen collectieve installatie aanwezig



Ventilatie

Collectief ventilatietoestel aanwezig



Koeling en zomercomfort

Geen collectieve installatie voor koeling aanwezig.



Verlichting



TL-verlichting



Zonne-energie



Zonnepanelen aanwezig

Verklaring van de energiedeskundige

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

Datum: 21-05-2025

Handtekening:

Parisis
Daniel

Digitaal
ondertekend door
Parisis Daniel
Datum:
2025.05.21
17:47:06 +02'00'

expartise
SCHATTING VASTGOED & EPc

tel 0495 22 69 71
mail parisis@expartise.be
web www.expartise.be
Vlootjesstraat 7B bus 3.3
2850 Boom

EXPARTISE COMMV PARISIS

EXPARTISE
EP09296

Dit certificaat is geldig tot en met 21 mei 2035.

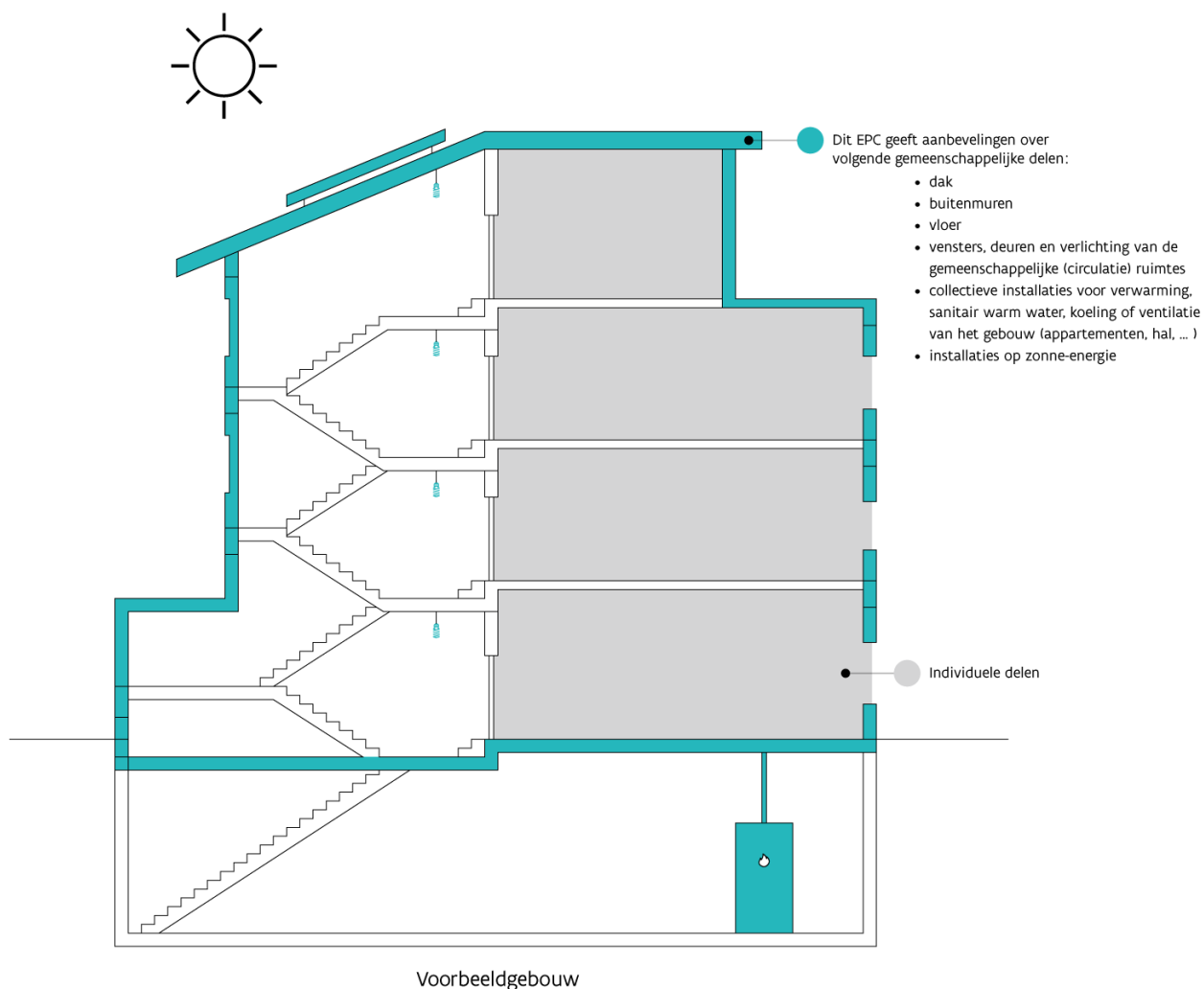
Wat bevat dit EPC?

Wat bevat dit EPC?

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

Wat bevat dit EPC niet?

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



Waarvoor dient dit EPC?

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

Overzicht aanbevelingen

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

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

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

	HUIDIGE SITUATIE	AANBEVELING	GEMIDDELTE PRIJSINDICATIE ★
	Vensters 2,3 m ² van de vensters in de gemeenschappelijke ruimtes heeft enkele beglazing. Dat is niet energiezuinig. Ook de raamprofielen zijn thermisch weinig performant.	Vervang de vensters door nieuwe vensters met hoogrendementsbeglazing en energieperformante raamprofielen.	
	Muur 993 m ² van de muren is vermoedelijk te weinig geïsoleerd.	Plaats bijkomende isolatie.	
	Vensters 31 m ² van de vensters in de gemeenschappelijke ruimtes heeft dubbele beglazing. Dat is weinig energiezuinig. Ook de raamprofielen zijn thermisch weinig performant.	Vervang de vensters door nieuwe vensters met hoogrendementsbeglazing en energieperformante raamprofielen.	
	Deuren en poorten 51 m ² van de deuren of poorten in de gemeenschappelijke ruimtes is onvoldoende geïsoleerd.	Vervang de weinig energiezuinige deuren of poorten door een energiezuinig alternatief met sterk isolerende profielen.	
	Muur 3171 m ² van de muren is te weinig geïsoleerd.	Plaats bijkomende isolatie.	
	Vloer boven kelder of buiten 1006 m ² van de vloer is vermoedelijk te weinig geïsoleerd.	Plaats bijkomende isolatie.	

	Zonneboiler Er is geen zonneboiler aanwezig.	Onderzoek de mogelijkheid om een zonneboiler te plaatsen. Raadpleeg hiervoor de zonnekaart of vraag raad aan een vakman.
	Vensters 19,3 m ² van de vensters in de gemeenschappelijke ruimtes heeft hoogrendementsbeglazing (geplaatst na 2000). Dat is redelijk energiezuinig, maar voldoet nog niet aan de energiedoelstelling.	Als u de beglazing vervangt, zorg dan dat deze voldoet aan de energiedoelstelling.
	Muur 1111 m ² van de muren is redelijk goed geïsoleerd, maar voldoet nog niet aan de energiedoelstelling.	Overweeg bij een grondige renovatie om bijkomende isolatie te plaatsen.
	Proficiat! 1006 m ² van het platte dak voldoet al aan de energiedoelstelling.	
	Proficiat! De gemeenschappelijke ruimtes worden verlicht door efficiënte TL-verlichting. Ook is er een automatische regeling ifv aan- of afwezigheidsdetectie aanwezig.	
	Er zijn 574 m ² zonnepanelen aanwezig.	

Energetisch helemaal niet in orde

Energetisch niet in orde

Zonne-energie

Energetisch redelijk in orde

Energetisch helemaal in orde



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



Aandachtspunten

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



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



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



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

Let op!

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

Meer informatie?

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

Gegevens energiedeskundige:

EXPARTISE COMMV PARISIS
EXPARTISE
2850 Boom
EP09296

Premies

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

Energieprestatiecertificaat (EPC) in detail

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

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

Inhoudstafel

Daken	8
Vensters en deuren	9
Muren	13
Vloeren	15
Verlichting	16
Installaties voor zonne-energie	17
Overige installaties (collectief)	18
Bewijsstukken gebruikt in dit EPC	19

10 goede redenen om nu al grondig te renoveren

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

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

Hoe wordt het EPC opgemaakt?

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

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

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

Renoveren? Let op voor asbest!

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

Algemene gegevens

Gebouw id / Gebouweenheid id	16208310 / 16209737
Datum plaatsbezoek	21/05/2025
Referentiejaar bouw	1974
Beschermd volume (m ³)	40.825
Ruimten niet opgenomen in het beschermd volume	Kelderverdieping / garage
Infiltratiedebiet (m ³ /(m ² h))	Onbekend
Gemiddelde U-waarde gebouwschil (W/(m ² K))	0,74

Verklarende woordenlijst

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

Daken



Proficiat! 1006 m² van het platte dak voldoet al aan de energiedoelstelling.

Technische fiche daken

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

	Beschrijving	Oriëntatie	Netto-oppervlakte (m ²)	U-waarde bekend (W/(m ² K))	R-waarde bekend (m ² K/W)	Isolatie	Ref.jaar renovatie	R-waarde isolatie bekend (m ² K/W)	Luchtdlaag	Daktype	Berekende U-waarde (W/(m ² K))
Plat dak											
●	Plat dak	-	1.006	-	-	100mm PUR/PIR (λ = 0,022 W/(mK)) zonder regelwerk onder dakafdichting	-	4,55	onbekend	a	0,21
Plafond onder verwarmde ruimte											
	Plafonds tussen de verdiepen	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	-	onbekend	a	2,86

Legende

a dak niet in riet of cellenbeton

Vensters en deuren

	Vensters 2,3 m ² van de vensters in de gemeenschappelijke ruimtes heeft enkele beglazing. Dat is niet energiezuinig. Ook de raamprofielen zijn thermisch weinig performant.	Vervang de vensters door nieuwe vensters met hoogrendementsbeglazing en energieperformante raamprofielen.
	Vensters 31 m ² van de vensters in de gemeenschappelijke ruimtes heeft dubbele beglazing. Dat is weinig energiezuinig. Ook de raamprofielen zijn thermisch weinig performant.	Vervang de vensters door nieuwe vensters met hoogrendementsbeglazing en energieperformante raamprofielen.
	Deuren en poorten 51 m ² van de deuren of poorten in de gemeenschappelijke ruimtes is onvoldoende geïsoleerd.	Vervang de weinig energiezuinige deuren of poorten door een energiezuinig alternatief met sterk isolerende profielen.
	Vensters 19,3 m ² van de vensters in de gemeenschappelijke ruimtes heeft hoogrendementsbeglazing (geplaatst na 2000). Dat is redelijk energiezuinig, maar voldoet nog niet aan de energiedoelstelling.	Als u de beglazing vervangt, zorg dan dat deze voldoet aan de energiedoelstelling.

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

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

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

Technische fiche van de vensters

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

	Beschrijving	Oriëntatie	Helling	Oppervlakte (m²)	U-waarde bekend (W/(m²K))	Beglazing	Buitenzonwering	Profiel	Berekende U-waarde (W/(m²K))
	In voorgevel								
●	Raam naast inkomdeur	O	verticaal	15,8	-	HR-glas b	-	alu>2015	1,91
●	Inkomdeur beglaasd	O	verticaal	3,5	-	HR-glas b	-	alu>2015	1,91
	Buitenschrijnwerk	O	verticaal	1.019	-		-	-	-
	In achtergevel								
●	Raam hal met brievenbussen	W	verticaal	14,2	-	dubbel glas	-	metaal niet therm	3,79
●	Raam centrale trap hal	W	verticaal	16,9	-	dubbel glas	-	metaal niet therm	3,79
●	Deur met glas hal met brievenbussen	W	verticaal	2,3	-	enkel glas	-	metaal niet therm	5,83
	Buitenschrijnwerk	W	verticaal	1.677	-		-	-	-

Legende glastypes

HR-glas b Hoogrendementsglas bouwjaar >= 2000

dubbel glas Gewone dubbele beglazing

enkel glas Enkelvoudige beglazing

Legende profieltypes

alu>2015 Aluminium profiel, thermisch onderbroken >=2015

metaal niet therm Metalen profiel, niet thermisch onderbroken

Technische fiche van de deuren, poorten en panelen

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

Beschrijving		Oriëntatie	Oppervlakte (m²)	U-waarde bekend (W/(m²K))	R-waarde bekend (m²K/W)	Isolatie	Ref.jaar renovatie	Luchtdlaag	Deur/paneeltype	Profiel	Berekende U-waarde (W/(m²K))
Deuren/poorten											
In voorgevel											
•	Deuren tussen sas nabij traphallen en open traphallen_1	O	2	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	b	hout	3,64
•	Deuren tussen sas nabij traphallen en open traphallen_2	O	2	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	b	hout	3,64
•	Deuren tussen sas nabij traphallen en open traphallen_3	O	2	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	b	hout	3,64
•	Deuren tussen sas nabij traphallen en open traphallen_4	O	2	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	b	hout	3,64
•	Deuren tussen sas nabij traphallen en open traphallen_5	O	2	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	b	hout	3,64
•	Deuren tussen sas nabij traphallen en open traphallen_6	O	2	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	b	hout	3,64
•	Deuren tussen sas nabij traphallen en open traphallen_7	O	2	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	b	hout	3,64
•	Deuren tussen sas nabij traphallen en open traphallen_8	O	2	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	b	hout	3,64
•	Deuren tussen sas nabij traphallen en open traphallen_9	O	2	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	b	hout	3,64
•	Deuren tussen sas nabij traphallen en open traphallen_10	O	2	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	b	hout	3,64
•	Deuren tussen sas nabij traphallen en open traphallen_11	O	2	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	b	hout	3,64
•	Deuren tussen sas nabij traphallen en open traphallen_12	O	2	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	b	hout	3,64
•	Deuren tussen sas nabij traphallen en open traphallen_13	O	2	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	b	hout	3,64
•	Deuren tussen sas nabij traphallen en open traphallen_14	O	2	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	b	hout	3,64
•	Deuren tussen sas nabij traphallen en	O	2	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	b	hout	3,64

	open traphallen_15										
•	Deuren tussen sas nabij traphallen en open traphallen_16	O	2	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	b	hout	3,64
•	Deuren tussen sas nabij traphallen en open traphallen_17	O	2	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	b	hout	3,64
•	Deuren tussen sas nabij traphallen en open traphallen_18	O	2	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	b	hout	3,64
•	Deuren tussen sas nabij traphallen en open traphallen_19	O	2	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	b	hout	3,64
•	Deuren tussen sas nabij traphallen en open traphallen_20	O	2	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	b	hout	3,64
•	Deuren tussen sas nabij traphallen en open traphallen_21	O	2	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	b	hout	3,64
•	Deuren tussen sas nabij traphallen en open traphallen_22	O	2	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	b	hout	3,64
•	Deuren tussen sas nabij traphallen en open traphallen_23	O	2	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	b	hout	3,64
•	Deuren tussen sas nabij traphallen en open traphallen_24	O	2	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	b	hout	3,64
•	Deuren tussen sas nabij traphallen en open traphallen_25	O	2	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	b	hout	3,64
•	Deuren tussen sas nabij traphallen en open traphallen_26	O	2	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	b	hout	3,64

Legende deur/paneeltypes

b deur/paneel niet in metaal

Legende profieltypes

hout

Houten profiel

Muren

	Muur 993 m ² van de muren is vermoedelijk te weinig geïsoleerd.	Plaats bijkomende isolatie.
	Muur 3171 m ² van de muren is te weinig geïsoleerd.	Plaats bijkomende isolatie.
	Muur 1111 m ² van de muren is redelijk goed geïsoleerd, maar voldoet nog niet aan de energiedoelstelling.	Overweeg bij een grondige renovatie om bijkomende isolatie te plaatsen.

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

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

Technische fiche van de muren

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

Beschrijving	Oriëntatie	Netto-oppervlakte (m ²)	Diepte onder maaiveld (m)	U-waarde bekend (W/(m ² K))	R-waarde bekend (m ² K/W)	Isolatie	Ref.jaar renovatie	Luchtlaag	Muurtype	Berekende U-waarde (W/(m ² K))
Buitenmuur										
Voorgevel										
Voorgevels	O	1.826	-	-	-	20mm EPS tussen regelwerk aan buitenzijde	-	afwezig	a	0,64
						50mm MW tussen regelwerk aan buitenzijde	-			
Voorgevels palend aan open traphallen	O	243	-	-	-	isolatie aanwezig	-	onbekend	a	1,33
Achtergevel										
Achtergevel	W	1.345	-	-	-	20mm EPS tussen regelwerk aan buitenzijde	-	afwezig	a	0,64
						50mm MW tussen regelwerk aan buitenzijde	-			
Achtergevels palend aan open traphallen	W	104	-	-	-	isolatie aanwezig	-	onbekend	a	1,33
Rechtergevel										
Rechtergevel bekleed met metalen panelen	N	555	-	-	-	100mm MW tussen regelwerk aan buitenzijde	-	aanwezig niet in spouw	a	0,46
Rechtergevels palend aan open traphallen	N	323	-	-	-	isolatie aanwezig	-	onbekend	a	1,33
Linkergevel										
Linkergevel gekleed met metalen panelen	Z	555	-	-	-	100mm MW tussen regelwerk aan buitenzijde	-	aanwezig niet in spouw	a	0,46
Linkergevels palend aan open traphallen	Z	323	-	-	-	isolatie aanwezig	-	onbekend	a	1,33
Muur in contact met verwarmde ruimte										
Voorgevel										
Tussenmuren	O	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	1,92

Legende

a muur niet in isolerende snelbouwsteen of cellenbeton

Vloeren



Vloer boven kelder of buiten
1006 m² van de vloer is vermoedelijk te weinig geïsoleerd.

Plaats bijkomende isolatie.

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

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

Technische fiche van de vloeren

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

Beschrijving	Netto-oppervlakte (m ²)	Diepte onder maaiveld (m)	Perimeter (m)	U-waarde bekend (W/(m ² K))	R-waarde bekend (m ² K/W)	Isolatie	Ref.jaar renovatie	Vloerverwarming	Luchtdraag	Vloertype	Berekende U-waarde (W/(m ² K))
Vloer boven (kruip)kelder											
● Vloer	1.006	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	-	onbekend	a	1,01
Vloer boven verwarmde ruimte											
Vloeren tussen de verdiepen	-	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	-	onbekend	a	2,04

Legende
a vloer niet in cellenbeton

Verlichting



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

Technische fiche van de verlichtingsinstallaties

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

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

Installaties voor zonne-energie



Zonneboiler

Er is geen zonneboiler aanwezig.

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



Er zijn 574 m² zonnepanelen aanwezig.

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

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

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

Technische fiche van de installaties op zonne-energie

De energiedeskundige heeft de onderstaande gegevens ingevoerd over de bestaande installatie(s).

Type zonne-energie	Oppervlakte (m ²)	Oriëntatie	Wattpiek (Wp)	Type zonnepanelen
Zonnepanelen	287	O	61.005	mono/multi kristallijn
Zonnepanelen	287	W	61.005	mono/multi kristallijn

Overige installaties (collectief)

Sanitair warm water



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

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

Koeling



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

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

Bewijsstukken gebruikt voor dit EPC

Welke bewijsstukken kan een energiedeskundige gebruiken?



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

Let op!

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

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

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

Persoonlijke feedback energiedeskundige

De deuren en ramen van de open traphallen palend aan de terrassen zijn niet dicht. Zij bevatten metalen schuttingen met gaten erin. Hierdoor worden de traphallen als open aanzien en de muren hiervan als buitenmuren. Deze deuren en ramen kunnen best vervangen en dichtgemaakt worden. Hierdoor kunnen de traphallen deel worden van het beschermd volume. Dit lijkt energetisch beter.