

**O/REF:** E192/DP/AVA**8 september 2026****Uw contactpersoon:** DURANT PASCAL**AANGETEKEND****Betreft:** Gebouw Fruithoflaan 107 te Berchem

App. 11H

Eigenaar: ISuy/Paeschuyzen

Geachte,

Hiermede zijn wij zo vrij U te antwoorden op Uw schrijven d.d. 30/08/2026.

Gelieve hieronder de door U gevraagde gegevens aan te treffen:

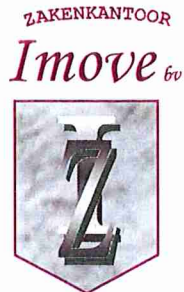
- Er zijn geen kosten van uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering heeft beslist.
Er is wel sprake om de terrassen te renoveren (2027). Raming: 3,5 à 4 milj euro.
- Provisie: 1.276,50 € / kwartaal (werkkapitaal + reservekapitaal)
- Er is een reservefonds van 3.422,04 €. Het werkingskapitaal bedraagt 244,52 €.
- Er zijn geen kosten verbonden aan het verkrijgen van de gemeenschappelijke delen.
- Er zijn geen vaststaande verschuldigde bedragen ten gevolge van geschillen tegenover de vereniging van mede – eigenaars.
- De huidige verkoper heeft **5.862,88€** achterstallige schulden.(afrek 2025: 2.033,38€; prov 1^{ste} kw 2026: 1.276,50 €, prov 2^{de} kw 2026: 1.276,50€, prov. 3^{de} kw 2026: 1.276,50€) Gelieve het totaalbedrag van de schulden in te houden en te storten op reknr: **BE95 3200 4673 3458** op naam van VME Fruithoflaan 105/107 p/a/ Imove.
Er dient tevens opgemerkt te worden dat de eindafrekening pas opgemaakt kan worden na afsluiting van het boekjaar. Gelieve dit te melden aan de verkoper.
- Er is geen stookolietank aanwezig in het gebouw.
- Bij ons weten worden er in het gebouw geen activiteiten uitgeoefend of is er geen inrichting gevestigd die dienen aangemerkt als risicoactiviteit voor de toepassing van het bodemsaneringsdecreet.

Ter uwer informatie bezorgen wij U in bijlage kopij van de verslagen in ons bezit.

Mogen wij U vriendelijk verzoeken ons per kerende de gegevens van de nieuwe eigenaar en de datum vanaf wanneer deze instaat voor de kosten te laten geworden.

In de hoop U hiermede van dienst te zijn geweest, verblijven wij,

PASCAL DURANT



*Ternesselei 324
2160 Wommelgem*

Tel: 03/324.40.39

03/325.21.13

E-mail: info@imove.be

www.imove.be

5 mei 2026

**Verslag algemene eigenaarsvergadering gebouw Fruithoflaan 105 / 107 te Berchem
gehouden op 22/04/2026 - Ondernemingsnummer: 0850.484.419.**

AANWEZIGE EIGENAARS:

A.S.P.BVBA	APIECONEK
ASSELBERGHS	BERGIERS
BOEKEN	DE BRUYN
DE FEYTER	DE GENDT
DE LOOSE	DE RONGE
DE WAELE	DIEDONNE
DIEUDONNE F	DONAIRE
ED DAMGHA	EPSTEIN
GREGOIRE T	GREGOIRE W
HELLEMANS	HIKspoors
HORIONS	HOVING
VAN DEN BROECK	LEYNS
MACDONALD	MARIC
MATTHYS	NAEYAERT
NGUYEN PHUC	OLIFLUOUS
ONGHENA	OPATHA
PEETERS	PILLET
SAERENS	SAMSON
SOFFERS	SWINKELS
TACKAERT	VAN BOXEL
VAN DEN EYNDE	VAN LOOY
VAN LOOY T	VAN PEETERSSEN
VAN ASSCH	VAN RIET
VAN WINCKEL	VANDERVEKEN
VANDERVOORT	VANDEVELDE
VANSCHOONWINKEL	VERBEECK
VERHULST	VERLEGH
VERSTRAELEN	WILLEMS

VERVOLG VERSLAG 5 mei 2026

<u>VOLMACHTEN :</u>	DE BONDT GHEKIERE TE BOOY VAN SOENS APPEL BERNARD DHOLLANDER AENDENBOOM MEERT KUCZWALSKI MALLENTJER BONTEMPS ADRIAENSSEN BERENDS LEMAITRE ALTUNBAY DU BOIS VAN SCHOUBROECK MAHMOUD RAMS VANDERHENST KASTELEIN DEMARSIN WITTERS SANJAYA VANDEVOORT	geeft volmacht aan	DE BONDT F GREGOIRE T ROEF VERSTRAELEN VERSTRAELEN VERSTRAELEN VERSTRAELEN VERSTRAELEN DE BRUYN DIEUDONNE VAN PEETERSEN VAN PEETERSEN ASSELBERGHS ASSELBERGHS ASSELBERGHS GREGOIRE W DE RONGE DE RONGE DE RONGE HOVING GREGOIRE T GREGOIRE T GREGOIRE T GREGOIRE T GREGOIRE T GREGOIRE T
----------------------------	--	--------------------	---

VERTEGENWOORDIGERS IMOVE : DURANT PASCAL

De algemene eigenaarsvergadering wordt geopend te 18.30 uur.

De vergadering is geldig samengesteld. Er zijn 82 van de 125 eigenaars aanwezig en/of geldig vertegenwoordigd bij volmacht, die samen 7182 / 10.000 sten vertegenwoordigen van de aandelen in de gemeenschappelijke delen.

PUNT 1: Aanstelling voorzitter + secretaris + stemopnemers

Aanstelling voorzitter:

Dhr. Grégoire T. stelt zich kandidaat en wordt unaniem als voorzitter van de eigenaarsvergadering verkozen.

Aanstelling secretaris:

Imove stelt zich kandidaat en wordt unaniem als secretaris door de eigenaarsvergadering verkozen.

Aanstelling stemopnemer:

Dhr. Verstraelen en Dhr. De Loose worden aangesteld als stemopnemers.

Alle stemmingsbulletins zullen na de eigenaarsvergadering geteld worden door de stemopnemers, gezien dit geruime tijd in beslag neemt. De uitslagen zullen via het verslag worden overgemaakt aan alle eigenaars. De eigenaarsvergadering gaat hier unaniem mee akkoord.

Dhr. Grégoire verwelkomt alle eigenaars.

VERVOLG VERSLAG 5 mei 2026

Dhr Hikspoors heeft zijn antwoordformulier niet afgegeven waardoor zijn stemming niet meetelt. 84/7182 sten bij elk punt waarover gestemd wordt.

PUNT 2: Goedkeuring jaarafrekening + balans + gas en elektriciteitsverbruik

Goedkeuring jaarafrekening + balans:

De jaarafrekening werd vooraf nog niet nagezien door de commissaris der rekeningen, zijnde Dhr. Grégoire Thierry.

Dhr. Grégoire T. geeft een woordje uitleg over de aangeboden afrekening en overloopt de kostenvergelijking met het vorig boekjaar.

Gezien de jaarafrekening niet aangeboden werd aan de eigenaars wordt deze niet aanvaard en goedgekeurd.

In bijlage treft u nog het overzicht aan van de gemaakte kosten in 2025.

Imove zal zo spoedig mogelijk de correcte afrekening overmaken aan alle eigenaars.

Nadien zal er al dan niet een nieuwe AV belegd worden.(in 2026)

Gas en elektriciteitsverbruik:

Er werd een raamcontract met Engie afgesloten voor alle gebouwen onder het beheer van Imove. Hierdoor werd de voordeligste prijs verkregen. Dit contract is 2 jaar geldig en loopt eind juni 2028 af.

Een contract met vaste prijzen was mogelijk voor een VME maar zeer prijzig, enkel een variabel contract kon met betere voorwaarden.

Men kan wel 4x klikken op een periode van 2 jaar (enkel voor gas), zodat voor een bepaald percentage een vaste prijs kan vastgesteld worden. Idem als het vorig contract.

PUNT 3: Toewijzing budget 2026

Er wordt voorgesteld om de huidige provisies van 360.000 € te behouden en het reservefonds te behouden op 100.000€/ jaar.

De eigenaarsvergadering gaat akkoord met dit voorstel.

PROVISIES

Totaal aantal stemmen : 7098/7098 sten

Onthoudingen : 363/7098 sten (Van Looy 111 + Soffers 116 + Van Den Broeck 71 + De Gendt 65)

Akkoord : 6435 / 6735 sten (96%)

Niet akkoord : 300 / 6735 sten (Rams 111 + Opatha 107 + Nguyen 82)

SPAREN

Totaal aantal stemmen : 7098/7098 sten

Onthoudingen : 470/7098 sten (Van Looy 111 + Soffers 116 + Opatha 107 +Van Den Broeck 71 + De Gendt 65)

Akkoord : 6331 / 6628 sten (96%)

Niet akkoord : 297 / 6628 sten (Rams 111 + De Bondt 104 + Nguyen 82)

PUNT 4: Kwijting syndicus + commissaris der rekeningen + raad van mede - eigendom

Kwijting syndicus:

De eigenaarsvergadering verleent unaniem GEEN kwijting aan de syndicus voor hun uitgevoerde taken, gezien de afrekening niet kon voorgelegd worden.

Kwijting raad van mede-eigendom:

De eigenaarsvergadering verleent met een meerderheid der stemmen kwijting aan de raad van mede-eigendom, zijnde Dhr. Grégoire T., , Dhr. Vandeveldde en Dhr. De Loose.

Totaal aantal stemmen : 7098/7098 sten

Onthoudingen : 645/7098 sten (Soffers 116 + Samson 57 + Rams 111 + Opatha 107 + Naeyaert 76 + Hoving 100 + Ed Damgha 78)

Akkoord : 5153 / 6453 sten (80%)

Niet akkoord : 1300 / 6453 sten (Willems 115 + Verstraelen 33 + Vanschoonwinkel 86 + Van Soens 111 + Van Looy T 111 + Van Den Eynde 119 + Swinkels 111 + Maric 80 + Donnaire 107 + Dhollander 72 + De Bondt 104 + Bontemps 57 + Blyweert 57 + Appel 104 + Aendenboom 33)

Kwijting commissaris der rekeningen:

De eigenaarsvergadering verleent GEEN kwijting aan de commissaris der rekeningen, zijnde Dhr. Grégoire T. , gezien hij niet in staat was om de afrekening 2025 na te kijken.

PUNT 5: Benoeming syndicus + commissaris der rekeningen (Dhr. Grégoire T.) + raad van mede - eigendom (Grégoire – Vandeveldde – De Loose)

Benoeming syndicus:

Zakenkantoor Imove stelt zich herkiesbaar als syndicus en wordt met een meerderheid der stemmen door de eigenaarsvergadering verkozen voor een volgend werkingsjaar.

Uitslag stemming:

Totaal aantal stemmen : 7098/7098 sten

Onthoudingen : 301/6797 sten (Van Den Eynde 119 + Rams 111 +Van Den Broeck 71)

Akkoord : 6280 / 6797 sten (92%)

Niet akkoord : 517 / 6735 sten (Verstraelen 33 + Van Soens 111 +Opatha 107 +Dhollander 72 + Blyweert 57 + Appel 104 + Aendenboom 33)

VERVOLG VERSLAG 5 mei 2026

Benoeming raad van mede-eigendom:

Dhr. Grégoire T., Dhr. Vandevælde en Dhr. De Loose stellen zich voor deze functie kandidaat.

Dhr. Grégoire Thierry:

Uitslag stemming:

Totaal aantal stemmen : 7098/7098 sten

Onthoudingen : 408 /6690 sten (Van Eynde 119 + Rams 111 + Opatha 107 + Van Den Broeck 71)

Akkoord : 5989 / 6690 sten (90%)

Niet akkoord : 701 / 6690 sten (Verstraelen 33 + Van Soens 111 +Soffers 116 + Dhollander 72 + De Bondt 104 + Blyweert 57 + Appel 104 + Aendenboom 33 + ASP 71)

Hieruit blijkt dat Dhr. Grégoire met een meerderheid der stemmen (5989/6690 sten) door de eigenaarsvergadering verkozen wordt voor een volgend werkingsjaar

Dhr. Vandevælde:

Uitslag stemming:

Totaal aantal stemmen : 7098/7098 sten

Onthoudingen : 452 /6646 sten (Van Den Eynde 119 + Rams 111 + Pillet 115 + Opatha 107)

Akkoord : 5386 / 6646 sten (81%)

Niet akkoord : 1260 / 6646 sten (Verstraelen 33 + Van Soens 111 + Van Schoubroeck 80 + Van Peeterssen 230 + Mallentjer 107 + Mahhmoud 83 + Gregoire W 115 + Du Bois 80 + Dhollander 72 + De Ronge 65 + Bontemps 57 + Blyweert 57 + Appel 104 + Atluntbay 33 + Aendenboom 33)

Hieruit blijkt dat Dhr. Vandevælde met een meerderheid der stemmen (5386/6646 sten) door de eigenaarsvergadering verkozen wordt voor een volgend werkingsjaar

Dhr. De Loose:

Uitslag stemming:

Totaal aantal stemmen : 7098/7098 sten

Onthoudingen : 523 /6575 sten (Van Den Eynde 119 + Rams 111 + Pillet 115 + Opatha 107 + Van Den Broeck 71)

Akkoord : 5166 / 6575 sten (79%)

Niet akkoord : 1409 / 6575 sten (Verstraelen 33 + Van Soens 111 + Van Schoubroeck 80 + Van Peeterssen 230 + Mallentjer 107 + Mahmoud 83 + Gregoire W 115 + Ed Damgha 78 + Du Bois 80 + Dhollander 72 + De Ronge 65 + Bontemps 57 + Blyweert 57 + Appel 104 + Altunbay 33 + Aendenboom 33 + ASP 71)

Hieruit blijkt dat Dhr. De Loose met een meerderheid der stemmen (5166 / 6575 sten) door de eigenaarsvergadering verkozen wordt voor een volgend werkingsjaar

De RVM vraagt wel dat bijstand verleent wordt door meerdere mede-eigenaars, bij voorkeur bij de praktische zaken, en dit wanneer dit nodig blijkt te zijn.

VERVOLG VERSLAG 5 mei 2026

Benoeming commissaris der rekeningen:

Dhr. Grégoire Thierry:

Uitslag stemming:

Totaal aantal stemmen : 7098/7098 sten

Onthoudingen : 408/6690 sten (Van Eynde 119 + Rams 111 + Opatha 107 + Van Den Broeck 71)

Akkoord : 5952 / 6690 sten (89%)

Niet akkoord : 701 / 6690 sten (Verstraelen 33 + Van Soens 111 + Soffers 116 + Dhollander 72 + De Bondt 104 + Blyweert 57 + Appel 104 + Aendenboom 33 + Adriaensen 75 + Berends 33)

Hieruit blijkt dat Dhr. Grégoire T. met een meerderheid der stemmen (5952 / 6690 sten) door de eigenaarsvergadering herkozen wordt voor een volgend werkingsjaar

PUNT 6: Verslag raad van mede-eigendom omtrent werking afgelopen jaar

Uitgevoerde werken 2025: -

Inrit garages heraangelegd

Plaatsen zonnepanelen

Herstellingen CV

PUNT 7: Renovatie terrassen

Na grondig overleg wordt er een schriftelijke stemming gehouden over het al dan niet aanstellen van een studiebureau om de toestand van de terrassen grondig te inspecteren dmv betonboringen en dergelijke .(kostprijs circa 20.000 euro)

Met dit rapport kan er dan contact opgenomen worden met diverse architecten om een meetstaat op te maken en lastenboek (de offertes zullen dan door de syndicus aangevraagd worden aan diverse architecten) Op een BAV zullen de voorstellen besproken worden.

Uitslag stemming :

Totaal aantal stemmen : 7098/7098 sten

Onthoudingen : 381 /6717 sten (Van Winckel 78 + Soffers 116 +Opatha 107 + Du Bois 80)

Akkoord : 5782 / 6717 sten (86%)

Niet akkoord : 935 / 6717 sten (Verstraelen 33 + Van Soens 111 + Van Boxel 72 + Swinkels 111 + Rams 111 + Nguyen 82 + Ed Damgha 78 +Dhollander 72 + Blyweert 57 + Appel 104 + Aendenboom 33 + ASP 71)

Hieruit blijkt dat de 2/3 versterkte meerderheid behaald werd.

Voorkeurstemmen firma /instantie :

Trema : 5617 sten

Gevelinzicht : 165 sten

Lumo : 0 sten

Eco-huis : 1177 sten

VERVOLG VERSLAG 5 mei 2026

Hieruit blijkt dat de meerderheid kiest om de firma Trema aan te stellen voor het onderzoek. Imove zal het nodige doen.

PUNT 8: Afschaffen gasleidingen (koken op gas)

Gezien er reeds kleine lekken zijn in de gas stijgleidingen naar de keukens stelt de raad voor om tegen 2027 alle keukens gasloos te laten werken.

De V.M.E gaat hiermede unaniem akkoord.

De eigenaars (± 40 tal) hebben nog 1 jaar tijd om hun gas-kookplaat te vervangen door een elektrische kookplaat.

Dit zal opgenomen worden in het reglement van inwendige orde.

PUNT 9: Renovatie CV-installatie (2/3 meerderheid der stemmen)

De raad laat weten dat de ketels dringend aan vervanging toe zijn.

Er werden diverse offertes opgevraagd .Raming 100.000 euro

Na grondig overleg gaat men over tot een schriftelijke stemming.

Uitslag stemming :

Totaal aantal stemmen : 7098/7098 sten

Onthoudingen : 193 /6905 sten (Rams 111 + Nguyen 82)

Akkoord : 6290 / 6905 sten (91%)

Niet akkoord : 615 / 6905 sten (Verstraelen 33 + Van Soens 111 + Ghekiere 127 + Dhollander 72+ Blyweert 57 + Appel 104 + Aendenboom 33 Ed Damgha 78)

Hieruit blijkt dat de 2/3 versterkte meerderheid behaald werd.

De eigenaars geven de opdracht aan de RVM om samen met de syndicus de beste oplossing te laten uitvoeren (prijs/kwaliteit).

De werken zullen via het reservefonds betaald worden.

PUNT 10: Plaatsen infoschermen inkomhal + kelder (2/3 meerderheid der stemmen)

De raad stelt voor om zowel in de inkomhal als in de kelderzone infoschermen te plaatsen zodat de bewoners sneller de info kunnen krijgen en dienen er geen papieren uitgehangen te worden in de lift.

Raming : 7500 euro

Gezien 4375/6579 niet akkoord gaat met deze werken zullen er geen schermen geplaatst worden.

PUNT 11: Plaatsen brandmeldcentrale (2/3 meerderheid der stemmen)

De raad stelt voor om rookmelders te plaatsen met een brandmeldcentrale.

Raming kosten : 28.000 euro .

VERVOLG VERSLAG 5 mei 2026

Uitslag stemming :

Totaal aantal stemmen : 7098/7098 sten

Onthoudingen : 80 /7018 sten (Maric 80)

Akkoord : 4972 / 7018 sten (71%)

Niet akkoord : 2046 / 7018 sten (Verstraelen 33 + Verbeeck 74 + Vanschoonwinkel 86 + Van Soens 111 + Van Riet 71 + Van Den Eynde 119 + Te Booij 60 + Soffers 116 + Rams 111 + Pillet 115 + Nguyen 82 + Lemaitre 79 + Hoving 100 + Hellemans 81 + Ghekiere 127 + Epstein 84 + Dhollander 72 + De Bondt 104 + Blyweert 57 + Berends 33 + Asselberghs 119 + Appel 104 + Aendenboom 33 + Adriaensen 75)

Hieruit blijkt dat de 2/3 versterkte meerderheid behaald werd.

Imove zal hiervoor het nodige doen.

De werken zullen via het reservefonds betaald worden.

PUNT 12: Plaatsen extra camera's (2/3 meerderheid der stemmen).

Er wordt gevraagd om extra camera's te plaatsen , vooral in de fietsenstalling gezien er heel wat schade wordt aangebracht aan de fietsen.

Raming 5000 euro

Uitslag stemming :

Totaal aantal stemmen : 7098/7098 sten

Onthoudingen : 337 /6761 sten (Pillet 115 + Onghena 115 + Donaire 107)

Akkoord : 4771 / 6761 sten (71%)

Niet akkoord : 1990 / 6761 sten (Verstraelen 33 + Verbeeck 74 + Vanschoonwinkel 86 + Van Soens 111 + Van Den Eynde 119 + Van Boxel 72 + Te Booij 60 + Tackaert 78 + Swinkels 111 + Soffers 116 + Rams 111 + Opatha 107 + Nguyen 82 + Macdonald 71 + Hoving 100 + Hellemans 81 + Epstein 84 + Dhollander 72 + De Feyter 78 + Blyweert 57 + Bergiers 107 + Backeljau 76 + Appel 104)

Uit de stemming blijkt dat de 2/3 meerderheid bekomen werd.

Imove zal hiervoor het nodige doen.

PUNT 13: Verwijderen waterslang wasplaats auto's

De meerderheid der eigenaars is voorstander om de waterslang te verwijderen.

VERVOLG VERSLAG 5 mei 2026

PUNT 14: Vervangen privatieve afsluitkranen van appartementen (extra kost bij niet werkende kranen)

Er wordt nogmaals gevraagd om elke privatieve afsluitkraan na te kijken en indien deze niet werkt te laten vervangen.

Indien de kraan niet kan afgesloten worden moet gans de kolom afgesloten worden wat wil zeggen dat minimaal 13 appartementen telkens zonder water zitten.

Om dit te vermijden wordt gevraagd dat elke eigenaar zijn privatieve afsluitkraan nakijkt.

De VME stelt voor om een forfaitaire onkostenvergoeding van 125 euro toe te passen als er een afsluitkraan niet werkt bij een noodgeval.

Uitslag stemming : De meerderheid gaat hiermede akkoord en zal mee opgenomen worden in het RIO.

De Raad zal via het mailplatform een rondvraag doen om privatieve afsluitkraan te laten vervangen (groepsaankoop).

PUNT 15: Opmaak 5 jarenplan

De raad zal een plan van aanpak opmaken tegen de volgende eigenaarsvergadering.

PUNT 16: Diversen

Onder dit punt dient niets besproken te worden.

De algemene eigenaarsvergadering wordt gesloten te 20.50 uur.

Alle opmerkingen aangaande dit verslag dienen schriftelijk, binnen de veertien dagen gemeld te worden aan de syndicus.

De notulen van de beslissingen genomen op deze vergadering, worden ondertekend door de voorzitter. Er zijn geen andere eigenaars meer aanwezig.

Het beheer,



PASCAL DURANT



THIERRY GREGOIRE
VOORZITTER



29 oktober 2025

Verslag bijzondere algemene eigenaarsvergadering gebouw Fruithoflaan 105 / 107 te Berchem gehouden op 15/10/2025 - Ondernemingsnummer: 0850.484.419.

AANWEZIGE EIGENAARS:

ASP	ADRIAENSEN
APIECIONEK	APPELBOOM
ASSELBERGHS	BACKELJAU
BERENDS	BERGIERS
BONTEMPS	CEURSTEMONT
DE BRUYN	DE FEYTER
DE LOOSE	DE RADEMAEKER
DE RONGE	DE VOS
DE WAELE	DIEUDONNE
WITTERS	ED-DAMGHA
EPSTEIN	EVENS F
EVENS -MEEUSEN	GREGOIRE T
GREGOIRE W	GYSELINCKX
HANEKROOT	HELLEMANS
HELSEN	HORIONS
HOVING	KUCZWALSKI
LEMAITRE	LUCAS
LIPPENS	MARCI
MATHYS	NAEYAERT
NGUYEN	NOHARA
OLIFLUOUS	ONGHENA
OPATHA	PEETERS
PILLET	WILLEMS
SAERENS	SAMSON
SANJAYA	SWINKELS
TACKAERT	TE BOOIJ
TUZLIC	VAN BOXEL
VAN LOOY	VAN LOOY T
VAN PEETERSEN	VAN RIET
VANDERHENST	VANDERVEKEN
VANDEVELDE-VD VEKEN	VANSCHOONWINKEL
VERBEECK	VERBIESEN
VERHULST	VERSCHAEVE
VERSTRAELEN	

VERVOLG VERSLAG 29 oktober 2025

<u>VOLMACHTEN :</u>	GHEKIERE	geeft volmacht aan	VERSTRAELEN
	VAN SOENS		VERSTRAELEN
	KASTELEIN		VERSTRAELEN
	WIRKEN		VERSTRAELEN
	AENDEBOOM		VERSTRAELEN
	BLYWEERT		VERSTRAELEN
	VAN SCHOUWBROECK		VERSTRAELEN
	HEILMANN		VERSTRAELEN
	DHOLLANDER		VERSTRAELEN
	KEES		VANDEVELDE
	DEMEYERE		VAN WINCKEL
	LORET		VAN HAUWE
	APPEL		VAN LOOY T
	ALBERS		VAN LOOY T
	RAMS		HOVING
	LEYNS		PILLET
	DE BONDT		ASSELBERGHS
	MEERT		OOGHE
	DONAIRE		DE RONGE
	INVESTCOM		DE RONGE
	VAN DEN EYNDE		PAUWELS
	HIKSPOORS		HIKSPOORS J
	VAN HEUSDEN		HIKSPOORS J
	MOENS		HIKSPOORS J
	VAN ASSCH		VAN PEETERSSEN
	MALLENTJER		VAN PEETERSSEN
	KUSTERS		GREGOIRE T
	VANDENHOECK		GREGOIRE T
	DU BOIS		GREGOIRE T
	DEMARSIN		GREGOIRE T
	GIDC		GREGOIRE T
	SOFFERS		GREGOIRE T
	VERLEGH		GREGOIRE T

Voor de stemmingsuitslagen per punt kan u het resultaat in bijlage raadplegen.

VERTEGENWOORDIGERS IMOVE : DURANT PASCAL

De algemene eigenaarsvergadering wordt geopend te 18.30 uur.

De vergadering is geldig samengesteld. Er zijn 100 van de 125 eigenaars aanwezig en/of geldig vertegenwoordigd bij volmacht, die samen 9012 / 10.000 sten vertegenwoordigen van de aandelen in de gemeenschappelijke delen.

VERVOLG VERSLAG 29 oktober 2025

PUNT 1: Aanstelling voorzitter + secretaris + stemopnemers

Aanstelling voorzitter:

Dhr. Grégoire T. stelt zich kandidaat en wordt unaniem als voorzitter van de eigenaarsvergadering verkozen.

Aanstelling secretaris:

Imove stelt zich kandidaat en wordt unaniem als secretaris door de eigenaarsvergadering verkozen.

Aanstelling stemopnemer:

Imove wordt aangesteld als stemopnemer.

Alle stemmingsbulletins zullen na de eigenaarsvergadering geteld worden door de stemopnemers, gezien dit geruime tijd in beslag neemt. De uitslagen zullen via het verslag worden overgemaakt aan alle eigenaars. De eigenaarsvergadering gaat hier unaniem mee akkoord.

Dhr. Grégoire verwelkomt alle eigenaars.

PUNT 2: Renovatie terrassen (versterkte meerderheid 2/3 der stemmen)

Architect Verret is aanwezig om zijn verslag en raming voor te stellen.

Na zijn uiteenzetting komen er nog enkele leden van het comité aan het woord aangaande de terrasrenovaties.

Na grondig overleg wordt er een schriftelijke stemming gehouden .

Uitslag stemming :

5485 / 8532 sten akkoord om de renovatiewerken uit te voeren

3047 / 8532 sten niet akkoord.

Hieruit blijkt dat de 2/3 meerderheid der stemmen niet behaald wordt, bijgevolg wordt het punt niet weerhouden.

Hiermede is er ook geen akkoord om architect Verret aan te stellen.

De bijzondere algemene eigenaarsvergadering wordt gesloten te 21.30uur.

Alle opmerkingen aangaande dit verslag dienen schriftelijk, binnen de veertien dagen gemeld te worden aan de syndicus.

De notulen van de beslissingen genomen op deze vergadering, worden ondertekend door de voorzitter. Er zijn geen andere eigenaars meer aanwezig.

Het beheer,



PASCAL DURANT



17 mei 2024

**Verslag algemene eigenaarsvergadering gebouw Fruithoflaan 105 / 107 te Berchem
gehouden op 24/04/2024 - Ondernemingsnummer: 0850.484.419.**

AANWEZIGE EIGENAARS:

BONTEMPS	APIECIONEK-OLIFLUOUS
ASSELBERGHS-BURGELMAN	BERGIER
DE BRUYN-OOGHE	DE GENDT ELIN
DE LOOSE	DE RONGE V.
DE WAELE MARIA	DIEUDONNE F.
DONAIRE Y ROMAN-ALLIET	ED-DAMGHA-LAMRANI
EVENS FRANK	EVENS-MEEUSSEN
GORIS	GREGOIRE THIERRY
GREGOIRE WILLIAM	HIKSPPOORS
HORIONS	HOVING-UWITONZE
KUCZWALSKI	LIPPENS – IYER
LORET	LUCAS
MAHMOUD-DIB	MALLENTJER
MATHYS	NAEYAERT
NGUYEN PHUC-CARLIER	OLIFLUOUS BV
ONGHENA LIEVE	PILLET-PARDAENS
TACKAERT-SARMIS	VERSTRAELEN
VAN BOXEL	VAN LOOY
VAN PEETERSSSEN-VAN ASCH	VAN RIET-VALENCYNS
VAN ROOY-LOUWYCK	VAN WINCKEL-DEMEYERE
VANDERHENST	VANDER VEKEN
VANDEVELDE-VANDER VEKEN	VAN SCHOONWINKEL
VERBEECK ELSE	VERHULST CHRISTOPHER

VOLMACHTEN :

ADRIAENSEN	geeft volmacht aan	ASSELBERGHS
CEURSTEMONT		GREGOIRE T.
DE BONDT		ASSELBERGHS
DR. G WITTERS		GREGOIRE T.
DR. H. DEMARSIN		GREGOIRE T.
DU BOIS		DE RONGE
EPSTEIN		GREGOIRE W.
FEYTONGS		VAN PEETERSSSEN
GHEKIERE		GREGOIRE T.
GIDC		GREGOIRE T.
INVESTCOM NV		DE RONGE
KASTELEIN		GREGOIRE W.
KUSTERS		GREGOIRE T.
LEYNS-JANSSEN		PILLET
MEERT-VAN DE WALLE		OOGHE
MOENS-OTERMANS		HIKSPPOOR
NOHARA		GREGOIRE W.
PRINSEN		PILLET
SAERENS-PEETERS		DE BRUYN-OOGHE
SWINKELS		DE RONGE
TE BOOIJ		ROEF S.
VAN ASCH		VAN PEETERSSSEN
VAN DEN WOUWER		DE BRUYN-OOGHE

VERVOLG VERSLAG 17 mei 2024

VAN DER AUWERAERT
VAN HEUSDEN
VANDERVOORT
VERBIESEN
VERCAUTEREN
VERLEGH

PILLET
GREGOIRE W.
GREGOIRE T.
GREGOIRE W.
LORET
GREGOIRE T.

Voor de stemmingsuitslagen per punt kan u het resultaat in bijlage raadplegen.

VERTEGENWOORDIGERS IMOVE : DURANT PASCAL
VANDERBECK RAGNA

De algemene eigenaarsvergadering wordt geopend te 18.36 uur.

De vergadering is geldig samengesteld. Er zijn 75 van de 125 eigenaars aanwezig en/of geldig vertegenwoordigd bij volmacht, die samen 6.835 / 10.000 sten vertegenwoordigen van de aandelen in de gemeenschappelijke delen.

PUNT 1: Aanstelling voorzitter + secretaris + stemopnemers

Aanstelling voorzitter:

Dhr. Grégoire T. stelt zich kandidaat en wordt unaniem als voorzitter van de eigenaarsvergadering verkozen.

Aanstelling secretaris:

Imove stelt zich kandidaat en wordt unaniem als secretaris door de eigenaarsvergadering verkozen.

Aanstelling stemopnemer:

Mw. Donaire – Alliet en Dhr. Gregoire W. worden aangesteld als stemopnemers.

Alle stemmingsbulletins zullen na de eigenaarsvergadering geteld worden door de stemopnemers, gezien dit geruime tijd in beslag neemt. De uitslagen zullen via het verslag worden overgemaakt aan alle eigenaars. De eigenaarsvergadering gaat hier unaniem mee akkoord.

Dhr. Grégoire verwelkomt alle eigenaars.

Dhr. Vandevelde geeft enige toelichting omtrent een aantal projecten en zaken die lopende zijn en / of reeds gerealiseerd werden.

Tevens meldt de raad van mede-eigendom dat er een online platform opgestart werd.

De raad van mede-eigendom zal zoveel mogelijk gegevens oplijsten. (1 eigenaarslijst en 1 bewonerslijst).

Deze gegevens mogen echter niet verspreid worden volgens de GDPR wetgeving.

Hierover zal later nog verder gecommuniceerd worden met alle eigenaars en bewoners.

PUNT 2: Goedkeuring jaarafrekening + balans + gas en elektriciteitsverbruik

Goedkeuring jaarafrekening + balans:

De jaarafrekening werd vooraf nagezien door de commissaris der rekeningen, zijnde Dhr. Grégoire Thierry.

Dhr. Grégoire T. geeft een woordje uitleg over de aangeboden afrekening en overloopt de kostenvergelijking met het vorig boekjaar.

De jaarafrekening en balans worden unaniem aanvaard en goedgekeurd.

VERVOLG VERSLAG 17 mei 2024

Uitslag:

Akkoord: 6.369 stemmen

Niet akkoord: geen stemmen

Onthoudingen: 135 stemmen: Bontemps (57), Ed-Damgha- Lamrani (78)

Ongeldige / blanco: 331 stemmen: De Waele (57), Mahmoud- Dib (83), Onghena (115), Van Looy (76)

Gas en elektriciteitsverbruik:

Er werd een raamcontract met Engie afgesloten voor alle gebouwen onder het beheer van Imove. Hierdoor werd de voordeligste prijs verkregen. Dit contract was 2 jaar geldig en loopt eind juni 2024 af.

Een contract met vaste prijzen is momenteel nog niet mogelijk voor een VME, enkel een variabel contract.

Men kan wel 4x klikken op een periode van 2 jaar (enkel voor gas), zodat voor een bepaald percentage een vaste prijs kan vastgesteld worden. Imove zal dit samen met de RVM opvolgen.

PUNT 3: Toewijzing budget 2024

In het 1^{ste} en 2^{de} kwartaal 2023 werden de provisies verhoogd en dit door de hogere energieprijzen. Vanaf het 3^{de} kwartaal 2023 werden opnieuw de eerdere provisies per kwartaal opgevraagd.

Er wordt voorgesteld om de huidige provisies van 300.000 € te behouden.

De eigenaarsvergadering gaat unaniem akkoord met dit voorstel.

Uitslag:

Akkoord: 6.444 stemmen

Niet akkoord: geen stemmen

Onthoudingen: 78 stemmen: Ed-Damgha- Lamrani

Ongeldige / blanco: 313 stemmen: Van Rooy-Louwyck (115), Mahmoud- Dib (83), Onghena (115)

PUNT 4: Kwijting syndicus + commissaris der rekeningen + raad van mede - eigendom

Kwijting syndicus:

De eigenaarsvergadering verleent unaniem kwijting aan de syndicus voor hun uitgevoerde taken.

Uitslag:

Akkoord: 6.559 stemmen

Niet akkoord: geen stemmen

Onthoudingen: 78 stemmen: Ed-Damgha- Lamrani

Ongeldig / blanco: 198 stemmen: Mahmoud- Dib (83), Onghena (115)

VERVOLG VERSLAG 17 mei 2024

Kwijting raad van mede-eigendom:

De eigenaarsvergadering verleent met een meerderheid der stemmen (6.526 / 6.559 sten) kwijting aan de raad van mede-eigendom, zijnde Dhr. Grégoire T., Dhr. Verstraelen, Dhr. Escutia, Dhr. Vandeveldel en Dhr. Apiecioneck.

Akkoord: 6.526 stemmen

Niet akkoord: 33 stemmen: Verstraelen

Onthoudingen: 78 stemmen: Ed-Damgha- Lamrani

Ongeldig / blanco: 198 stemmen: Mahmoud- Dib (83), Onghena (115)

Kwijting commissaris der rekeningen:

De eigenaarsvergadering verleent met een meerderheid der stemmen (6.117 / 6.150 sten) kwijting aan de commissaris der rekeningen, zijnde Dhr. Grégoire T.

Akkoord: 6.117 stemmen

Niet akkoord: 33 stemmen: Verstraelen

Onthoudingen: 487 stemmen: Asselberghs-Burgelman (119), Van Rooy-Louwyck (115), Ed-Damgha- Lamrani (78), Adriaensen (71), De Bondt - Krols (104)

Ongeldig / blanco: 198 stemmen: [Mahmoud- Dib (83), Onghena (115)

PUNT 5: Benoeming syndicus + commissaris der rekeningen (Dhr. Grégoire T.) + raad van mede - eigendom (Grégoire – Escutia – Vandeveldel + extra kandidaten gezocht)

Benoeming syndicus:

Zakenkantoor Imove stelt zich herkiesbaar als syndicus en wordt met een meerderheid der stemmen (6.454 / 6.487 sten) door de eigenaarsvergadering verkozen voor een volgend werkingsjaar.

Akkoord: 6.454 stemmen

Niet akkoord: 33 stemmen: Verstraelen

Onthoudingen: 78 stemmen: Ed-Damgha- Lamrani

Ongeldig/blanco: 270 stemmen: Kuczwalski (72), Mahmoud- Dib (83), Onghena (115)

Benoeming raad van mede-eigendom:

Dhr. Grégoire T., Dhr. Escutia, Dhr. Vandeveldel en Dhr. De Loose stellen zich voor deze functie kandidaat.

Dhr. Grégoire Thierry:

Uitslag:

Akkoord: 6.114 stemmen

Niet akkoord: 327 stemmen: Asselberghs-Burgelman (119), Adriaensen (71), De Bondt – Krols (104), Verstraelen (33)

Onthouding: 279 stemmen: Van Rooy- Louwyck (115), Ed-Damgha- Lamrani (78), Vanschoonwinkel (86)

Blanco of ongeldig: 115 stemmen: Onghena

Hieruit blijkt dat Dhr. Grégoire T. met een meerderheid der stemmen (6.114 / 6.441 sten) door de eigenaarsvergadering verkozen wordt voor een volgend werkingsjaar

VERVOLG VERSLAG 17 mei 2024

Dhr. Escutia:

Uitslag:

Akkoord: 5.431 stemmen
Niet akkoord: 945 stemmen: De Rongé V. (65), Investcom NV (116), Du Bois (80), Grégoire W. (115), Verbiesen (76), Swinkels - Moczydlo (111), Kastelein-Menheere (86), Epstein-Klein (84), Nohara (75), Verstraelen (33), Van Heusden (104)
Onthouding: 189 stemmen: Ed-Damgha- Lamrani (78), Nguyen Phuc - Carlier (111)
Blanco of ongeldig: 270 stemmen: Kuczwalski (72), Mahmoud- Dib (83), Onghena (115)
Hieruit blijkt dat Dhr. Escutia met een meerderheid der stemmen (5.431 / 6.376 sten) door de eigenaarsvergadering verkozen wordt voor een volgend werkingsjaar

Dhr. Vandevelde:

Uitslag:

Akkoord: 6.454 stemmen
Niet akkoord: 33 stemmen: Verstraelen
Onthouding: 78 stemmen: Ed-Damgha- Lamrani
Blanco / ongeldig: 270 stemmen: Kuczwalski (72), Mahmoud- Dib (83), Onghena (115)

Hieruit blijkt dat Dhr. Vandevelde met een meerderheid der stemmen (6.454 / 6.487 sten) door de eigenaarsvergadering verkozen wordt voor een volgend werkingsjaar

Dhr. De Loose:

Uitslag:

Akkoord: 4.112 stemmen
Niet akkoord: 1.088 stemmen: De Rongé V. (65), Investcom NV (116), Du Bois (80), Grégoire W. (115), Verbiesen (76), Swinkels - Moczydlo (111), Kastelein-Menheere (86), Epstein-Klein (84), Nohara (75), Hoving - Uwitonze (100), Van Heusden (104), Van Looy (76).
Onthouding: 226 stemmen: Ed-Damgha- Lamrani (78), Apiecionek (111), Olifluous BV (4), Verstraelen (33)
Blanco / ongeldig: 1.409 stemmen: Hikspoors (84), GIDC VOF (160), Kuczwalski (72), Kusters (71), Ceurstemont (80), Grégoire T. (119), Dr Hilde Demarsin bv (66), bvba Dr G. Witters (124), Verlegh (176), Ghekiere Hilde en Edit (127), Mahmoud- Dib (83), Moens-Otermans (57), Onghena (115), Vandervoort (75)

Hieruit blijkt dat Dhr. De Loose met een meerderheid der stemmen (4.112 / 5.200 sten) door de eigenaarsvergadering verkozen wordt voor een volgend werkingsjaar

De RVM vraagt wel dat bijstand verleent wordt door meerdere mede-eigenaars, bij voorkeur bij de praktische zaken, en dit wanneer dit nodig blijkt te zijn.

VERVOLG VERSLAG 17 mei 2024

Benoeming commissaris der rekeningen:

Dhr. Grégoire T. stelt zich voor deze functie kandidaat.

Uitslag:

Akkoord: 5.919 stemmen
Niet akkoord: 327 stemmen: Asselberghs- Burgelman (119), De Bondt- Krols (104), Adriaensen (71), Verstraelen (33)
Onthouding: 164 stemmen: Ed-Damgha- Lamrani (78), Vanschoonwinkel (86)
Blanco of ongeldig: 425 stemmen: Naeyaert (76), Vanderveken (79), Kuczwalski (72), Mahmoud- Dib (83), Onghena (115)

Hieruit blijkt dat Dhr. Grégoire T. met een meerderheid der stemmen (5.919 / 6.246 sten) door de eigenaarsvergadering verkozen wordt voor een volgend werkingsjaar

PUNT 6: Verslag raad van mede-eigendom omtrent werking afgelopen jaar

Dit verslag kan u in bijlage terugvinden.

PUNT 7: Plaatsen zonnepanelen (spreker zal toelichting geven) versterkte meerderheid 2/3^{de} der stemmen : raming 80.000 €

Dhr. Grégoire geeft enige uitleg hieromtrent.

Raming: 80.000 €
Terugverdiëntijd: ± 4 jaar
Aantal: 140 stuks nodig
Plaat inname dak: 2/3^{de}
Geen onderhoudskost.

Na grondige bespreking wordt er overgegaan tot schriftelijke stemming.

Uitslag:

Akkoord: 4.815 stemmen
Niet akkoord: 1.916 stemmen: Verbeeck Else (71), Investcom NV (116), Asselberghs-Burgelman (119), Van den Wouwer (80), Meert-Van de Walle (108), De Bruyn-Ooghe (78), Van Rooy-Louwyck (115), Saerens-Peeters (108), Adriaensen (71), Dieudonné (183), Horions (80), Van der Auweraert (71), Pillet (115), Kastelein-Menheere (86), Nohara (75), Leyns-Jansen (135), De Bondt - Krols (104), Prinsen (115), Vanschoonwinkel (86)
Onthouding: 104 stemmen: Mathys
Blanco of ongeldig: 0 stemmen
Aantal stemmen: 6.731
 $6.731 \times 2/3^{\text{de}} = 4.488$

Hieruit blijkt dat de vereiste meerderheid der stemmen (4.488 / 6.731sten) bereikt wordt en er bijgevolg zonnepanelen zullen geplaatst worden.

Deze kosten zullen via het reservefonds gefinancierd worden.

VERVOLG VERSLAG 17 mei 2024

PUNT 8: Renovatie tuinverlichting : versterkte meerderheid 2/3 der stemmen : raming 30.000 €

De huidige tuinverlichting is verouderd (± 45 jaar) en is aan vervanging toe.
Raming: 30.000 €

Er is een vergadering met Bega Verlichting gepland, zodat verschillende mogelijkheden en designs kunnen bekeken worden. Alle verkregen info zal nadien worden overgemaakt aan alle eigenaars zodat een keuze qua design kan gemaakt worden.

Na grondige bespreking wordt er overgegaan tot schriftelijke stemming.

Uitslag:

Akkoord: 6.190 stemmen

Niet akkoord: 562 stemmen: Investcom NV (116), Hikspoors (84), Loret (71), Kastelein-Menheere (86), Moens-Otermans (57), Nguyen Phuc - Carlier (111), Verstraelen (33), Vercauteren (4)

Onthouding: 83 stemmen: Mahmoud- Dib

Blanco of ongeldig: 0 stemmen

Aantal stemmen: 6.752

$6.752 \times 2/3^{\text{de}} = 4.502$

Hieruit blijkt dat de vereiste meerderheid der stemmen (4.502 / 6.752 sten) bereikt wordt en er bijgevolg nieuwe tuinverlichting zal geplaatst worden.

Deze kosten zullen via het reservefonds gefinancierd worden.

PUNT 9: Renovatie brievenbussen (stand van zaken)

Deze werken zullen vermoedelijk in de week van 01/09/2024 starten, doch hieromtrent zal nog tijdig gecommuniceerd worden met alle eigenaars en bewoners. Gelijktijdig zullen de nieuwe busnummers aangebracht worden.

Nieuwe bewoners krijgen nu reeds al het nieuwe busnummer via de gemeente.

PUNT 10: Waterinsijpeling zijgevel (nr. 107) stand van zaken

Bij het verwijderen van de stelling (na gevelrenovatie) werden vermoedelijk een aantal gaten niet gedicht.

De betrokken firma betwist echter elke verantwoordelijkheid hieromtrent.

Dit dossier wordt nog verder opgevolgd.

PUNT 11: Brandverzekering

Het gebouw is nog steeds correct verzekerd. Alle informatie hieromtrent kan u op de website terug vinden.

PUNT 12: Sorteren huisvuil conform nieuwe wetgeving 2024.

De container GFT is enkel bestemd voor groente- fruit en tuinafval. Hiervoor mogen ook de daarvoor bestemde (en afbreekbare) zakken gebruikt worden.

Zwarte zakken mogen niet meer gebruikt worden.

De eigenaarsvergadering vraagt om de informatie omtrent het sorteren van huisvuil per mail rond te sturen naar alle eigenaars én bewoners.

VERVOLG VERSLAG 17 mei 2024

PUNT 13: Kosten syndicus laatste 5 jaar

Dit punt werd ingediend door Dhr. De Bondt, doch gezien deze eigenaar niet aanwezig is, wordt dit punt niet besproken.

PUNT 14: Wie op loonlijst VME

Momenteel zijn Mw. Schools en Dhr. Gregoire William in loondienst van de VME.

PUNT 15: Opsplitsen van nr. 105 / 107 in deelverenigingen (unanimiteit vereist)

Dit punt werd ingediend door Dhr. De Bondt met als doel om het gebouw op te splitsen in 2 deelverenigingen.

Ondanks dat Dhr. De Bondt niet aanwezig is, wordt er overgegaan tot schriftelijke stemming.

Uitslag:

Akkoord:	104 stemmen: De Bondt - Krols
Niet akkoord:	6.500 stemmen
Onthouding:	33 stemmen: Verstraelen
Blanco / ongeldig:	198 stemmen: Mahmoud- Dib (83), Onghena (115)
Aantal stemmen:	6.604

Hieruit blijkt dat de vereiste meerderheid der stemmen (6.604 / 6.604 sten) niet bereikt wordt en er bijgevolg geen opsplitsing zal uitgevoerd worden.

PUNT 16: Overschakelen warmtemeters

De warmteverdelers worden momenteel opgenomen door de firma Ista en dit contract loopt nog tot 01/07/2025.

Gezien de service van deze firma niet altijd optimaal is (lange wachttijden), werd in samenspraak met de RVM besloten om na het einde van dit contract over te schakelen naar Techem Caloribel.

Voordelen: goedkoper qua huur der meters en de afrekeningen worden sneller bezorgd.

De oude meters zullen verwijderd worden, zodat Techem Caloribel de nieuwe meters kan plaatsen.

Van zodra een plaatsingsdatum gekend is, zal dit overgemaakt worden aan alle eigenaars en bewoners.

Ista zal na de stopzetting nog een laatste afrekening opmaken.

VERVOLG VERSLAG 17 mei 2024

PUNT 17: Ventilatie schachten: versterkte meerderheid 2/3^{de} der stemmen : raming 13.000 € / schacht

Sommige bewoners krijgen stofdeeltjes binnen in de badkamer en dit via de schacht. Bondec is ter plaatse geweest om dit te controleren en heeft vastgesteld dat vele appartementen gemotoriseerde ventilators hebben en dat dit de oorzaak is. In weze is dit niet toegelaten om onderdruk te vermijden. Een mogelijke oplossing is om de schachten volledig aan te pakken, doch dit brengt een kostprijs van 13.000 € / schacht met zich mee. Met dit systeem zijn de individuele ventilatoren niet meer nodig.

Indien er geen goedkeuring komt stelt de raad voor om privatieve afzuigsystemen te voorzien met een terugslagklep, dat zal de overlast van pluisjes verhinderen. De kosten voor privatieve afzuigingen met terugslagklep zijn privaat te bestellen + te betalen.

Na grondige bespreking wordt er overgegaan tot schriftelijke stemming.

Uitslag:

Akkoord:	107 stemmen: Mallentjer (107)
Niet akkoord:	6.192 stemmen
Onthouding:	338 stemmen: Ed-Damgha- Lamrani (78), Hikspoors (84), Moens-Otermans (57), Vanderhenst (119)
Blanco of ongeldig:	198 stemmen: Mahmoud- Dib (83), Onghena (115)
Aantal stemmen:	6.299
$6.299 \times 2/3^{\text{de}} = 4.200$	

Hieruit blijkt dat de vereiste meerderheid der stemmen (4.200 / 6.299 sten) niet bereikt wordt en er bijgevolg geen werken aan de schachten zullen uitgevoerd worden.

Het advies is om zelf een oplossing te zoeken door bv. een gemotoriseerde ventilator met terugslagklep te laten plaatsen.

PUNT 18: Noodverlichting bij stroomuitval + aanpassen garagepoort bij stroomuitval

De noodverlichting werkt $\pm \frac{1}{2}$ uur vanaf het ogenblik dat de stroom uitvalt. Deze kan eventueel ook op een apart circuit aangesloten worden.

PUNT 19: Vervangen garagepoort (versterkte meerderheid 2/3^{de} der stemmen)

Gezien deze werken noodzakelijk zijn, werd dit reeds voor akkoord doorgegeven. Bij stroompanne en noodsituaties moet men immers ten allen tijde een uitweg hebben.

Kostprijs: ± 5.000 €.

Uitvoering: 06/05/2024.

De huidige zenders blijven behouden.

PUNT 20: Vergroten of herindelen fietsenstalling

Momenteel staan er een aantal fietsen in de fietsenstalling die niet meer gebruikt worden. De vergadering vraagt om regelmatig een controle uit te voeren, zodat fietsen zonder label kunnen verwijderd worden. Hierover zal nog gecommuniceerd worden. Labels kunnen bij Dhr. Gregoire verkregen worden.

Vooraan het gebouw (achter de haag) bestaat er reeds fietsenstalling. Om deze stalling te overdekken werd een paar jaar geleden reeds een offerte gevraagd, zodanig dat de plaats droog blijft en dat deze plaats kan afgesloten worden. Imove zal deze offerte laten actualiseren tegen de volgende eigenaarsvergadering, zodat deze opnieuw kan besproken worden.

VERVOLG VERSLAG 17 mei 2024

PUNT 21: Communicatie bestuur met eigenaars (mails, whatsappgroep, enz...)

Zoals eerder vermeld heeft de raad van mede-eigendom een online platform opgestart.

De raad van mede-eigendom zal zoveel mogelijk gegevens ophoofden (1 eigenaarslijst en 1 bewonerslijst) en werken om dergelijk systeem operationeel te maken. Hierover zal later nog verder gecommuniceerd worden met alle eigenaars.

PUNT 22: Veiligheidsissues in de gemene delen

De RVM zal een aantal zaken (zoals blootliggende kabels) nakijken en zal dit verder opvolgen samen met de syndicus.

PUNT 23: Werkschema + opvolging poetsvrouw

De poetsvrouw zal, zoals nu reeds het geval is, verder worden opgevolgd qua takenpakket. De meerderheid der eigenaars meldt zeer tevreden te zijn van het uitgevoerde onderhoud.

PUNT 24: Herstellen terrasplafonds 1^e tot 10^e verdiep : versterkte meerderheid 2/3^{de} der stemmen : raming 70.000 €

De eigenaarsvergadering beslist met een meerderheid der stemmen (6.500 / 6.533sten) om dit punt op een bijzondere vergadering te bespreken.

Uitslag:

Akkoord: 6.500 stemmen

Niet akkoord: 33 stemmen: Verstraelen

Onthouding: 219 stemmen: Ed-Damgha- Lamrani (78), Hikspoors (84), Moens-Otermans (57)

Blanco of ongeldig: 83 stemmen: Mahmoud- Dib

Aantal stemmen: 6.533

$6.533 \times 2/3^{\text{de}} = 4.356$

PUNT 25: Schilderen terrasvloeren 1^{ste} tot 10^e verdiep : versterkte meerderheid 2/3^{de} der stemmen: raming 180.000 €.

De eigenaarsvergadering beslist met een meerderheid der stemmen (6.641 / 6.674 sten) om dit punt op een bijzondere vergadering te bespreken.

Uitslag:

Akkoord: 6.641 stemmen

Niet akkoord: 33 stemmen: Verstraelen

Onthouding: 78 stemmen: Ed-Damgha- Lamrani (78)

Blanco of ongeldig: 83 stemmen: Mahmoud- Dib

Aantal stemmen: 6.674

$6.533 \times 2/3^{\text{de}} = 4.450$

PUNT 26: Vervangen of huren matten inkom (versterkte meerderheid 2/3^{de} der stemmen)

Gezien er enige ontevredenheid over de huidige matten heerst, werden ondertussen nieuwe matten besteld.

Het huren van matten is vrij duur.

VERVOLG VERSLAG 17 mei 2024

PUNT 27: Lawaaihinder bij afname warm water

Sommige eigenaars hebben lawaaihinder bij afname van warm water.
Dit zal onderzocht worden door de firma Bondec.

PUNT 28: Plaatsen bank in tuin (versterkte meerderheid 2/3^{de} der stemmen)

Er wordt voorgesteld om een bank in de tuin te plaatsen.

Uitslag:

Akkoord: 409 stemmen: Bergiers (107), Van Rooy-Louwyck (115), Nguyen Phuc
- Carlier (111), Van Looy (76)

Niet akkoord: 6.010 stemmen

Onthouding: 111 stemmen: Verstraelen (33), Tackaert (78)

Blanco of ongeldig: 305 stemmen: Mallentjier (107), Mahmoud- Dib (83), Onghena (115)

Aantal stemmen: 6.419

$6.533 \times 2/3^{\text{de}} = 4.280$

Hieruit blijkt dat de vereiste meerderheid der stemmen (4.280 / 6.419 sten) niet bereikt wordt en er bijgevolg geen bank in de tuin zal geplaatst worden.

PUNT 29: Omgevingsvergunning project hoek Fruithoflaan / Roderveldlaan (stand van zaken)

Omtrent de omgevingsvergunning van het project Fruithoflaan / Roderveldlaan werd in samenspraak met een raadsman, de RVM en de syndicus reeds een bezwaarschrift opgemaakt en verstuurd aan de dienst Omgevingen/Vergunningen van de Stad Antwerpen.

In bijlage kan u dit bezwaarschrift terugvinden.

PUNT 30: Aanpassen RIO : gebruik liften – verhuizen- parking achteraan gebruik

Er wordt voorgesteld om het RIO te verfijnen zodat discussies en problemen kunnen vermeden worden.

Gebruik liften: - geen bouw materiaal of grote meubelen vervoeren.
- karretje gebruiken om grotere zaken op te zetten.
- voldoende spatie laten tussen kleine toestellen en liftdeur en zijkant.
- steeds RVM verwittigen.

Betreffende toegang aan de achterzijde zijn er buiten de garagehouders 2 extra mogelijkheden :

- 1) Voor verhuizingen: de tijd van de verhuis.
- 2) Voor laden en lossen achteraan is de maximum toegelaten tijd 45 minuten i.p.v. 30 minuten.

VERVOLG VERSLAG 17 mei 2024

Uitslag:

Akkoord: 5.806 stemmen

Niet akkoord: 204 stemmen: Te Booij (60) , Nguyen Phuc - Carlier (111), Verstraelen (33)

Onthouding: 627 stemmen: Lucas (111), Bergiers (107), Van Rooy-Louwyck (115), Ed-Damgha- Lamrani (78), Hikspoors (84), Loret (71), Moens-Otermans (57), Vercauteren (4)

Blanco of ongeldig: 198 stemmen: Mahmoud- Dib (83), Onghena (115)

Aantal stemmen: 6.010

Hieruit blijkt dat de vereiste meerderheid der stemmen (3.005 / 6.010 sten) bereikt wordt en het RIO bijgevolg zal aangepast worden.

PUNT 31: Diversen

- De c.v.-installatie is ondertussen 11 jaar oud. Vermoedelijk zullen er naar de toekomst toe dan ook kosten moeten gemaakt worden om de installatie te optimaliseren.
- Imove is na kantooruren te bereiken op het nummer 0476/23.43.56. Let wel: Dit is enkel in noodgevallen.
- Tegen 2035 dient alle asbest verwijderd te worden. Bij het vervangen der ramen, zullen de panelen tussen de ramen ook vervangen moeten worden, gezien deze vermoedelijk asbesthoudend zijn. De ralkleur staat in het RIO vermeld.

De algemene eigenaarsvergadering wordt gesloten te 21.18 uur.

Alle opmerkingen aangaande dit verslag dienen schriftelijk, binnen de veertien dagen gemeld te worden aan de syndicus.

De notulen van de beslissingen genomen op deze vergadering, worden ondertekend door de voorzitter. Er zijn geen andere eigenaars meer aanwezig.

Het beheer,



PASCAL DURANT



Ter Rivierenlaan 241
2100 Deurne

Tel: 03/324.40.39
03/325.21.13
Fax: 03/326.54.71
E-mail: info@imove.be

PAESCHUYZEN

MAILEN

Datum Afrekening 1 Januari 2024

FRUITHOFLAAN 105-107 O.Nr. 0850484419

Afrekening voor de periode van 01/01/2023 tot 31/12/2023

Blz. : 1

Kostenrekening	Totale kost	Verdeelsleutel	Aandeel kavel
KAVEL = 11H			
61000 BRANDBLUSSERS	5.187,87	111 / 10.000	57,59
61009 ALGEMENE ONKOSTEN COMPLEX	21.758,06	111 / 10.000	241,51
61010 KEURING LIFTEN	1.479,44	111 / 9.652	17,01
61011 ONDERHOUDSCONTRACT LIFTEN	18.271,52	111 / 9.652	210,13
61028 CAMERABEWAKING	389,57	111 / 10.000	4,32
61031 ONDERHOUD CV	1.505,77	111 / 10.000	16,71
61032 HERSTELLINGEN CV	9.812,30	111 / 10.000	108,92
61052 ONDERHOUDSPRODUCTEN + DIVERS	957,39	111 / 10.000	10,63
61054 LEDIGEN VUILCONTAINERS	13.211,50	111 / 10.000	146,65
61060 ONDERHOUD TUINEN	11.851,61	111 / 10.000	131,55
61064 ALGEMENE ONKOSTEN GARAGES	5.754,57	111 / 10.000	63,88
61076 ALG ONKOSTEN INKOM+TRAPZALEN	2.655,88	111 / 9.652	30,54
61200 WATER	42.545,92	111 / 9.544	494,82
61210 ELEKTRICITEIT ALGEMENE DELEN	19.090,53	111 / 10.000	211,90
61221 GAS WARM WATER	33.567,81	111 / 9.565	389,55
61224 AFREKENING VERWARMINGSKOSTEN	84.500,76	41.606 / 8.450.076	416,06
61300 ERELONEN SYNDICI	17.128,67	95 / 11.560	140,76
61301 ERELONEN ADVOCATEN	2.796,33	111 / 10.000	31,04
61302 ERELONEN DEURWAARDER	572,58	111 / 10.000	6,36
61305 ERELONEN SOCIAAL SECRETARIAAT	1.016,49	111 / 10.000	11,28
61306 ERELONEN DESKUNDIGE	1.500,00	111 / 10.000	16,65
61400 BRANDVERZEKERING	24.788,62	111 / 10.000	275,15
614019 SCHADEDOSSIER DD 10/08/2022	-159,00	111 / 10.000	-1,76
61410 VERZEKERING B.A.	391,58	111 / 10.000	4,35

////////////////////////////////////

Ter Rivierenlaan 241
2100 Deurne

PAESCHUYZEN

MAILEN

Datum Afrekening 1 Januari 2024

FRUITHOFLAAN 105-107 O.Nr. 0850484419

Afrekening voor de periode van 01/01/2023 tot 31/12/2023

Blz. : 2

Kostenrekening		Totale kost	Verdeelsleutel	Aandeel kavel
61420	ARBEIDSONGEVALLENVERZEKERING	298,79	111 / 10.000	3,32
61430	VERZEKERING RECHTSBIJSTAND	2.100,13	111 / 10.000	23,31
61500	ONTVANGEN HUURGELDEN	-4.725,00	111 / 10.000	-52,45
6160	ADMINISTRATIEKOSTEN SYNDICUS	260,00	111 / 10.000	2,89
61610	KOSTEN VERGADERINGEN	743,25	111 / 10.000	8,25
62001	BEZOLDIGINGEN	18.532,75	111 / 10.000	205,71
62100	SOCIALE BIJDRAGEN	9.574,89	111 / 10.000	106,28
62300	VOORHEFFING WERKNEMERS	659,76	111 / 10.000	7,32
62301	GENEESKUNDIGE DIENST	288,08	111 / 10.000	3,20
6998	PROVISIE 11H	-4.618,14	1 / 1	-4.618,14
Totaal Kavel =				-1.274,71
Totaal kosten alle kavels =				-1.274,71

////////////////////////////////////

Ter Rivierenlaan 241
2100 Deurne

PAESCHUYZEN

MAILEN

Datum Afrekening 1 Januari 2025

FRUITHOFLAAN 105-107 O.Nr. 0850484419

Afrekening voor de periode van 01/01/2024 tot 31/12/2024

Blz. : 1

Kostenrekening	Totale kost	Verdeelsleutel	Aandeel kavel
KAVEL = 11H			
61000 BRANDBLUSSERS	5.443,70	111 / 10.000	60,43
61009 ALGEMENE ONKOSTEN COMPLEX	29.180,57	111 / 10.000	323,90
61010 KEURING LIFTEN	1.523,87	111 / 9.652	17,52
61011 ONDERHOUDSCONTRACT LIFTEN	19.155,68	111 / 9.652	220,29
61012 HERSTELLINGEN LIFTEN	-525,00	111 / 9.652	-6,04
61028 CAMERABEWAKING	399,48	111 / 10.000	4,43
61031 ONDERHOUD CV	1.550,95	111 / 10.000	17,22
61032 HERSTELLINGEN CV	15.595,00	111 / 10.000	173,10
61052 ONDERHOUDSPRODUCTEN + DIVERS	1.639,30	111 / 10.000	18,20
61054 LEDIGEN VUILCONTAINERS	13.549,10	111 / 10.000	150,40
61060 ONDERHOUD TUINEN	7.410,21	111 / 10.000	82,25
61064 ALGEMENE ONKOSTEN GARAGES	6.641,36	111 / 10.000	73,72
61076 ALG ONKOSTEN INKOM+TRAPZALEN	5.698,44	111 / 9.652	65,53
61079 RENOVATIE BRIEVENBUSSEN	17.840,83	111 / 9.652	205,17
61200 WATER	53.794,61	111 / 9.544	625,65
61210 ELEKTRICITEIT ALGEMENE DELEN	13.108,91	111 / 10.000	145,51
61221 GAS WARM WATER	25.822,09	111 / 9.565	299,66
61224 AFREKENING VERWARMINGSKOSTEN	66.751,24	37.070 / 6.675.124	370,70
61300 ERELONEN SYNDICI	17.965,23	95 / 11.560	147,64
61301 ERELONEN ADVOCATEN	4.061,50	111 / 10.000	45,08
61302 ERELONEN DEURWAARDER	869,39	111 / 10.000	9,65
61305 ERELONEN SOCIAAL SECRETARIAAT	1.063,01	111 / 10.000	11,80
61306 ERELONEN DESKUNDIGE	3.074,21	111 / 10.000	34,12
61400 BRANDVERZEKERING	26.190,48	111 / 10.000	290,71

////////////////////////////////////

Ter Rivierenlaan 241
2100 Deurne

PAESCHUYZEN

MAILEN

Datum Afrekening 1 Januari 2025

FRUITHOFLAAN 105-107 O.Nr. 0850484419

Afrekening voor de periode van 01/01/2024 tot 31/12/2024

Blz. : 2

Kostenrekening	Totale kost	Verdeelsleutel	Aandeel kavel
614022 SCHADEDOSSIER DD 03/01/2022	-17,37	111 / 10.000	-0,19
614023 SCHADEDOSSIER DD 15/01/2024	-471,90	111 / 10.000	-5,24
61410 VERZEKERING B.A.	392,66	111 / 10.000	4,36
61420 ARBEIDSONGEVALLENVERZEKERING	287,95	111 / 10.000	3,20
61430 VERZEKERING RECHTSBIJSTAND	1.575,09	111 / 10.000	17,48
61500 ONTVANGEN HUURGELDEN	-8.418,37	111 / 10.000	-93,44
6160 ADMINISTRATIEKOSTEN SYNDICUS	155,00	111 / 10.000	1,72
61610 KOSTEN VERGADERINGEN	1.667,40	111 / 10.000	18,51
62001 BEZOLDIGINGEN	21.316,84	111 / 10.000	236,62
62100 SOCIALE BIJDRAGEN	11.956,95	111 / 10.000	132,72
62300 VOORHEFFING WERKNEMERS	685,55	111 / 10.000	7,61
62301 GENEESKUNDIGE DIENST	295,62	111 / 10.000	3,28
65001 BANKKOSTEN & -INTRESTEN	309,91	111 / 10.000	3,44
65703 TUSSENKOMST RESERVEFONDS	-17.840,83	111 / 10.000	-198,03
67101 PRIV 11H	634,46	1 / 1	634,46
6998 PROVISIE 11H	-3.330,00	1 / 1	-3.330,00
Totaal Kavel =			823,14
Totaal kosten alle kavels =			823,14

€ 8 2 3

B E 9 5 3 2 0 0 4 6 7 3 3 4 5 8
B B R U B E B B

F R U I T H O F L A A N 1 0 5
F R U I T H O F L A A N 1 0 5 -
2 6 0 0 B E R C H E M

1 9 3 3 7 A f r e k 0 1 / 0 1 / 2 4 t o t 3 1 / 1 2 / 2 4

Ter Rivierenlaan 241
 2100 Deurne

PAESCHUYZEN

MAILEN

Datum Afrekening 1 Januari 2026

FRUITHOFLAAN 105-107 O.Nr. 0850484419

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

Blz. : 1

Kostenrekening	Totale kost	Verdeelsleutel	Aandeel kavel
KAVEL = 11H			
61000 BRANDBLUSSERS	1.059,96	111 / 10.000	11,77
61009 ALGEMENE ONKOSTEN COMPLEX	13.279,35	111 / 10.000	147,40
61010 KEURING LIFTEN	1.577,21	111 / 9.652	18,14
61011 ONDERHOUDSCONTRACT LIFTEN	19.664,87	111 / 9.652	226,15
61012 HERSTELLINGEN LIFTEN	-500,00	111 / 9.652	-5,75
61028 CAMERABEWAKING	693,29	111 / 10.000	7,70
61031 ONDERHOUD CV	1.535,89	111 / 10.000	17,05
61032 HERSTELLINGEN CV	26.332,29	111 / 10.000	292,29
61052 ONDERHOUDSPRODUCTEN + DIVERS	1.186,24	111 / 10.000	13,17
61054 LEDIGEN VUILCONTAINERS	15.094,47	111 / 10.000	167,55
61060 ONDERHOUD TUINEN	7.985,90	111 / 10.000	88,64
61064 ALGEMENE ONKOSTEN GARAGES	5.514,92	111 / 10.000	61,22
61076 ALG ONKOSTEN INKOM+TRAPZALEN	5.385,81	111 / 9.652	61,94
61080 ONKOSTEN ZONNEPANELEN	931,80	111 / 10.000	10,34
61200 WATER	72.980,76	111 / 9.544	848,79
61210 ELEKTRICITEIT ALGEMENE DELEN	8.615,89	111 / 10.000	95,64
61221 GAS WARM WATER	29.483,56	111 / 9.565	342,15
61224 AFREKENING VERWARMINGSKOSTEN	71.791,99	61.649 / 7.179.199	616,49
61300 ERELONEN SYNDICI	18.313,88	95 / 11.560	150,50
61301 ERELONEN ADVOCATEN	24,96	111 / 10.000	0,28
61305 ERELONEN SOCIAAL SECRETARIAAT	1.123,26	111 / 10.000	12,47
61306 ERELONEN DESKUNDIGE	7.477,80	111 / 10.000	83,00
61400 BRANDVERZEKERING	24.941,54	111 / 10.000	276,85
614027 SCHADEDOSSIER DD 02/11/2023	-708,06	111 / 10.000	-7,86

////////////////////////////////////

Ter Rivierenlaan 241
 2100 Deurne

PAESCHUYZEN

MAILEN

Datum Afrekening 1 Januari 2026

FRUITHOFLAAN 105-107 O.Nr. 0850484419

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

Blz. : 2

Kostenrekening	Totale kost	Verdeelsleutel	Aandeel kavel
614028 SCHADEDOSSIER DD 09/08/2022	1.665,86	111 / 10.000	18,49
61410 VERZEKERING B.A.	353,40	111 / 10.000	3,92
61420 ARBEIDSONGEVALLENVERZEKERING	326,43	111 / 10.000	3,62
61430 VERZEKERING RECHTSBIJSTAND	1.575,09	111 / 10.000	17,48
61500 ONTVANGEN HUURGELDEN	-11.947,76	111 / 10.000	-132,62
6160 ADMINISTRATIEKOSTEN SYNDICUS	5,00	111 / 10.000	0,06
61610 KOSTEN VERGADERINGEN	3.039,55	111 / 10.000	33,74
62001 BEZOLDIGINGEN	22.865,50	111 / 10.000	253,81
62100 SOCIALE BIJDAGEN	13.792,01	111 / 10.000	153,09
62300 VOORHEFFING WERKNEMERS	678,04	111 / 10.000	7,53
62301 GENEESKUNDIGE DIENST	313,24	111 / 10.000	3,48
65001 BANKKOSTEN & -INTRESTEN	302,65	111 / 10.000	3,36
65700 BIJDRAGE RESERVEFONDS	50.000,00	111 / 10.000	555,00
67101 PRIV 11H	55,50	1 / 1	55,50
6998 PROVISIE 11H	-2.479,00	1 / 1	-2.479,00
Totaal Kavel =			2.033,38
Totaal kosten alle kavels =			2.033,38

€ 2 0 3 3

B E 9 5 3 2 0 0 4 6 7 3 3 4 5 8

B B R U B E B B

FRUITHOFLAAN 105
 FRUITHOFLAAN 105 -
 2600 BERCHEM

19337 Afrek 01 / 01 / 25 tot 31 / 12 / 25

AFDELING I - BASISAKTE

Het jaar negentienhonderd vijf en zeventig.
De negende april.

Voor Ons, Meester Arthur BEUCKELAERS, doctor in de rechten, Notaris, verblijvende te Berchem-Antwerpen.

Is verschenen :

De naamloze vennootschap "BOUWBEDRIJF AMELINCKX" gevestigd te Antwerpen, Dambruggestraat, 306, ingeschreven in het handelsregister van Antwerpen onder nummer 168.545, gesticht onder de benaming "Entreprises Amelinckx" door omvorming van de Personenvennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid met zelfde franse benaming, krachtens akte verleden voor Notaris Paul Smet te Antwerpen op negen en twintig december negentienhonderd vijf en zestig, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van veertien januari negentienhonderd zes en zestig onder nummer 1163, en waarvan de statuten de laatste maal werden gewijzigd krachtens proces-verbaal gesloten door Notaris Léon Verbruggen te Brussel op achttien december negentienhonderd drie en zeventig, en verschenen in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van achttien januari daaropvolgend onder nummer 222-4.

Alhier vertegenwoordigd door :

De heer Alfred Roekens, directeur van vennootschap, wonende te Antwerpen, August Vermeylenlaan, 23 ;
Handelende krachtens de machten hem verleend door de raad van beheer ingevolge akte verleden voor notaris Léon Verbruggen voornoemd op vijftien juni negentienhonderd zeventig, bekendgemaakt in de bijlagen aan het Belgisch Staatsblad van twee juli daarna, onder nummer 2026-4.

Die verklaard heeft wat volgt :

1. Dat zij eigenares is van de hierna beschreven goederen :

GEMEENTE BERCHEM :

a) een perceel grond aan de FRUITHOFLAAN, volgens titel ten kaster bekend wijk A delen van nummers 341/C/2 en 341/M, groot volgens titel bij meting vierduizend tweehonderd zeven en negentig vierkante meter vijftig vierkante decimeter.

Zo en gelijk dit perceel zich uitstrekt en gelegen is en zoals het afgebeeld staat onder blok 3 en met oranje tint omlijnd op een

grondplan ervan opgemaakt door de heer Guy Van Wijsberghe, meetkundige schatter van onroerende goederen te Deurne op zeventien december negentienhonderd drie en zeventig, welk plan gehecht werd aan de hierna vermelde akte van aankoop.

b) de op deze grond in oprichting zijnde gebouwen.

OORSPRONG VAN EIGENDOM.-

Voorschreven grond en de reeds bestaande constructies horen de vennootschap-komparante toe, te weten :

- de grond om hem aangekocht te hebben van 1° de heer Eugene Petrus Hendrickx, handelaar, te Antwerpen; 2° de heer Robrecht Juliaan Lefebure, handelaar, te Harelbeke; 3° de heer Florentinus Désiré Emilianus Beuckelaers, zaakvoerder, te Wilrijk; 4° de heer Peer Joseph Florent Beuckelaers, zonder beroep, te Edegem; 5° de heer Adrianus Janssens, zaakvoerder, te Antwerpen en 6° de heer Joseph Jan Janssens, industrieel, te Buggenhout-Opdorp, ingevolge akte verleden voor notaris Joseph Wauters te Antwerpen op tien januari negentienhonderd vier en zeventig overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen op één en twintig januari daarna, deel 5927 nummer 28.

- de vennootschap-komparante is zelf begonnen met het oprichten van een appartementsgebouw op de hiervoren omschreven grond.

2. Dat de vennootschap Bouwbedrijf Amelinckx is begonnen met het oprichten van een appartementsgebouw op de hiervoren omschreven grond.

Dit appartementsgebouw zal bestaan uit :

Keldering tweede vloer, keldering eerste vloer, gelijkvloers en dertien verdiepingen en die hoofdzakelijk en onder voorbehoud van gebeurlijke wijzigingen zullen samengesteld zijn als volgt :

KELDERING TWEEDE VLOER : meerdere autoboxen en met verflijnen afgebakende autostaanplaatsen ;

KELDERING EERSTE VLOER : meerdere provisiekelders, kelders voor de burelen, autoboxen, alsook met verflijnen afgebakende autostaanplaatsen ;

GELIJKVLOERS : drie burelen, conciërgewoning en meerdere autoboxen ;

DERTIEN VOLGENDE VERDIEPINGEN : op elk dezer verdieping negen appartementen ;

Voormelde appartementen en andere privatieve lokalen, die het gebouw zullen samenstellen, zijn bestemd om, na hun verdeling in afzonderlijke goederen of eigendommen, als dusdanig in hun geheel

of gedeeltelijk verkocht te worden.

3. Dat met het oog op de horizontale verdeling der goederen de vennootschap-komparante heeft besloten gans het eigendom te onderwerpen aan het regime van mede-eigendom en derhalve ondergetekende notaris aanzocht heeft authentieke akte te verlenen van het voornemen voormelde goederen te onderwerpen aan het regime van mede-eigendom overeenkomstig de wet van acht juli negentienhonderd vier en twintig en waarvan de tekst thans het artikel 577/bis van het Burgerlijk Wetboek uitmaakt.

4. Komparante overhandigt mij volgende stukken om aan deze gehecht te blijven, na "ne varietur" door partijen te zijn gekorttekend, om samen met deze akte geregistreerd te worden en om, met uitzondering van de plannen, samen met deze overgeschreven te worden.

A. Plannen opgemaakt door architect Rijckaerts, wonende te Wilrijk Oosterveldlaan 119, en architect Mignolet, wonende te Brussel 4, Margaretaplein 12, en welke plannen ondertekend werden door architect Mignolet voornoemd :

- 1) plan nummer 5 (inplanting gebouw) ;
- 2) plan nummer 1 D (kelderling tweede vloer) ;
- 3) plan nummer 2 A (kelderling eerste vloer) ;
- 4) plan nummer 3 (gelijkvloers) ;
- 5) plan nummer 4 A (verdiepingen een tot dertien).

B. Volgende bijlagen :

- 1/ Fotokopij bouwtoelating van het College van Burgemeester en Schepenen der gemeente Berchem de dato drieëntwintig augustus negentienhonderd vier en zeventig ;
- 2/ Afdeling II : Kohier der bijzondere voorwaarden.
- 3/ Afdeling III : Lastenkohier ter regeling van het aannemingskontrakt der naamloze vennootschap Bouwbedrijf Amelinckx.
- 4/ Afdeling IV : Algemeen reglement van mede-eigendom.

Alle bedingen, bepalingen en voorwaarden der dokumenten hierboven onder B 1- 2- 3 en 4 zullen van kracht zijn als waren zij in onderhavige basisakte vervat geweest. De bepalingen van de voormelde bijlagen die strijdig zouden zijn met de onderhavige basisakte dienen als niet geschreven beschouwd.

De plannen, de bijlagen en deze akte maken samen de basisakte uit van de hierboven beschreven goederen. Zij vullen elkaar aan en vormen één geheel. Zij vervolledigen elkaar en dienen gelezen en geïnterpreteerd te worden in onderling verband.

AFDELING I - BASISAKTE

- Inleiding : Juridische verdeling van het gebouw.

1. Beschreven goederen bestaan enerzijds uit privatieve delen die de uitsluitende eigendom zullen zijn van een eigenaar en anderzijds uit gemeenschappelijke delen die in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid zullen toebehoren aan al de mede-eigenaars.

Deze privatieve en gemeenschappelijke delen worden verder respectievelijk beschreven onder artikelen vijf en zes van afdeling I en onder de beschrijving van het gebouw onder afdeling V.

De gemeenschappelijke delen in mede-eigendom toebehorende aan al de eigenaars van het gebouw, waaronder de grond, worden verdeeld in tienduizend kwotiteiten, welke verbonden worden aan de privatieve lokalen zoals vastgesteld in afdeling V en onder de beperking van afdeling IV artikel drie.

Aan de privatieve gedeelten der provisiekers en der kelders voor de burelen worden geen afzonderlijke eenheden in de gemeenschappelijke delen verbonden. Zij worden samen met de appartemen-ten, burelen of garages verkocht en zijn bestemd om deel uit te maken van de privatieve loten en zij hebben aldus geen afzonderlijk juridisch bestaan.

Tengevolge van deze verdeling bekommt ieder der verschillende privatieve loten, met inbegrip van de eraan verbonden eenheden in de gemeenschappelijke delen en de eventuele eraan verbonden provisiekers en kelders voor de burelen of andere privatieve delen, een afzonderlijk juridisch bestaan, derwijze dat over ieder der privatieve loten vanaf heden kan beschikt worden hetzij ten bezwarende hetzij ten kosteloze titel, en dat ook vanaf heden. Ieder lot kan bezwaard worden met zakelijke rechten.

2. Ieder der loten met of zonder één of meer kelders bestaat uit:

- a) privatieve delen die uitsluitend eigendom zijn van de eigenaars dezer privatieve delen zoals beschreven in afdeling V hierna ;
- b) een bepaald aantal aandelen in de gemene delen van gans het gebouw en welke gemene delen in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid toebehoren aan al de mede-eigenaars van het gebouw.

De privatieve en gemene delen, aangeduid in artikel vijf hierna,

zullen onafscheidbaar met elkaar verbonden blijven, derwijze dat geen privaatief deel zal kunnen vervreemd of bezwaard worden met zakelijke rechten zonder het daaraan verbonden aantal aandelen in de gemene delen.

ARTIKEL 1. Basisakte - Lastenboek - Reglement van mede-eigendom -
Kohier der bijzondere voorwaarden.

- a) Onderhavige basisakte houdende het lastenboek, het kohier der bijzondere voorwaarden, het reglement van mede-eigendom en de nauwkeurige plannen, maakt samen met de onderhandse verkoopsovereenkomst, de authentieke verkoopakte en de beschrijving der werken, de wet uit der partijen.
- b) Ingeval van tegenstrijdigheid of onverenigbaarheid tussen een beding van de hierboven vermelde dokumenten, dan zal het beding van onderhandse verkoopsovereenkomst of van de authentieke verkoopakte toepassing vinden.
- c) Er wordt niettemin uitdrukkelijk overeengekomen dat ieder beding van de basisakte, van het lastenboek, van het reglement van mede-eigendom, van de onderhandse verkoopsovereenkomst of van de authentieke verkoopakte, dat strijdig mocht zijn met de bepalingen van de wet van negen juli negentienhonderd een en zeventig tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen en het Koninklijk Besluit van een en twintig oktober negentienhonderd een en zeventig, houdende uitvoering van de artikelen zeven, acht en twaalf van deze wet, als ongeschreven zal beschouwd worden, voor zoveel de overeenkomsten tussen partijen onder toepassing vallen van gezegde wet.

ARTIKEL 2. Voorbehoud op de prijs van gemeenmaking van de scheids-
muren.

Amelinckx behoudt zich het recht voor om voor eigen rekening en zonder enige vergoeding over te gaan tot het optrekken van de prijs betaald voor de overname van de muurgemeenschap door een geboor-eigenaar.

Dit recht brengt met zich mee dat alleen Amelinckx het recht heeft om over te gaan tot de meting, de schatting en het kwijting

geven over de prijs. Tevens zal hij het recht hebben om in dit verband gelijk welke gerechtelijke vordering in te stellen.

Het voorbehoud, waarvan sprake hierboven, houdt voor Amelinckx geen enkele verbintenis in om tussen te komen in het onderhoud, de bescherming, de herstelling of de wederopbouw van de scheidsmuren. Uitzondering dient gemaakt voor de toepassing van de tienjarige aansprakelijkheid.

ARTIKEL 3. Eventuele afstand van grond.

Het gebouw wordt opgericht op het perceel grond zoals het beschreven werd in onderhavige basisakte.

Het opleggen van een achteruitbouwzone, de aanleg van wegenis of van een groene zone of gelijk welke andere overweging kunnen Amelinckx ertoe verplichten ten overstaan van de openbare overheden bepaalde schikkingen te treffen met betrekking tot een gedeelte van de grond.

Door het enkel feit van hun verkrijging geven de kopers onwederroepelijk mandaat aan Amelinckx om ten overstaan van voornoemde Openbare Overheden over te gaan tot de vervreemding van, het in huur geven van of het vestigen van gelijk welk zakelijk- of verbintenisrecht op gezegd gedeelte grond.

Al deze overeenkomsten kunnen zowel ten bezwarende als ten kosteloze titel worden afgesloten.

Deze onwederroepelijke volmacht houdt voor Amelinckx het recht in om, voor en in naam van de verkrijgers, alle nuttig geachte voorwaarden te bedingen, alle nodige akten te verlijden, alle stukken, plannen, lastenboeken en andere dokumenten te onderschrijven, alle sommen te ontvangen en er geldige kwijting over te geven, alle volmachten te verlenen met mogelijkheid van in de plaats stelling, handlichting te geven voor hypothecaire inschrijvingen, enzovoorts...

ARTIKEL 4. Erfdienstbaarheden.

- A. De privatieve loten met hun aantal eenheden in de gemene delen (constructies en grond) worden verkocht aan de koper met alle heersende en lijdende, gekende en ongekende, voortdurende en niet voortdurende, zichtbare en onzichtbare erfdienstbaarheden

die gezegde loten kunnen bevoor- of benadelen en het staat de verkrijgers vrij de ene te laten gelden en zich tegen de andere te verzetten, dit alles op hun exclusieve kosten en risico zonder enige tussenkomst vanwege Amelinckx noch verhaal tegen haar.

B. Brandtrap :

De terrassen der appartementen zullen ingeval van noodzaak moeten aangewend worden om toegang te verschaffen tot de noodtrappen.

Deze terrassen zijn in dit geval bezwaard met een erfdienstbaarheid zonder dat enige vergoeding verschuldigd is aan de verkrijgers, eigenaars van de appartementen waaraan deze terrassen verbonden zijn en zonder enig verhaal tegen Amelinckx.

C. Kanalisaties :

De afloopbuizen en leidingen van elektriciteit, water en gas, de eventuele verluchtingen en in het algemeen om het even welke kanalisaties mogen door de gemeenschappelijke delen, door de appartementen, de privatieve kelders, de eventuele reservekamers en eventuele garages van welke aard ook en door om het even welke privatieve loten aangelegd worden op de wijze vrij te bepalen door Amelinckx. Hetzelfde geldt voor alle ondergrondse leidingen hoegenaamd en de eventueel daarbij horende toezichtsdeksels, die technisch nodig of noodzakelijk zijn.

De eigenaars of gebruikers van gezegde loten zullen uit dien hoofde geen aanspraak kunnen maken op enige vergoeding en zullen ten allen tijde toegang moeten verlenen om alle herstellings- en onderhoudswerken te laten uitvoeren aan deze leidingen en kanalisaties.

D. Schuilkelder :

Gelet op de eventuele voorschriften uitgaande van de publieke overheden kunnen de kelders en gemeenschappelijke doorgangen, aangeduid op het aangehecht plan, dienst doen als schuilkelder in het gebouw en zij zullen derhalve dusdanig kunnen gebruikt worden onder de voorwaarden en in de omstandigheden bepaald door de publieke overheden.

Deze kelders en doorgangen zullen in dit geval bezwaard zijn met deze erfdienstbaarheid, zonder dat enige vergoeding ver-

schuldigd is aan de verkrijgers, eigenaars van deze kelders, en zonder enig verhaal tegen Amelinckx.

E. Hoogspanningskabine en ontspanningslokaal voor gas.

Indien de distributiemaatschappij de plaatsing mocht eisen van een omvormings- en verdelingspost of van een lokaal voor ontspanning van gas in het gebouw of op de grond die ertoe behoort, dan verkrijgt Amelinckx onwederroepelijk mandaat vanwege de verkrijgers om in hun naam en voor hun rekening alle voorwaarden te bedingen in verband met de inrichting van deze post en om alle mogelijke akten in dit verband te ondertekenen.

Het lokaal, waarin gezegde omvormings- en verdelingspost of ontspanningslokaal voor gas zou geïnstalleerd worden, behoort tot de gemene delen van het gebouw en mag niet door de individuele verkrijgers gebruikt worden.

Enkel de afgevaardigden van de distributiemaatschappijen zullen op ieder ogenblik toegang moeten hebben tot gezegde lokalen.

De inhoud van deze lokalen, dit wil zeggen alle installaties en materialen in verband met de omvorming van de stroom of de ontspanning van gas, blijven exclusief eigendom van de distributiemaatschappij die ook het onderhoud ervan te haren laste zal nemen, evenals dit van het lokaal zelf.

Ingeval de distributiemaatschappij mocht overgaan tot aankoop van welkdanig recht ook, dan zal Amelinckx in eigen voordeel de prijs hiervoor ontvangen, zonder dat enige verrekening met de gemeenschap of met de individuele eigenaars van privatieven zou dienen te geschieden.

ARTIKEL 5: Privatieve zaken.

Maken het voorwerp uit van privatieve eigendom, de gedeelten van het gebouw die ten uitsluitende gebruike van een mede-eigenaar staan.

Zodoende zijn privatief - zonder dat onderstaande lijst een beperkend karakter heeft - de elementen welke de loten vormen en de hierbij behorende privatieve aanhorigheden welke zich in bedoelde loten bevinden zoals :

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

- de bekleding van de muren en de plafonnering met het decoratiewerk ;
- de vensters welke de kozijnen, ruiten, eventuele luiken en/of zonneblinden omvatten ;
- de muren en binnenwanden, met uitsluiting van de zware muren, kolommen, wanden en betonnen balken ;
- de bekledingen en leuning van de balkons en alle terrassen, met inbegrip van die welke op het dak zijn aangelegd ;
- de deuren op de overlopen, de binnendeuren en de deuren van de privatieve aanhorigheden in de kelderverdieping ;
- het schrijnwerk en het hang- en sluitwerk ;
- de sanitaire en verwarmingsinstallaties welke het perceel bedienen ;
- de installaties voor parlofoon en deuropener ;
- de leidingen voor koud en warm water, gas, elektriciteit en verwarming ten gebruike van een privaat lot, voor zover deze zich in het bediende lot bevinden ;
- de meters ten gebruike van één enkel lot.

Zijn eveneens privaat de toebehoren ten gebruike van de loten welke zich buiten bedoelde loten bevinden en met name :

- de bel aan de toegangsdeuren van de appartementen ;
- de brievenbussen in de gemeenschappelijke toegangshall, behalve de gedeelten van deze elementen welke voor gemeenschappelijk gebruik zouden bestemd zijn.

ARTIKEL 6. Gemeenschappelijke zaken.

Zijn gemeenschappelijke delen van het gebouw, deze gedeelten die bestemd zijn ten gebruike van verschillende loten of sommige hiervan, de delen hierna opgesomd, zonder dat deze opsomming nochtans een beperkend karakter heeft en voorzover de vermelde delen erin voorkomen.

- het bebouwde en niet bebouwde terrein; de funderingen en de zware muren; het betonnen raamwerk van het gebouw en de vloerplaten ;
- de bekledingen en het decoratiewerk van de gevels ;
- de noodladders of trappen ;
- de ruwbouw van de terrassen, de balkons en toegangswegen tot de garages ;
- de toegangen tot het gebouw met inbegrip van de toegangen tot de garages en binnenplaatsen met inbegrip van de deuren of

- afscheidings van deze toegangen ;
- de schoorsteenkokers en kappen ;
- de balklagen ;
- de daken van het gebouw, de garage of de aanhorigheden met de bedekking hiervan en de waterafvoerpijpen ;
- het algemeen rioleringsnet, de putten en leidingen voor gas, water, elektriciteit, telefoon, radio en televisie ;
- de verwarmingsinstallatie, installatie voor warm water en alle toebehoren ;
- de trapkasten ;
- de volledige installatie van de liften met hun toebehoren en de liftkoker ter bediening van de op de verdiepingen gelegen appartementen ;
- de radio en televisie-antenne ;
- de eventuele lokalen voor kinderwagens en rijwielen ;
- de plaatsen voor meters ;
- de conciërgewoning ;
- de parlofoons, de deuropeners en bellen bij de gemeenschappelijke ingang in het gedeelte hiervan dat voor gemeenschappelijk gebruik bestemd is ;
- alle gedeelten van het gebouw ter beschutting of bediening van de installaties van het gebouw welke niet ten uitsluitende gebruik van één enkel privaat staan.

ARTIKEL 7. Interpretatieregel.

Ingeval van twijfel worden als gemeenschappelijk beschouwd alle delen en/of installaties die niet uitsluitend ten dienste staan van één enkel privaat element.

ARTIKEL 8. Eventuele uitbreiding grond.

Indien Amelinckx het nodig of wenselijk mocht oordelen om de grond, die het voorwerp uitmaakt van onderhavige basisakte, uit te breiden door toegeving van één of meerdere percelen, dan verkrijgt Amelinckx onwederroepelijk mandaat van de kopers om met het oog op gezegde uitbreiding alle mogelijke overeenkomsten af te sluiten en rechtshandeling te stellen voor rekening en in naam van de kopers.

Bovendien zal Amelinckx soeverein de bestemming kunnen bepalen die aan gezegde gronduitbreiding zal gegeven worden en hierop eventueel voor eigen rekening alle mogelijke privatieven kunnen

tot stand brengen, mits zonodig de toelating te bekomen vanwege de bevoegde overheden.

Amelinckx zal dan ook, soeverein en zonder enigerlei verhaal van de kopers, de incidentie hiervan op de verdeling der eenheden in de gemeenschappelijke delen vaststellen.

Het is echter wel verstaan dat alle kosten in verband met de verkrijging der gezegde eventuele gronduitbreiding ten laste zullen vallen van Amelinckx zonder tussenkomst van de kopers noch verhaal tegen hen.

ARTIKEL 9.

De tekst van tegenwoordige basisakte, met inbegrip van de aangehechte stukken, zal ofwel 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 partijen volledig kennis hebben van tegenwoordige akte met haar aanhangsels en dat zij, door het enkel feit eigenaar of titularis te zijn van enig recht van eigendom, vruchtgebruik of genot, gesubrogeerd zijn in alle rechten en plichten die hieruit voortvloeien.

ARTIKEL 10. Recht tot wijzigen.

De naamloze vennootschap Amelinckx behoudt zich het recht voor, ten allen tijde, en zonder tussenkomst van de verkrijgers, en zonder aan deze laatsten enige vergoeding verschuldigd te zijn, het bouwproject, de plannen en het lastenkohier te wijzigen.

Er wordt uitdrukkelijk bepaald dat de aan onderhavige akte gehechte plannen uitsluitend ten titel van inlichting worden medegedeeld.

Het zal de naamloze vennootschap Amelinckx onder meer toegelaten zijn :

- gebruiksrechten te bepalen, alle erfdienstbaarheden te aangaarden of toe te staan ;
- het appartementsgebouw hoger of lager te bouwen of met een andere oppervlakte dan aanvankelijk voorzien.
- alle wijzigingen aan te brengen in de schikking van de gemeenschappelijke delen van de grond en in de gebouwen ;

alle soorten van gemeenschappelijke delen in te lijven bij privaatieve delen en omgekeerd, dit alles zonder beperking in oppervlakte.

- wijzigingen te brengen aan de inwendige schikking of bestemming der privaatieve plaatsen die niet verkocht zijn, en zelfs na de verkoop op aanvraag van de verkrijgers van privaatieve plaatsen of met hun toestemming ; op dezelfde wijze privaatieve lokalen te splitsen of samen te voegen of een gedeelte van een privaatieve plaats toevoegen aan een andere of afnemen van een andere met of zonder een evenredig aandeel in de grond en in de gemene delen toe te voegen of af te nemen.

ARTIKEL 11.

Indien vóór of tijdens de constructiewerken privaatieve delen bijgeschapen worden bij voorbeeld door uitbreiding van ondergrondse garages of op een andere wijze, zal een herrekening plaats hebben van de gemeenschappelijke aandelen in de grond en in de constructie in de mate en op de wijze souverain te bepalen door Amelinckx.

ARTIKEL 12.

De naamloze vennootschap Bouwbedrijf Amelinckx zal op souveraine wijze alle veranderingen inzake verdeling van gemeenschappelijke eenheden, beheer en onkosten veroorzaakt door de wijzigingen of verrichtingen kunnen bepalen.

ARTIKEL 13.

De verkrijgers van privaatieve delen geven door het enkel feit van de verkrijging onherroepelijk lastgeving aan :

1. de naamloze vennootschap "Bouwbedrijf Amelinckx" met maatschappelijke zetel te Antwerpen, Dambruggestraat, 306.
2. de heer Renaat Blijweert, afgevaardigd-beheerder en Directeur-Generaal van de vennootschap, wonende te Brussel, Square Marguerite, 10.
3. De heer Alfred Roekens, directeur der vennootschap, wonende te Antwerpen, August Vermeylenlaan, 23.

Met macht voor ieder der lasthebbers afzonderlijk te handelen.

Welke lastgeving alhier aanvaard wordt door de heer Alfred Roekens voornoemd, zich tevens sterk makend voor de andere lasthebbers.

Teneinde voor hun rekening en in hun naam alle wijzigingen en handelingen voorzien in voorgaande artikelen 10, 11, 12 en alle andere artikelen van deze akte en haar aanhangsels, waarin volmacht wordt gegeven, goed te keuren en te aanvaarden ; alle verkrijgingen en afstanden van gemene delen in grond en konstrukties ten kostelozen en ten bezwarenden titel te aanvaarden en te verichten; kwijting te geven en handlichting te geven met of zonder betaling; alle verbeterende en aanvullende basisakten op te stellen en goed te keuren.

Teneinde als hierboven, alle akten te verlijden, te tekenen, in de plaats te stellen en over het algemeen alles te doen wat nodig of nuttig kan zijn in dit verband.

Deze lastgeving is onherroepelijk en zal niet eindigen door de dood, de onbekwaamverklaring of het kennelijk onvermogen van de lastgever.

ARTIKEL 14.

Wanneer in deze akte en haar aanhangsels sprake is van de "Naamloze Vennootschap Bouwbedrijf Amelinckx", "Bouwbedrijf Amelinckx" of "Amelinckx" wordt bedoeld de vennootschap zoals zij heden bestaat en al haar rechtverkrijgenden ten welken titel ook, met uitzondering van de verkrijgers van private of gemeenschappelijke delen in onderhavig bouwproject, en andere bouwprojecten behoudens uitdrukkelijk afwijkend beding.

AFDELING II - KOHIER DER BIJZONDERE VOORWAARDEN

Aan deze wordt als bijlage gehecht het kohier der bijzondere voorwaarden, dat Afdeling II van huidige basisakte uitmaakt ; alle bepalingen, bedingen en voorwaarden erin bevat maken integraal deel uit van onderhavige basisakte.

AFDELING III - LASTENBOEK TER REGELING VAN HET AANNEMINGS-
KONTRAKT VAN DE NAAMLOZE VENNOOTSCHAP BOUWBEDRIJF AMELINCKX

Aan deze wordt als bijlage gehecht het lastenboek ter regeling van het aannemingskontrakt van de Naamloze Vennootschap Bouwbedrijf Amelinckx, dat Afdeling III van huidige basisakte uitmaakt ; alle bepalingen, bedingen en voorwaarden erin bevat maken integraal deel uit van onderhavige basisakte.

AFDELING IV - ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

Aan deze wordt als bijlage gehecht het algemeen reglement van mede-eigendom dat afdeling IV van huidige basisakte uitmaakt ; alle bepalingen, bedingen en voorwaarden erin bevat maken integraal deel uit van onderhavige basisakte.

AFDELING V - BESCHRIJVING DER GEBOUWEN EN TABEL DER PRIVATIEVE
EN GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

HOOFDSTUK I :

In het algemeen dient te worden aangenomen dat als gemeenschappelijke delen gelden, de grond met groenzones, beplantingen, de volledige ruwbouw, alsmede alle lokalen en instellingen, elementen en delen bestemd voor het gebruik van alle of een gedeelte van de eigenaars der privatieve elementen en/of hetgeen niet kan aangezien worden als staande ten dienste van één enkel privaat element.

De hiernavermelde opsomming is bijgevolg niet limitatief maar wel exemplatief.

A. KELDERING TWEEDE VLOER (plan 1 D)

1. Gemeenschappelijke delen :

De toegang van de garages naar de keldering eerste vloer met de deuren, de doorgangen naar de privatieve garages, de bewegingsruimte, de sassen, de trappen, de verluchting ;

2. Privatieve delen :

- a) twee en twintig garage-boxen genummerd van A 47 tot en met A 68; waarvan enkele boxen met de nummers A 47, van A 50 tot en met A 54, van A 57 tot en met A 66, verder boxen met twee, afzonderlijk verkoopbaar, nummers A 48-49, A 55-56 en A 67-68;

- b) vier en dertig met verf afgebakende autostaanplaatsen genummerd van A 69 tot en met A 98 en van B 112 tot en met B 115 ;
Deze laatste autostaanplaatsen B zullen niet ingericht en/of verkocht worden door Amelinckx.

B. KELDERING EERSTE VLOER (Plan 2 A)

1. Gemeenschappelijke delen :

Stookplaats voor centrale verwarming met installatie, sassen en toegang naar de stookplaats, vuilniskelders, liftkokers met liften en installaties, de trappen en trapzalen, verschillende sassen en ingangsdeuren, de toegang van de garages naar buiten, de doorgang naar de privatieve garages, de bewegingsruimte, de verluchting, beerputten, lokaal gasmeters, hoogspanningskabine, plaats voor containers, plaats voor fietsen.

2. Privatieve delen :

- a) zeventien garage-boxen genummerd van A 1 tot en met A 17;
- b) drie en dertig met verf afgebakende autostaanplaatsen genummerd van A 18 tot en met A 46 en van B 116 tot en met B 119;
Deze autostaanplaatsen B hebben hetzelfde statuut als in de keldering tweede vloer.
- c) honderd achttien provisiekelders genummerd van PK 1 tot en met PK 118 en daarenboven de kelders van bureel A, bureel B en van bureel C.

C. GELIJKVLOERS : (plan 3)

1. Gemeenschappelijke delen :

De hoofdingangen en inkomhalls met belborden en brievenbussen, bergplaats voor kinderwagens, vier liftkokers met liften en installaties, de trappen met traphalls en deuren, de gang, de ingemaakte meterkasten en de meters, diverse kokers voor elektriciteit, gas, water, vuilnisschachten, de verluchtungskokers, de buisschachten, de rookleidingen, de eventuele noodtrappen;

De conciërgewoning begrijpende : kamer, keuken, bergplaats met vuilschuif, hall met ingemaakte kast, badkamer met watercloset, living ;

2. Privatieve delen :

- a) de burelen A, B en C begrijpende ieder : de ruimte van het bureel zelf, twee afzonderlijke waterclosets, lavatory, eventuele trap naar de kelder ;

- b) dertien garage-boxen genummerd van A 99 tot en met A 111, waarvan enkele boxen met de nummers A 99, A 102, A 103, A 106 en A 111 ; verder boxen met twee, afzonderlijk verkoopbaar, nummers A 100-101, A 105-104, A 107-108, en A 109-110;
- c) negen met verf afgebakende autostaanplaatsen in open lucht, genaamd dagparkings B, en genummerd DPB 120 tot en met DPB 128. Deze autostaanplaatsen B hebben hetzelfde statuut als de staanplaatsen B in de keldering tweede vloer.

D. VERDIEPINGEN EEN TOT EN MET DERTIEN : (plan 4 A)

1. Gemeenschappelijke delen :

traphalls met trappen; deuren en toegangen, vier liftkokers met liften en installaties, de ingebouwde meterkasten en meters, de noodtrappen, de gangen ;

2. Privatieve delen :

- Appartement A :

Hall met ingebouwde kast, living, keuken, bergplaats met vuilschuif, badkamer, watercloset, één kamer, terras, geen rookleiding ;

- Appartement B :

Hall met ingebouwde kast, watercloset, vestiaire, living, keuken, bergplaats met vuilschuif, nachthall met twee ingebouwde kasten, bergplaats, badkamer met watercloset, stortbad, drie kamers, twee terrassen ;

- Appartement C :

Hall met ingebouwde kast, living, keuken, bergplaats met vuilschuif, badkamer, watercloset; twee kamers en terras ;

- Appartement D :

Hall, living, keuken, bergplaats met vuilschuif, nachthall met ingebouwde kast, bergplaats, vestiaire, watercloset, badkamer, twee kamers, twee terrassen ;

- Appartement E :

Hall, living, keuken, bergplaats met vuilschuif, nachthall met twee ingebouwde kasten, badkamer met watercloset, stortbad, watercloset, drie kamers, twee terrassen;

- Appartement F :

Hall met ingebouwde kast, bergplaats met vuilschuif, living, kookhoek, badkamer met watercloset, terras, geen rookleiding ;

- Appartement G :

Hall met ingebouwde kast, living, keuken, bergplaats met vuilschuif, badkamer, watercloset, twee kamers, terras ;

- Appartement H :

Hall met ingebouwde kast, living, keuken, bergplaats met vuilschuif, nachthall, badkamer met watercloset, stortbad, watercloset, vestiaire, bergplaats, drie kamers, twee terrassen ;

- Appartement I :

Hall met ingebouwde kast, living, keuken, bergplaats met vuilschuif, nachthall, badkamer, watercloset, twee kamers, terras ;

ALGEMENE BEMERKINGEN :

- De woon- of bureauruimten in het gebouw hebben slechts een rookleiding en/of toegang tot huisvuilstortkoker indien zulks uitdrukkelijk voorzien is op de hieraangehechte plannen.
- Plan aanleg wegenis : de nutsvoorzieningen en de groenaanleg staan louter aangegeven ten titel van inlichting.

HOOFDSTUK II :

Vaststelling der kwotiteiten van ieder der privatieve lokalen in de grond en de andere gemene delen van het eigendom.

De grond en de andere gemene delen van gans het op te richten gebouw worden aan de privatieve lokalen verbonden in de volgende verhouding :

a) Keldering tweede vloer : (plan 1 D)

- | | | |
|--|---|----|
| - de 22 garageboxen genummerd van A 47 tot en met A 68, elk vier kwotiteiten | 4 | |
| hetzij samen acht en tachtig kwotiteiten : | | 88 |
| | | |
| - de 18 met verf afgebakende autostaanplaatsen genummerd van A 69 tot en met A 86 elk vier kwotiteiten | 4 | |

hetzij samen twee en zeventig kwotiteiten		72
- de 4 met verf afgebakende autostaan- plaatsen genummerd van A 87 tot en met A 90, elk drie kwotiteiten,	3	
hetzij samen twaalf kwotiteiten :		12
- de 8 met verf afgebakende autostaan- plaatsen genummerd van A 91 tot en met A 98, elk vier kwotiteiten,	4	
hetzij samen twee en dertig kwotiteiten :		32
b) <u>Keldering eerste vloer</u> : (plan 2 A)		
- de 17 garageboxen genummerd van A 1 tot en met A 17, elk vier kwotiteiten ,	4	
hetzij samen acht en zestig kwotiteiten :		68
- de 24 met verf afgebakende autostaan- plaatsen genummerd van A 18 tot en met A 41, elk vier kwotiteiten,	4	
hetzij samen zes en negentig kwotiteiten :		96
- de 5 met verf afgebakende autostaan- plaatsen genummerd van A 42 tot en met A 46, elk drie kwotiteiten,	3	
hetzij samen vijftien kwotiteiten :		15
c) <u>Gelijkvloers</u> : (plan 3)		
- bureel A, honderd en vijf kwotiteiten :		105
- bureel B, honderd zeven en twintig kwotiteiten :		127
- bureel C, honderd zestien kwotiteiten :		116
- de 13 garageboxen genummerd van A 99 tot en met A 111, ieder vier kwotiteiten,	4	
hetzij samen twee en vijftig kwotiteiten :		52

d) <u>Op de dertien volgende verdiepingen</u> : (plan 4)			
- de 13 appartementen A, elk zeven en vijftig kwotiteiten,	57		
hetzij samen zevenhonderd een en veertig kwotiteiten :			741
- de 13 appartementen B, elk honderd en zeven kwotiteiten,	107		
hetzij samen duizend driehonderd een en negentig kwotiteiten :			1.391
- de 13 appartementen C, elk twee en zeventig kwotiteiten,	72		
hetzij samen negenhonderd zes en dertig kwotiteiten :			936
- de 13 appartementen D, elk tachtig kwotiteiten,	80		
hetzij samen duizend veertig kwotiteiten :			1.040
- de 13 appartementen E, elk honderd kwotiteiten,	100		
hetzij samen duizend driehonderd kwotiteiten :			1.300
- de 13 appartementen F, elk drie en dertig kwotiteiten,	33		
hetzij samen vierhonderd negen en twintig kwotiteiten :			429
- de 13 appartementen G, elk een en zeventig kwotiteiten,	71		
hetzij samen negenhonderd drie en twintig kwotiteiten :			923
- de 13 appartementen H, elk honderd en elf kwotiteiten,	111		
hetzij samen duizend vierhonderd drie en veertig kwotiteiten :			1.443

- de 13 appartementen I, elk acht en zeven-	
tig kwotiteiten,	78
hetzij samen duizend veertien kwotiteiten :	1.014

Totaal : tienduizend kwotiteiten :	10.000

WAARVAN AKTE.

Gedaan en verleden te Berchem, datum als bovengemeld.

En na gedane voorlezing heeft de maatschappij-verschijnster,
vertegenwoordigd als gezegd, met Ons, Notaris, getekend.

(Volgen de handtekens)

Geregistreerd acht bladen zes verzendingen te Berchem Registratie
de 11 april 1975. Boek 110 blad 34 vak 4. Ontvangen tweehonderd
vijf en twintig frank. De Ontvanger getekend: W. Van Assche.

Bijlage aan basisakte dd.9 april 1975

Provincie Antwerpen - Gemeente Berchem
Nr. 18.073
BOUWVERGUNNING.

Het college van burgemeester en schepenen,

Gelet op de aanvraag ingediend door de N.V. Amelinckx, Dambruggestraat, 306 te Antwerpen, met betrekking tot een perceel gelegen Fruithoflaan, sectie A - delen 341/C/2 en 341 en strekkende tot het oprichten van een appartementsgebouw;

Overwegende dat het bewijs van ontvangst van die aanvraag de datum draagt van 28 juni 1974;

Gelet op de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, gewijzigd bij de wetten van 22 april 1970 en 22 december 1970 ;

Gelet op artikel 90, 8°, van de gemeentewet, zoals het bij artikel 71 van voornoemde wet gewijzigd is ;

Gelet op het koninklijk besluit van 6 februari 1971, betreffende de behandeling en de openbaarmaking van de bouwaanvragen ;

Overwegende dat er voor het gebied waarin het perceel begrepen is, een bij koninklijk besluit van 5.10.1962 te herzien K.B. 5.3.1970 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg bestaat, niet zijnde een plan als bedoeld in artikel 17 van de wet van 29 maart 1962;

Gelet op de collegebeslissing d.d. 9.7.1974 waarbij de toepassing van art. 51 aan het bestuur van de stedenbouw werd voorgesteld ;

Gelet op de beslissing van de heer Hoofdingenieur-Direkteur van het bestuur van de stedenbouw d.d. 20.8.1974, kenmerk 138576/B, waarbij de volgende voorgestelde afwijkingen van de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg nr. 9 & 14 bis - K.B. 5.10.1962 te herzien bij K.B. van 5.3.1970, worden toegestaan : 1) Inplanting evenwijdig met de Fruithoflaan of 20m achter de rooilijn - 2) Bouwdiepte 16m - 3) Bouwhoogte 41m of 13 verdiepingen - 4) Balkons : uitsprong 1,50m ;

Gelet op de brandveiligheidsvoorschriften die zullen opgelegd worden door de brandweer;

Gelet op de gemeentelijke bouwverordening ;

BESLUIT :

Artikel 1. De vergunning wordt afgegeven aan de N.V. Amelinckx Dambruggestraal, 306 te Antwerpen die er toe gehouden is :

- 1 - de voorwaarden opgelegd in de hierboven overgenomen beslissing van de gemachtigde ambtenaar na te leven ;
- 2 - de voorwaarden in verband met de brandvoorzorgsmaatregelen stipt na te leven.

Artikel 3. Een afschrift van dit besluit wordt gezonden aan de aanvrager alsmede aan de gemachtigde ambtenaar voor de eventuele uitoefening van het schorsingsrecht door laatstgenoemde.

Artikel 4. De vergunningshouder geeft het college van burgemeester en schepenen alsmede de gemachtigde ambtenaar bij aangetekende brief kennis van het begin der werken of handelingen waarvoor vergunning is verleend ten minste acht dagen vóór de aanvatting van die werken of handelingen.

Artikel 5. Deze vergunning brengt geen ontheffing mede van de verplichtingen tot het aanvragen van de vergunningen die door andere wetten of verordeningen met name door het algemeen reglement voor de arbeidsbescherming zijn voorgeschreven.

Berchem, 23 augustus 1974.

Vanwege het College. De Gemeentesecretaris (get.) K.Overmeire,
De Burgemeester (get.) E.Ryckaerts.

Wetsbepalingen (wet van 29 maart 1962, gewijzigd bij de wetten van 22 april 1970 en 22 december 1970).

Art. 52. Indien de vergunninghouder binnen een jaar na afgifte van de vergunning niet met de werken is begonnen, is de vergunning vervallen. Op verzoek van de betrokkene kan het schepencollege de vergunning echter met een jaar verlengen.

Art. 54§ 2. Van de met toepassing van de artikelen 45 en 46 afgegeven vergunning mag gebruik worden gemaakt indien binnen twintig dagen te rekenen vanaf de kennisgeving ervan, de gemachtigde ambtenaar geen beslissing tot schorsing van de vergunning ter kennis van de aanvrager heeft gebracht. De vergunning moet deze paragraaf overnemen.

Art. 54 § 4. Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning afgegeven is, moet op het terrein worden aangeplakt door de aanvrager, hetzij wanneer het een werk betreft, vóór de aanvang van het werk en tijdens de gehele duur ervan, hetzij, in de overige

gevallen, zodra de toebereidselen voor de uitvoering van de handeling of handelingen worden getroffen en tijdens de gehele duur van de uitvoering ervan. Gedurende die tijd moet de vergunning en het bijhorende dossier, of een door het gemeentebestuur of de gemachtigde ambtenaar gewaarmerkt afschrift van deze stukken voortdurend ter beschikking van de in artikel 66 aangewezen ambtenaar liggen, op de plaats waar het werk uitgevoerd en de handeling of handelingen verricht worden.

Aan het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Antwerpen - Stadhuis - Antwerpen.

22. 8. 1974.

Fruithoflaan ~ appartementsgebouw Amelinckx - type A.

Mevrouwen, Mijne Heren,

Met bijgevoegde brief onderwierp het gemeentebestuur van Berchem ons het in rubriek vermeld bouwproject. Als gevolg hieraan kan aan Berchem meegedeeld worden.

Bij nazicht van de plannen, die ik hier insgelijks bijvoeg, is gebleken dat de constructie niet gans overeenstemt met de wettelijke normen n° NBN 713.010, welke de hoogbouw behandelt. Het ontwerp kan als dusdanig de goedkeuring van de Brandweer niet wegdragen.

Enige verschilpunten zijn o.a. :

1. De toegangswegen tot de hoogbouw voldoen niet aan de bepalingen van art. 1.1. en art. 1.2.
2. De parking - 2 voldoet niet aan de gestelde vereisten wat het aantal trappenhuizen betreft. Dit compartiment moet minstens 2 trappenhuizen hebben (art. 5.3.)
3. De deuren van de massen van de trappenhuizen gaan op het laag gelijkvloers niet open in de richting van de evacuatie (art. 4.2.1.4.)
4. De 2 brandtrappen langs de zijgevels mogen slechts gedeeltelijk omsloten zijn door wanden om als buitentrap te kunnen beschouwd worden (art. 4.3.1.) Volledig omsloten door wanden moeten ze als binnentrappen beschouwd worden. Ze voldoen dan niet aan art. 4.2.3.2. en art. 4.2.1.
5. De stookplaats die niet in het hoge gedeelte van het gebouw gelegen is, dient van de andere lokalen gescheiden te worden door wanden die een Rf van 4 h hebben (art. 5.1. laatste alinea).
6. De vuilniskokers dienen aan hun bovenuiteinden voorzien van een doeltreffende automatische schikking voor waterbesproeiing dat

- door rookdetectie bediend wordt (art. 5.4.)
7. De verticale en horizontale kokers met leidingen dienen aangebracht zoals bepaald in art. 5.5.1. en art. 5.5.2.
 8. De bouwheer dient :
 - ofwel a) een attest voor te leggen waaruit blijkt dat de drinkwatervoorziening het door de norm vereiste debiet kan leveren ;
 - ofwel b) de door de norm vereiste bluswaterreservoirs in zijn constructie voorzien.
 9. De brandbestrijdingsmiddelen dienen aangebracht zoals ze voorgeschreven staan in de norm NBN 713.010. Bovendien dient het brandweerwaterleidingsnet voorzien van een ophoudklep en een vertakking van minstens 350 waarop de persleiding van de stedelijke brandweerpompen kan aangesloten worden. Deze vertakking dient van een afsluitkraan en een koppelstuk van 70 mmØ (VIV 8200) voorzien en is aan te brengen op een door het rollend brandweermateriaal gemakkelijk te bereiken plaats, in een put, afgesloten door een deksel in de aard van het type Elkington nr. 1522 A.
 10. De trappenhuizen van ondergrondse parkings (zie ook punt 2) moeten toegang geven tot het normale evacuatie-niveau (art. 4.2.1.2.)

Er dient op gewezen dat bovenstaande opgesomde opmerkingen mogelijk onvolledig zijn.

De heren architecten dienen verzocht te worden hun plannen aan te passen zodanig dat aan de wettelijke norm NBN 713.010 volledig voldaan wordt.

Afschrift aan D2

Antwerpen, 22.8.1974.

ir. F. Luyckx, Majoor-bevelhebber.

"Ne varietur" en gehecht aan een basisakte verleden voor notaris A.Beuckelaers te Berchem-Antwerpen den 9 april 1975.
getekend : A.Beuckelaers en A.Roekens.

Geregistreerd vier bladen zonder verzendingen te Berchem Registratie de 11 april 1975. Boek 6/15 blad 57 vak 11. Ontvangen tweehonderd vijf en twintig frank. De ontvanger get. W.Van Assche.

Bijlage aan basisakte dd. 9 april 1975.

AFDELING II.

KOPIER DER BIJZONDERE VOORWAARDEN.

INLEIDING.

De verkoop en het aannemingskontraakt zijn gebaseerd op de formule AMELINCKX "AANKOOPPRIJS - LEVERINGSPRIJS".

Zijn aldus begrepen in de prijs : de registratierechten en de belasting over de toegevoegde waarde en de bouwaksen aan de tarieven in voege op het ogenblik van de ondertekening van de overeenkomst, de aktekosten, de erelonen der notarissen, de kosten voor alle aansluitingen van openbaar nut, de aanleg van groene zones en de wegenkosten:

Bovendien draagt de KOPER, in toepassing van deze formule, op geen enkele wijze de stijgingen der lonen en/of materialen die zich zouden voordoen tussen de datum waarop de overeenkomst wordt ondertekend en de datum waarop het goed wordt afgeleverd; alleen AMELINCKX draagt de risico's en de onzekerheden van de stijgingen van lonen en materialen.

Artikel 1.

De oppervlakte van de grond is niet gewaarborgd, al ware het verschil in min of meer zelfs groter dan één twintigste ten bate of ten schade van de KOPER, en zonder vergoeding van, noch verhaal tegen AMELINCKX.

De KOPER zal vanaf het verlijden der notariële akte alle lasten dragen die op het goed kunnen gelegd worden. Hij bekomt er het genot en vrij gebruik van na de volledige betaling van de prijs, vermeerderd met het bedrag der provisies vermeld in het reglement van mede-eigendom.

Artikel 2.

Maatschappij-verkoopster, N.V. Bouwbedrijf AMELINCKX aangenomen en erkend als bouwbedrijf in de Klasse 8, Kategorie D onder nummer 8689 ingevolge Ministerieel Besluit dd. 24 april 1974, stelt overeenkomstig de wettelijke en reglementaire bepalingen terzake een borgtocht bij de Deposito- en Consignatiekas waarvan het bedrag niet lager is dan vijf ten honderd van de prijs der konstrukties vermeld in de authentieke verkoopakte, verminderd met

het bedrag der kosten, rechten en erelonen, forfaitair geschat op twintig ten honderd van dezelfde prijs.

De borgtocht zal vrijgegeven worden in twee verschillende fasen door opheffing die door de KOPER zal verleend worden ten overstaan van de Deposito- en Consignatiekas binnen de vijftien dagen nadat hij hiertoe door AMELINCKX werd aangezocht.

- Eerste fase : vijftig ten honderd bij de voorlopige aanvaarding der privatieve delen en voor de inbezitname.
- Tweede fase : vijftig ten honderd bij de definitieve aanvaarding.

Na het verstrijken van deze termijn van vijftien dagen, heeft AMELINCKX, als vergoeding verschuldigd door de KOPER, recht op een intrest, tegen de wettelijke rentevoet, op het bedrag van de borgtocht waarvoor geen opheffing werd verleend. Na een termijn van drie maanden te rekenen van voornoemde aanvraag, zal de KOPER bovendien bij toepassing van artikel 1152 van het Burgerlijk Wetboek, een forfaitaire schadevergoeding aan AMELINCKX verschuldigd zijn van :

- a) 20.000,-F (twintigduizend frank) voor een appartement met één slaapkamer.
- b) 25.000,-F (vijfentwintigduizend frank) voor een appartement met twee slaapkamers.
- c) 30.000,-F (dertigduizend frank) voor een appartement met drie of meer slaapkamers.
- d) 15.000,-F (vijftienduizend frank) voor een studio.

Deze schadevergoedingen zullen automatisch verschuldigd zijn, zonder dat enige ingebrekestelling nodig is.

De diverse bijwerkingen kunnen geen beletsel vormen ten opzichte van de vrijgave van het saldo der borgstelling.

Artikel 3. Aanvaarding der Werken.

A. Aanvaarding der privatieve delen :

- a) De aanvaarding der privatieve delen behelst een voorlopige en een definitieve aanvaarding.
Iedere aanvaarding maakt het voorwerp uit van een Proces-Verbaal getekend door de partijen, behoudens afwijkingen voorzien onder f) en g) hierna.

De eindoplevering van het appartement/studio mag niet geschieden dan na verloop van een jaar sedert de voorlopige

oplevering, met dien verstande dat de eindoplevering van de gemeenschappelijke gedeelten, met inbegrip van de toegangen, reeds heeft plaats gehad, zodat een normale bewoonbaarheid verzekerd is.

- b) De voorlopige aanvaarding heeft niet alleen tot doel het einde der werken vast te stellen, maar zij dekt tevens de gebreken die zichtbaar zijn op het ogenblik van de voorlopige aanvaarding.
- c) De waarborgtermijnen, hierin begrepen deze voorzien door de artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek beginnen te lopen vanaf de voorlopige aanvaarding.
- d) AMELINCKX zal de KOPER uitnodigen tot de voorlopige of de definitieve aanvaarding al naargelang het geval.
- e) De weigering om tot de oplevering over te gaan wordt binnen de vijf dagen en voor iedere inbezitname, samen met de reden waarop zij steunt ter kennis gebracht van AMELINCKX bij een ter post aangetekende brief.
- f) De bewoning of het ingebruik nemen van het gebouw geldt echter als vermoeden dat de KOPER stilzwijgend de voorlopige oplevering aanvaardt, behoudens tegenbewijs.
- g) De KOPER wordt vermoed de werken voorlopig of definitief, naargelang het geval, te aanvaarden, indien hij het geschreven verzoek van AMELINCKX, de oplevering op een gestelde datum te doen, zonder gevolg heeft gelaten en indien hij binnen vijftien dagen nadat hij door AMELINCKX daartoe bij deurwaardersexploot werd aangemaand, op de daarin gestelde datum, voor de oplevering niet verschenen is. De kosten van aanmaning, van de vaststelling en van de betekening zijn ten laste van de KOPER.
- h) Kunnen geen belatsel vormen voor de voorlopige aanvaarding :
 - de bijwerkingen welke eventueel dienen uitgevoerd te worden aan schildering, plafonnage, behang, bevloering, parket enz...
 - de proeven die moeten gedaan worden met de liften en de verwarmingsinstallatie.
 - de diverse kleine werken welke nog dienen uitgevoerd te worden.
- i) Bij gebreke van overeenstemming tussen partijen voor wat betreft de aanvaarding der werken, wordt het geschil

onderworpen aan het scheidsrechterlijk oordeel van een deskundige, in der minne aan te duiden door de partijen, of bij gebreke aan akkoord, door de voorzitter van de bevoegde rechtbank te Brussel, hiertoe aangezocht door de meest gereede partij. De deskundige zal zijn oordeel dienen te vellen binnen een termijn van dertig dagen vanaf zijn aanstelling. Indien hij hiertoe in de onmogelijkheid verkeert, zal in zijn vervanging kunnen voorzien worden. De kosten en de erelonen van de deskundige zullen steeds voor de helft worden gedragen door AMELINCKX en de KOPER. Het vonnis van de deskundige wordt uitgesproken in laatste aanleg.

B. Aanvaarding der gemeenschappelijke delen :

De aanvaarding der gemeenschappelijke delen behelst een voorlopige en een definitieve aanvaarding.

De voorlopige aanvaarding heeft niet enkel voor doel om het einde der werken vast te stellen, maar dekt eveneens de gebreken die zichtbaar zijn op het ogenblik van de voorlopige aanvaarding.

De medebeheerder of indien er geen werd aangesteld, de beheerder, zal ertoe gemachtigd zijn en tevens de verplichting hebben om over te gaan tot de aanvaarding der gemeenschappelijke delen van het gebouw ; binnen de dertig dagen na de aanstelling van de medebeheerder zal de beheerder AMELINCKX hiervan per aangezekend schrijven in kennis stellen.

Voorname persoon dient te beschikken over een mandaat dat onwederroepelijk is, behoudens wegens zwaarwichtige redenen.

Binnen een termijn van vijftien dagen nadat AMELINCKX per aangezekende brief aan de beheerder van het gebouw heeft laten weten dat de gemeenschappelijke delen in staat zijn om aanvaard te worden, zal er tot de tegensprekelijke voorlopige of definitieve aanvaarding worden overgegaan, waarvan een Proces-verbaal zal opgemaakt worden, waarin iedere weigering om tot aanvaarding over te gaan op omstandige wijze zal gedetailleerd worden.

Bij gebreke aan akkoord tussen partijen zal het geschil worden voorgelegd aan een minnelijk aangeduide scheidsrechter.

Wanneer geen overeenstemming bereikt wordt aangaande de aanstelling van de scheidsrechter, dan zal deze laatste aangesteld

worden door de Heer Voorzitter van de bevoegde rechtbank te Brussel en dit op verzoek van de meest gerede partij.

De scheidsrechter zal binnen de dertig dagen na zijn aanstelling uitspraak dienen te doen.

Indien zulks hem onmogelijk is kan in zijn vervanging worden voorzien.

De kosten en honoraria van de scheidsrechter zullen steeds voor de helft door iedere partij worden gedragen.

De uitspraak van de scheidsrechter wordt geveld in laatste aanleg.

Ingeval de medebeheerder nalaat om te verschijnen binnen de termijn van vijftien dagen nadat hij hiertoe per deurwaarders-exploot door AMELINCKX werd uitgenodigd, dan zal de bevoegde Rechtbank van Brussel op verzoek van de meest gerede partij over de aanvaarding beslissen.

De kosten van aanmaning, van vaststelling en van betekening zijn ten laste van de gemeenschap.

Artikel 4.

Bij gebreke van aflevering der privatieve delen in staat van bewoonbaarheid binnen de overeengekomen termijn, uitgezonderd in gevallen van overmacht of louter toeval, heeft de KOPER recht op een schadevergoeding wegens vertraging, forfaitair vastgesteld op 1/2 van vijf ten honderd van de nettoprijs van het appartement, per volledige maand vertraging.

Deze schadevergoeding zal verschuldigd zijn bij uitsluiting van gelijk welke andere, vanaf ingebrekestelling per aangetekende brief aan AMELINCKX. De KOPER zal in geen enkel geval de ontbinding van de overeenkomst kunnen vragen wegens laattijdige oplevering van zijn goed.

De uitnodiging om over te gaan tot de voorlopige aanvaarding stopt de loop der verwijsintresten.

Artikel 5.

Door het enkel feit van de aankoop zal de KOPER gesubrogeerd zijn in alle rechten en verplichtingen voortvloeiende uit onderhavige akte en haar bijlagen : ieder konventioneel beding dat strijdig

mocht zijn met de bepalingen van de Wet van 9 juli 1971 of het Koninklijk Besluit van 21 oktober 1971 wordt door partijen beschouwd als zijnde niet geschreven.

Artikel 6.

Ingeval van verbreking of ontbinding van het kontrakt ten laste van de KOPER, zal deze laatste ertoe gehouden zijn aan AMELINCKX alle kosten, rechten, honoraria, taksen en boeten terug te betalen welke deze laatste zal bewijzen betaald te hebben.

Bovendien zal de KOPER, bij toepassing van artikel 1152 van het Burgerlijk Wetboek, van rechtswege en zonder voorafgaandelijke ingebrekestelling, een forfaitaire en onverminderbare schadevergoeding dienen te betalen van tien ten honderd van het totale bedrag der verkrijging, ten titel van vergoeding der verhoopte winst in hoofde van AMELINCKX. In dergelijk geval zal de borgstelling automatisch worden vrijgegeven zonder afbreuk te doen aan de forfaitaire schadevergoeding voorzien onder artikel 2 hierboven.

Artikel 7.

Indien de KOPER mocht overgaan tot het aangaan van een lening dan zullen de ontleende gelden, ten belope van het schuldig gebleven saldo het voorwerp dienen uit te maken van een onwederroepelijke delegatie ten voordele van AMELINCKX.

De KOPER verbindt er zich toe alle nodige schikkingen te treffen om deze delegatie tegenstelbaar te maken aan zijn geldschieter.

Alle kosten voortvloeiende uit de niet uitvoering van deze verplichting zullen ten laste zijn van de KOPER.

Alle kosten verbonden aan een eventuele konventionele of ambts-halve inschrijving zullen uitsluitend ten laste zijn van de KOPER.

Iedere akte van handlichting of rangafstand dient te worden ondertekend in de maatschappelijke of administratieve zetel van AMELINCKX, dit op kosten van de KOPER.

Eventueel dient de KOPER bovendien de kosten te dragen die voortvloeien uit het verlijden van de akte op een andere plaats.

Artikel 8.

Zijn niet begrepen in de totale prijs vermeld in de onderhandse overeenkomst de kosten verbonden aan de voorverwarming, alle welkdanige apparatuur inzake veiligheid van het gebouw, de tussen-

komst in en de aansluiting op T.V./radioantenne, de privatieve gas- water en elektriciteitsmeters overeenkomstig hogeraangeduide dokumenten.

Iedere meerwaarde welke mocht vastgesteld worden door het Bestuur van de Registratie of van de B.T.W. is ten laste van de KOPER, voor wat betreft de heffing der rechten konform aan de invoege zijnde wetgeving.

Zijn eveneens uitgesloten de eventuele meerwerken besteld door de KOPER.

Alle werken die door de Openbare Overheden mochten opgelegd worden na de ondertekening van de onderhandse overeenkomst, zijn ten laste van de KOPER.

Artikel 9. Voorwaarden van bouwtoelating (zie bijlage)

Artikel 10. De werken aan het gebouw werden aangevangen op 20 augustus 1974, ingevolge toelating van de gemeente Berchem.

"Ne varietur" en gehecht aan een basisakte verleden voor notaris A.Beuckelaers te Berchem-Antwerpen den 9 april 1975.
Getekend : A.Beuckelaers en A.Roekens.

Geregistreerd zes bladen één verzending te Berchem Registratie de 14 april 1975. Boek 6/15 blad 57 vak 11. Ontvangen tweehonderd vijf en twintig frank. De ontvanger (get.) W.Van Assche.

Bijlage aan basisakte dd. 9 april 1975.

AFDELING III.

LASTENKOHIER TER REGELING VAN HET AAN-
NEMINGSKONTRAKT VAN DE N.V. "BOUWBEDRIJF AMELINCKX".

HOOFDSTUK I - AARD VAN HET AANNEMINGSKONTRAKT

Artikel 1.

De oprichting van het goed, voorwerp van het aannemingskontrakt, wordt aangegaan op basis van de formule "AMELINCKX", uiteengezet in de inleiding van het Kohier der Bijzondere Voorwaarden.

Artikel 2.

De overeenkomst heeft tot voorwerp de volledige en voltooide bouw van een onroerend goed voor rekening van de koper volgens de formule "kant en klaar". Bedoelde overeenkomst is gebaseerd op :

- a) de door de KOPER aanvaarde plannen, opgesteld door een Architect die tot de uitoefening van dit beroep in België gemachtigd is.

Er wordt evenwel overeengekomen dat AMELINCKX tijdens de bouwwerken aan de plannen de wijzigingen mag aanbrengen die nodig zijn om een werk te verzekeren dat in overeenstemming is met de regels van de kunst of de gebiedende voorschriften van de Bevoegde Overheden of nog om de bouw te verbeteren.

Een afwijking van 4% in vergelijking met de totaal verkochte bruto-oppervlakte wordt toegestaan als verschil tussen de plannen en de uitvoering ; een dergelijke afwijking geeft geen aanleiding tot enige verrekening.

Wanneer het verschil meer dan 4% en minder dan 10% bedraagt, kan dit nooit dienen als basis voor een vordering tot verbreking van het kontrakt doch het verleent recht op een schadevergoeding dewelke evenredig is met het verschil tussen de oppervlakte op plan en de werkelijk uitgevoerde oppervlakte. Deze schadevergoeding wordt berekend volgens de eenvoudige regel van drie op de totale verkoopprijs van het verkochte

goed, doch onder aftrek van het bedrag dat de afwijking van 4% vertegenwoordigt waarvan hierboven sprake is.

Wanneer het verschil meer dan 10% bedraagt, mag de KOPER de verbreking van de overeenkomst vragen doch zonder enige schadevergoeding, ongeacht in welke vorm en van welke aard dan ook, daar de verplichting van AMELINCKX wordt beperkt tot terugbetaling van de reeds door hem geïnde bedragen.

- b) de nauwkeurige beschrijving der werken getekend door een architect die ertoe gemachtigd is dit beroep in België uit te oefenen, gehecht aan de verkoopsovereenkomst :

AMELINCKX mag niettemin bepaalde materialen door soortgelijke materialen vervangen doch op de uitdrukkelijke voorwaarde dat de kwaliteit van de door hem gebruikte materialen ter vervanging van die welke oorspronkelijk waren voorzien, niet minder is dan die van de materialen welke oorspronkelijk waren voorzien.

- c) de bepalingen van onderhavig lastenboek.

Artikel 3.

De werken worden uitgevoerd overeenkomstig de plannen en de beschrijving der werken gehecht aan de onderhandse verkoopsovereenkomst.

Alle meerwerken, alle eventuele weglatingen dienen het voorwerp uit te maken van een definitief en schriftelijk akkoord vooraleer AMELINCKX de uitvoering of de weglating, naargelang het geval, zal aanvaarden.

Artikel 4.

Alle wijzigende werken en/of leveringen dienen voorafgaandelijk door AMELINCKX te worden goedgekeurd en dienen door de KOPER konstant te worden betaald na verzending van de faktuur.

De voorwaarden, en/of de prijs die zullen toegepast worden, zullen definitief zijn en niet onderworpen aan vermeerdering of vermindering en zullen door beide partijen aanvaard worden als wet der partijen.

Mocht het gebeuren dat een gedeelte der overeengekomen meerwerken of weglatingen niet zou uitgevoerd worden in conformiteit met bestaande bevestigingen dan zal per eenvoudige schuldvergelijking, een afrekening in meer of in min worden opgemaakt, en dit op basis van de oorspronkelijke overeengekomen voorwaarden.

De KOPER en AMELINCKX zien eenvoudig af van om het even welk verhaal uit hoofde van de voorwaarden en de prijzen vrijelijk tussen partijen overeengekomen.

De prijs der meerwerken zal verhoogd worden met de taksen en belastingen invoege op het ogenblik van de fakturatie, zelfs indien de oorspronkelijke bevestiging een andere taxatiemodaliteit voorziet. De eventuele weglatingen dienen onveranderlijk begrepen te worden als zijnde alle taksen en belastingen op de dag van de afrekening inbegrepen, zelfs indien op de dag van de oorspronkelijke bevestiging andere taxatiemodaliteiten invoege waren.

Artikel 5.

Zelfs wanneer AMELINCKX aanneemt dat bepaalde wijzigingen worden uitgevoerd door onderaannemers die niet met AMELINCKX verbonden zijn door een overeenkomst, dan zijn deze werken niet gedekt door de garantie noch door de verantwoordelijkheid van AMELINCKX.

Artikel 6.

De KOPER mag, mits de voorafgaandelijke toestemming van AMELINCKX, bepaalde werken of leveringen voorzien door de beschrijving der materialen, weglaten.

Artikel 7.

Er wordt uitdrukkelijk overeengekomen dat het bedrag der niet uitgevoerde werken voorzien onder artikel 6, 2% van de totale prijs van de aanemingsovereenkomst niet mag overschrijden.

HOOFDSTUK II - VERPLICHTINGEN VAN AMELINCKX

Artikel 8.

AMELINCKX heeft de verplichting het gebouw op te richten door zich te schikken naar de basisakte, de plannen en de beschrijving der werken.

De werkzaamheden dienen uitgevoerd te worden volgens de regels van de kunst teneinde een werk tot stand te brengen dat beantwoordt aan de normen inzake stabiliteit en veiligheid.

Alle materialen, benodigdheden en werkzaamheden welke geleverd moeten worden door AMELINCKX, dienen te beantwoorden aan de door de beschrijving der werken opgelegde hoedanigheid. De materialen moeten worden verwerkt volgens de regels van de kunst en door

geschoolde werklieden.

AMELINCKX erkent uitstekend op de hoogte te zijn van de plaatselijke toestand, en een studie te hebben gemaakt van de toegankelijkheid, de gesteldheid, het niveau, de oriëntatie, de mogelijkheden inzake voorziening en aanvoering van materialen, van de resultaten van de bodemproeven en van de verkeersplannen, met betrekking tot de bouwgrond.

AMELINCKX erkent zich precies rekenschap te geven van de uit te voeren werkzaamheden en de voorwaarden waaraan volgens de beschrijving der werken moet worden voldaan.

Artikel 9.

AMELINCKX dient op zijn kosten en uitsluitend op zijn verantwoordelijkheid te voldoen aan alle voorschriften, reglementen en gebruiken betreffende de bouwnijverheid en alle verplichtingen welke hieraan verbonden zijn.

AMELINCKX ziet erop toe dat de werken en installaties welke voor de aanneming worden gebruikt, worden uitgevoerd in overeenstemming met de Politieverordeningen en dat het verkeer hierdoor niet gehinderd of belemmerd wordt.

AMELINCKX dient zich tevens te schikken naar alle verordeningen met betrekking tot het wegennet zonder dat de KOPER hierin tussenbeide dient te komen.

Artikel 10.

Door het feit dat AMELINCKX zijn verplichtingen geheel of gedeeltelijk aan derden overdraagt, wordt hij ten opzichte van de KOPER niet van zijn verantwoordelijkheid ontheven. Laatstgenoemde heeft trouwens geen enkele rechtskundige band met deze derden.

AMELINCKX blijft derhalve alleen volledig aansprakelijk ten opzichte van de KOPER voor alle werkzaamheden welke door zijn onderaannemers worden uitgevoerd en voor alle benodigdheden welke door zijn leveranciers worden geleverd.

Artikel 11.

Vooraleer met de werkzaamheden te starten zal AMELINCKX op zijn kosten een plaatsbeschrijving laten doen van alle aangrenzende gebouwen welke schade zouden kunnen lijden en hij alleen is aansprakelijk voor alle beschadigingen aan deze gebouwen als gevolg van een gebrek bij de uitvoering van de werkzaamheden.

Nadat de werken beëindigd zijn gaat AMELINCKX op zijn kosten over tot een vergelijkende plaatsbeschrijving alsmede tot het herstellen en opnieuw in orde brengen van de gebouwen waarin door zijn toedoen schade zou zijn ontstaan.

Hij zal eveneens elke eventuele schadevergoeding dienen te dragen.

Artikel 12.

Vooraleer met de werkzaamheden te beginnen dient AMELINCKX het tracé van de werken uit te zetten.

Artikel 13.

AMELINCKX dient de afsluitingen aan te brengen overeenkomstig de terzake van kracht zijnde voorschriften.

Artikel 14.

AMELINCKX wordt geacht zich bij de betrokken instellingen te hebben ingelicht in verband met de ligging van verschillende leidingen, kabels en ondergrondse inrichtingen, ongeacht van welk type, welke hij tijdens de uitvoering van zijn werkzaamheden zou kunnen tegenkomen.

Artikel 15.

AMELINCKX treft de nodige maatregelen teneinde de afvoer te verzekeren, zowel van het regen- als het bemalingswater en het water afkomstig uit putten, rioleringen of goten.

Artikel 16.

AMELINCKX dient de werkzaamheden te beëindigen binnen de termijn voorzien in de verkoopscompromis.

De uitvoeringstermijn wordt van rechtswege verlengd met het aantal dagen dat verloren is gegaan als gevolg van toeval of overmacht, zoals algemene of gedeeltelijke staking, lock-out, corlog, onlusten, regen, sneeuw of vorst of alle andere gebeurtenissen buiten de wil van AMELINCKX om. Onderhavige opsomming heeft geen beperkend karakter.

De termijn wordt eveneens verlengd in evenredigheid tot de omvang en de belangrijkheid van de wijzigende werken of de meerwerken welke bij AMELINCKX werden besteld in de privatieve of gemeenschappelijke delen.

In geval van vertraging kan de KOPER in geen geval de verbreking van de overeenkomst vragen.

HOOFDSTUK III - VERPLICHTINGEN VAN DE KOPER

I. Het ter beschikking stellen van de onverdeelde eenheden in de grond.

Artikel 17.

De KOPER dient de onverdeelde eenheden in de grond en de eventueel reeds opgerichte konstrukties waarvan hij eigenaar wordt ingevolge het recht van natrekking, ter vrije beschikking te stellen van AMELINCKX of diens eventuele onderaannemers.

II. Betaling van de prijs.

Artikel 18.

Daar de aannemingsprijs nauwkeurig werd berekend rekening houdende met de nauwgezette inachtnaam van de betalingsmodaliteiten, dient de KOPER het voor de aanneming overeengekomen bedrag stipt te betalen binnen de veertien dagen na het verzoek om de betaling welke overeenkomt met de in de onderhandse verkoopsovereenkomst bepaalde betalingsschijven.

Deze betalingsaanvraag zal per gewone post worden toegezonden.

De KOPER mag onder geen enkel voorwendsel of beweegreden, hoe aannemelijk deze ook mogen lijken, een te verrichten betaling weigeren, opschorten of vertragen.

Hij dient de betaling op de vervaldag uit te voeren, doch onder voorbehoud zo hij dit nodig oordeelt. Onder voorbehoud wordt verstaan de opmerkingen welke per aangetekend schrijven worden toegezonden en die voldoende nauwkeurig en gedetailleerd zijn om zich over hun gegrondheid te kunnen uitspreken.

Artikel 19.

In geval van vertraging in de betaling, wordt van nu af aan uitdrukkelijk overeengekomen dat het verschuldigde bedrag, van rechtswege en zonder voorafgaande ingebrekestelling ten voordele van AMELINCKX een intrest zal opbrengen ten belope van 1,25% per maand, vanaf de datum van opeisbaarheid tot aan de betaling. Voor de berekening van deze intrest wordt iedere begonnen maand als een volledige maand gerekend.

Verder wordt de termijn van voltooiing verlengd met een aantal werkdagen dat tweemaal zo groot is als de termijn waarmede de betaling van de verschuldigde bedragen werd verlengd.

Hetzelfde geldt wanneer de KOPER de keuze der afwerkmaterialen niet uitvoert binnen de termijn die hiervoor door AMELINCKX wordt gesteld.

Bovendien heeft AMELINCKX het recht de werken stop te zetten en deze pas op de dag van de betaling te hervatten. In een dergelijk geval is de KOPER aan AMELINCKX een prijsverhoging verschuldigd welke gelijk is aan 10% van het achterstallige bedrag, dit met het oog op de forfaitaire dekking van de kosten welke voor AMELINCKX voortvloeien uit het stopzetten en het hervatten der werken.

Artikel 20.

Ingeval van niet-betaling kan AMELINCKX, vijftien dagen na de ingebrekestelling per aangetekende brief, naar keuze langs gerechtelijke weg de betaling van de achterstallige bedragen vorderen of voor de rechter de ontbinding van de overeenkomst vorderen ten laste van de KOPER.

Artikel 21.

Er wordt uitdrukkelijk overeengekomen dat de sleutels van het verkochte goed slechts na volledige betaling van de prijs van de aanneming aan de koper worden overhandigd. Bovendien verbindt de KOPER zich ertoe niet eerder bezit van zijn goed te nemen vooraleer de prijs volledig is aangezuiverd.

Artikel 22.

De vervaldagen der betalingsschijven komen overeen met de verschillende in de verkoopsovereenkomst bepaalde voltooiingsstadia.

Bij gebreke aan protest binnen de 15 dagen na het verzenden van de betalingsaanvraag, wordt de KOPER geacht te erkennen dat de werken in het stadium zijn aangekomen dat met de opgevraagde betaling overeenstemt.

Indien de KOPER het stadium van voortgang der werken binnen de hierboven aangegeven termijn betwist, dan wordt de vraag om te weten of de werken inderdaad in het stadium zijn aangekomen dat met de opgevraagde betaling overeenkomt, volgens uitdrukkelijke overeenkomst, definitief beslist door een bevindingsstaat, opgesteld door een deurwaarder die door AMELINCKX wordt gelast met gezegde vaststelling.

De kosten van dit exploit en eventuele betekening hiervan vallen ten laste van de KOPER, behalve indien de deurwaarder zou moeten vaststellen dat het beweemde stadium van voortgang niet is bereikt.

Artikel 23.

Alle betalingen aan AMELINCKX dienen te worden gedaan in wettelijk gangbare munt of door storting op zijn P.C.R. of bankrekening. In de beide laatste gevallen geldt het ontvangstbewijs van de post of het ontvangstbewijs van de bank als volledige en definitieve kwitantie voor de KOPER.

Artikel 24.

Indien verschillende KOPERS gezamenlijk één of meerdere privatieve loten aankopen, dan zijn zij hoofdelijk en ondeelbaar verplicht ten opzichte van de verplichtingen welke uit de verkoopscompromis voortvloeien.

Hetzelfde geldt voor de erfgenamen, legatarissen en rechtsverkrijgenden ten gelijk welken titel van de KOPER.

Artikel 25.

1. De KOPER mag tijdens de uitvoering der werken en tot aan de integrale betaling van de prijs, zijn rechten en verplichtingen in verband met het aangekochte goed, niet overdragen zonder de voorafgaandelijke en schriftelijke toestemming van AMELINCKX.
2. In ieder geval dient de betaling van de verschuldigde bedragen te geschieden overeenkomstig de in artikel 18 nader aangeduide modaliteiten.
3. Ingeval van tekortkoming van bovenstaande verplichtingen en aan de verplichtingen voortvloeiend uit de onderhandse verkoop-overeenkomst heeft AMELINCKX het recht de werkzaamheden onmiddellijk stop te zetten en de gerechtelijke ontbinding te vorderen van de verkoopscompromis ten laste van de KOPER.
AMELINCKX zal in dergelijk geval tevens het recht hebben om van de KOPER de schadevergoedingen en de intresten te vorderen welke forfaitair en onverminderbaar voorzien zijn in gezegde verkoopscompromis.
4. Indien AMELINCKX een inschrijving mocht genomen hebben voor het geheel of een gedeelte van de prijs der verkrijging dan zal hij er slechts in toestemmen rangafstand te doen ten voordele van een geldschieder of inschrijving te nemen in tweede rang na de inschrijving ten voordele van een geldschieder, op voorwaarde dat het bedrag van de inschrijving niet hoger ligt dan de waarde van het appartement verminderd met de aktekosten, registratierechten etc... het alles op last voor de KOPER om de bepalingen van het Kohier der bijzondere voorwaarden op dit

gebied na te leven.

III. Aanvaarding der werken

A. Aanvaarding der privatieve delen.

Artikel 26.

De KOPER wordt geacht de werkzaamheden aan zijn privaatief lot te volgen of te laten volgen.

Artikel 27.

De voorlopige en definitieve oplevering van de privaatieve delen zal geschieden overeenkomstig de bepaling van het Kohier der bijzondere voorwaarden waarvan hierboven sprake.

B. Aanvaarding der gemeenschappelijke delen.

De voorlopige en definitieve aanvaarding der gemeenschappelijke delen zal geschieden volgens de bepalingen van het Kohier der bijzondere voorwaarden waarvan hierboven sprake.

Artikel 28. WIJZIGINGEN AAN DE CONSTRUCTIES.

Zowel in de loop der werken als na de beëindiging ervan en na hun definitieve oplevering heeft AMELINCKX, indien hij zo nodig het akkoord bekomt van de bevoegde Publieke Overheden, het recht om wijzigingen aan te brengen aan de constructies. Deze wijzigingen kunnen o.a. bestaan uit bvb.

- a) het oprichten van één of meer verdiepingen (of gedeelte van verdiepingen) dan op de hieraangehechte plannen voorzien.
- b) het bouwen van een deel of delen aan het gebouw.
- c) het niet bouwen van één of meerdere verdiepingen (of gedeelten van verdiepingen) of van gelijk welk ander deel van het gebouw voorzien op de hieraangehechte plannen.
- d) het samenvoegen van één of meerdere plaatsen, of van een deel van plaatsen, of van een privaatief element of een deel ervan bij een aanpalend privaatief element. (toepassing van het accordeonsysteem).
- e) het aanbrengen van veranderingen aan de bestemming en de indeling van om het even welk niveau van het gebouw, waarin begrepen de onderverdeling in privaatieve loten.
- f) het tot stand brengen van directe toegangen tot de privaatieve loten op het gelijkvloers; eveneens het tot stand brengen van

- " toegangen tussen de privatieve loten en de gemeenschappelijke delen op gelijk welk niveau.
- g) het omvormen van gemene delen tot privatieve delen en omgekeerd het verplaatsen van gemene lokalen, ruimten en toestellen.
 - h) het toevoegen van één of meerdere plaatsen toebehorende aan een privaatief element, aan een gemeenschappelijk deel en omgekeerd.
 - i) de onderverdeling van het gelijkvloers van het gebouw in kleinere eigendommen en derhalve de wijziging van de plannen die uitgevoerd zijn of dienen uitgevoerd te worden, met betrekking tot de gevel en of gelijk welk ander deel van de konstrukties, dit in functie tot de noodwendigheden van commerciële aard of andere. Deze opsomming wordt slechts gegeven ten titel van voorbeeld.
 - j) het tot stand brengen, op gelijk welk ogenblik en op gelijk welk niveau, van verbindingen met gebuureigendommen, hetzij om verbindingen tot stand te brengen tussen woonruimten van deze gebouwen, hetzij om een passage voor voetgangers of voertuigen tot stand te brengen tussen de parkings in één van beide of beide gebouwen geïnstalleerd.
Deze opsomming is niet limitatief. In geen enkel geval mag de stabiliteit van het gebouw in gevaar worden gebracht.
 - k) AMELINCKX heeft het recht om op het dak terrassen uit te voeren die blijven behoren tot de gemeenschappelijke delen, alleen de vloerbedekking van het terras zal privaatief zijn.
 - l) Stapelplaatsen : AMELINCKX behoudt zich het recht voor om meerdere aan elkaar palende garages peinture en/of boxen om te vormen tot één enkel privaatief lot en hetzelfde af te sluiten door middel van muren, poorten en traliewerk.
Het nieuwe lot dat also tot stand wordt gebracht kan, behoudens tot het stallen van voertuigen, aangewend worden als opslagplaats voor gelijk welke voorwerpen.
Aan gezegd lot zal een aantal eenheden in de gemene delen worden toegekend gelijk aan de som van de eenheden toegekend aan de garages peinture en/of boxen die werden samengevoegd.
AMELINCKX behoudt zich hetzelfde recht voor met betrekking tot de garages peinture en/of boxen die tegenover elkaar gelegen zijn, op voorwaarde dat zij gelegen zijn aan het uiteinde van de gemeenschappelijke gangen, derwijze dat de normale toegang tot de andere garages peinture niet wordt afgesneden.

In dit geval zal een gedeelte van de gemeenschappelijke gang geïncorporeerd worden in het nieuwe tot stand gebrachte privaatieve lot en zal derhalve privaatief worden, zonder dat enige wijziging zal plaatsgrijpen in verband met de verdeling der eenheden verbonden aan de privaatieve delen, in afwijking van artikel 30 hierna.

In de hierboven voorziene hypothesen dient de eigenaar van de stapelplaats de nodige verzekeringen af te sluiten conform aan de bepalingen voorzien onder het hoofdstuk "Verzekeringen" hierna.

- m) in 't algemeen alle andere wijzigingen die nodig of opportuun mochten blijken, dit in voordeel van de medeëigenaars, van AMELINCKX of van de geburen.

AMELINCKX kan van de hierbovenvermelde rechten gebruik maken, hetzij op eigen initiatief, hetzij op aanvraag van een KOPER.

De wijzigingen waarvan sprake sub. a) - b) en c) hierboven, kunnen echter slechts doorgevoerd worden vóór het beëindigen van de werken en de aanvaarding der gemeenschappelijke delen.

Artikel 29. - INGEVAL WIJZIGINGEN ZOULDEN AANGEBRACHT WORDEN, WORDT VAN NU AF AAN HET VOLGENDE OVEREENGEGEKOMEN.

- a) het aantal eenheden in de gemene delen toegekend aan diverse ~~privaatieve~~ loten zal steeds ongewijzigd blijven, maar het ~~totaal~~ aantal eenheden in de gemene delen van het gebouw is ~~voor~~ vermeerdering of vermindering vatbaar, dit in verhouding tot het aantal privaatieve delen die gediend hebben tot basis van de berekening der verdeling der eenheden.

Als voorbeeld zullen wij nemen een gebouw van 10 verdiepingen, waar aan iedere verdieping 1.000 eenheden in de gemene delen worden toegekend, wat neerkomt op een totaal van 10.000 eenheden.

Mocht in de loop van de opbouw van het gebouw een verdieping worden toegevoegd welke identiek is in oppervlakte als aan de andere tien verdiepingen, dan zal aan deze nieuwe verdieping eveneens 1.000 eenheden in de gemene delen worden toegekend. Het totaal aantal eenheden van het gebouw dat alzo gebracht wordt op $10.000 + 1.000 = 11.000$ eenheden. Men zal op dezelfde wijze te werk gaan maar dan omgekeerd, indien één van de tien oorspronkelijke verdiepingen moest komen te vervallen.

Besluit : enkel het totaal aantal eenheden toebedeeld aan het gebouw zal een wijziging ondergaan.

- b) Ingeval een wijziging zal worden doorgevoerd zoals voorzien onder artikel 28 -d), het zogenaamde accordeon-systeem, waarvoor een privaat lot of een gedeelte hiervan wordt gehecht aan een aanpalend privaat lot (naastliggend of onder- of bovenliggend) dan zal er een overdracht van eenheden in de gemene delen plaatsgrijpen in verhouding tot de samengevoegde privaat oppervlakte.
- c) In de gevallen voorzien onder a) -b) van artikel 28 behoort het de aannemer om de nieuwe verdeling van het aantal eenheden vast te stellen.
- d) Het is vanzelfsprekend dat door de vermeerdering of vermindering van het totaal aantal eenheden in de gemene delen een wijziging kan gebracht worden aan de verdeling der gemene lasten, die berekend worden in verhouding tot het aantal eenheden.
- e) In geval van uitvoering van wijzigende werken zullen de verkoopvoorwaarden aangegaan met de diverse verkrijgers geen enkele wijziging ondergaan.

Artikel 30.

Wanneer er, naar aanleiding van de verbinding van twee privaat loten een gedeelte van de gemeenschappelijke oppervlakte met een maximum van 20m² privaat zou worden, dan zal geen enkele wijziging plaatsgrijpen aan de verdeling der eenheden. Dezelfde regel geldt in het omgekeerde geval.

Artikel 31.

Ingeval van uitvoering van hogerbedoelde werken geven de KOPERS, door het enkel feit van hun verkrijging, onwederroepelijk mandaat aan AMELINCKX om voor hen en in hun naam alle wijzigende en/of aanvullende basisakten te tekenen, daarin alle wijzigingen aan konstrukties, plannen, indelingen en dergelijke goed te keuren, alle rechten, erfdiensbaarheden en gemeenschappen vast te stellen of te vestigen en verder in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou blijken voor de uitvoering van de voorgenomen werken.

Iedere wijziging zal uitgevoerd worden op kosten en risico van de

gene die aan de oorsprong ligt van de eventuele wijziging.

Voor zoveel als nodig verbinden de verkrijgers er zich toe om elke medewerking te verlenen aan AMELINCKX indien deze laatste er door een publieke of gerechtelijke overheid of door een Notaris mocht toe verzocht worden een aanvullende basisakte te verlijden.

Voor elk verzuim aan deze verplichtingen zal door de KOPER individueel een forfaitaire en onverminderbare schadeloosstelling verschuldigd zijn aan AMELINCKX van 100.000,-F.

Deze schadevergoeding is eibaar van rechtswege en zonder dat enige voorafgaandelijke inmora-stelling nodig zij, dit zonder echter afbreuk te doen aan alle andere rechten en vorderingen die AMELINCKX zou kunnen laten gelden om de in gebreke blijvende verkrijger te dwingen zijn verplichtingen na te komen.

Artikel 32.

Publiciteit.

A.Publiciteit op het dak.

AMELINCKX behoudt zich het recht voor om, in zijn uitsluitend voordeel en zonder enige vergoeding, gedurende een periode van vijftig jaar, te rekenen vanaf het onder dak brengen van het gebouw, van dit zelfde dak gebruik te maken voor publicitaire doeleinden, door het aanbrengen van lichtreklames, draadleiding, meters etc.

De installatie en onderhoudskosten, eventuele verzekeringspremies, alle welkdanige taksen en belastingen, in 't algemeen alle onkosten voortvloeiende uit deze publiciteit, zijn ten laste van AMELINCKX.

AMELINCKX zal gedurende de ganse hierboven vermelde periode op ieder ogenblik toegang moeten hebben tot het dak.

De voordelen en lasten verbonden aan onderhavig beding kunnen door AMELINCKX worden afgestaan aan gelijk welke fysische of morele persoon van zijn keuze.

B.Publiciteit van AMELINCKX.

Gedurende de ganse duur der werken en zelfs na hun voltooiing mag

de aannemer iedere publiciteit voeren die hij nuttig oordeelt voor de verkoop of verhuring van de door hem gebouwde privatieven en dit met alle mogelijke gebruikelijke middelen, zoals affiches, borden, spandoeken enz... al dan niet verlicht, en zonder enige beperking noch wat betreft hun afmetingen, noch wat betreft de gebruikte materialen.

Deze publiciteit mag uitgeoefend worden, hetzij op het gebouw en zijn afsluitingen, hetzij in het gebouw of zijn afhankelijkheden, d.w.z. ten exemplatieven titel in de tuinen, parken, koeren, terrassen, parkings enz... dit in afwijking van de bepalingen van het Reglement van Mede-eigendom "Versiering ramen en balkons".

C.Publiciteit van onderaannemers en leveranciers.

Bovendien mogen onderaannemers en leveranciers eveneens op publicitaire wijze kennis geven van hun medewerking aan de oprichting van het gebouw, en dit op de wijze zoals gebruikelijk in de bouw-nijverheid. Dit recht is echter beperkt tot de duur der werken en zal dienen uitgeoefend te worden volgens de modaliteiten te bepalen door AMELINCKX.

Artikel 33.

De aannemer beslist soeverein over de wijze waarop het gebouw zal uitgerust worden met het oog op de captatie van radio- en televisie programma's.

Te dien einde verlenen de KOPERS dan ook onwederroepelijk mandaat aan AMELINCKX teneinde met de maatschappijen voor Teledistributie of met bedrijven gespecialiseerd in het plaatsen van antennes overeenkomsten af te sluiten met het oog op de bovenbedoelde uitrusting van het gebouw.

Aan de overeenkomsten door AMELINCKX afgesloten in uitvoering van de bovenvermelde onwederroepelijke volmacht zal door de gemeenschap der eigenaars slechts wijziging kunnen gebracht worden mits het unaniem akkoord van alle medeëigenaars die onverdeelde eenheden in het gebouw bezitten, vastgesteld in een authentieke aanvullende basisakte.

Elke medeëigenaar verbindt er zich verder hoofdelijk en ondeelbaar toe om AMELINCKX te vrijwaren voor elke aanspraak vanwege

de Teledistributiemaatschappij of het antenneplaatsingsbedrijf uit hoofde van het niet naleven door de gemeenschap der eigenaars van de overeenkomsten door AMELINCKX met voornoemde maatschappijen of bedrijven afgesloten.

Laatstgenoemde bepaling doet geen afbreuk aan de rechtstreekse vordering die gezegde maatschappijen of bedrijven tegen de mede-eigenaars, in hun hoedanigheid van lastgevers, kunnen laten gelden.

Er wordt hier uitdrukkelijk beklemtoond dat alle welkdanige kosten voor installatie en aansluiting, hetzij van teledistributie, hetzij van een antenne niet begrepen zijn in de prijs der verkrijging en dat zij dus het voorwerp zullen uitmaken van een afzonderlijke afrekening die rechtstreeks door de betrokken maatschappijen of bedrijven kan opgevorderd worden van iedere KOPER.

Ingeval AMELINCKX zou besluiten tot de plaatsing van een radio- en televisieantenne gelden volgende regels :

A. Er is slechts één radio en T.V. antenne toegelaten voor het gebouw. Deze antenne zal geplaatst worden ofwel door AMELINCKX ofwel door een gespecialiseerde firma door hem gekozen.

De installatiekosten van deze antenne en de kosten van aansluiting van de diverse privatieve loten zijn niet begrepen in de verkrijging en zullen dus het voorwerp uitmaken van een afzonderlijke afrekening die rechtstreeks door de installateur kan opgevorderd worden van iedere KOPER.

B. AMELINCKX of de installateur heeft het recht - zelfs na aanvaarding van de gemeenschappelijke delen van het gebouw - naastliggende gebouwen op deze antenne aan te sluiten, indien zij zouden gehinderd worden in de normale ontvangst van radio- en T.V. uitzendingen door het feit van het oprichten van het gebouw, voorwerp van onderhavige akte. In dergelijk geval zijn alle kosten van aansluiting ten laste van de eigenaars van het gebouw dat de aansluiting vraagt. De eigenaars van dit gebouw zouden bovendien verplicht zijn tussen te komen in het onderhoud, de verzekering en de herstelling of andere van de antenne en haar bijhorigheden, en dit in een verhouding te bepalen ofwel door AMELINCKX, ofwel door de beheerder van het gebouw dat het voorwerp uitmaakt van onderhavige basisakte.

Te dien einde geven de kopers onwederroepelijk mandaat aan

AMELINCKX of aan de beheerder van het gebouw om alle mogelijke overeenkomsten af te sluiten.

- C. Er wordt eveneens bedongen dat de antenne die geplaatst wordt op het gebouw waarvan hier sprake, eveneens kan aangewend worden voor de bediening van een gebouw dat de aannemer op een aanpalend pand zou oprichten.
In dergelijk geval zijn de aansluitingskosten alsmede de kosten van aanpassing van de installatie volledig ten laste van de medeëigenaars van het aanpalend gebouw.

De onderhoudskosten, verzekeringskosten, herstellingskosten e.a. zullen echter tussen de twee gebouwen verdeeld worden in verhouding tot de privatieve bebouwde oppervlakten. De verdeling van het deel dat ten laste valt van elk gebouw afzonderlijk zal alsdan verdeeld worden in verhouding tot het aantal appartementen per gebouw.

Artikel 34. - LIFTEN

- a) De installatie van de lift is voorzien voor de bediening van de kelder, het gelijkvloers en de hogergelegen verdiepingen met uitzondering van de eventuele technische verdieping.
- b) Daar waar éénzelfde trapzaal van twee liften voorzien is, wordt het gebruik van deze liften derwijze geregeld dat één der liften uitsluitend een zeker aantal appartementen bedient, terwijl de tweede lift uitsluitend dienstig is voor de andere appartementen toegankelijk langs dezelfde trapzaal, het al volgens de regeling voorzien door AMELINCKX.

Artikel 35. - GARAGES PEINTURE - BOX

- A. De garage-peinture is een standplaats voor auto, afgebakend door verflijnen getrokken op de grond, waaraan, zoals aan elk privaatief lot, eenheden in de gemene delen werden toegekend.
- B. De garage-peinture en de box zijn privatieve loten die kunnen verkocht worden zoals om het even welk ander privaatief lot. Indien een garage peinture bestemd wordt voor de plaatsing van twee voertuigen die dienen geplaatst te worden het ene na het andere, dan kan deze garage peinture slechts aan één en dezelfde verkrijger worden verkocht.

Deze laatste zal nooit tot de verdeling ervan kunnen overgaan, noch door een verkoop, noch doorruiling, noch door de vestiging van om het even welk zakelijk recht.

C. AMELINCKX heeft het recht om de garages-peinture om te vormen in boxen. Dit recht wordt eveneens toegekend aan de verkrijger van een garage-peinture op voorwaarde dat hij het akkoord bekijmt van de verkrijgers der naastgelegen garages-peinture. Bovendien zal in dit geval de betrokken eigenaar steeds toegang moeten verlenen tot zijn box opdat eventueel de nodige werken zouden kunnen uitgevoerd worden aan kanalisaties en dergelijke.

De uitvoering der werken dient conform te zijn aan de eisen gesteld door de bevoegde overheden, (bvb. Brandweer, Dienst van Stedebouw e.a.). Elke overtreding is ten laste van de eigenaar van de betrokken parking.

D. De kopers en gebruikers van garages-peinture dienen er steeds over te waken om het verkeer en het stallen van voertuigen niet te hinderen. Alzo zal iedere gebruiker verplicht zijn, zijn wagen te plaatsen op de aslijn van de standplaats, zonder over te steken op de naburige standplaats. Nochtans mogen de deuren van de wagens bij het openen over de plaats van de aanpalende standplaats komen, maar dit alleen bij deze gelegenheid en voor zover dit manoeuvre geen schade veroorzaakt aan het ernaast gestalde voertuig.

E. Volgens juridische formules te bepalen naargelang de omstandigheden zal de aannemer het eigendom of het gebruik van de garages peinture kunnen verdelen tussen twee of meerdere verkrijgers (bvb. de ene over dag, de andere 's nachts).

F.a) Het verkeer in de bewegingsruimte mag nooit door om het even welk voertuig of door om het even welk voorwerp belemmerd worden. Het zal o.a. verboden zijn voertuigen op gezegde bewegingsruimte te stationneren.

b) Voor iedere inbreuk op dit verbod, vastgesteld door de syndicus en twee getuigen, of door een deurwaarder, zal door de overtreder, voor de eerste maal een schadevergoeding verschuldigd zijn van 1.000,-F, van 2.000,-F voor de tweede maal en zo 1.000,-F meer voor elke volgende overtreding.

Deze bedragen dienen te worden vermeerderd met de kosten van de vaststelling en de betekening.

De Gemeenschap heeft bovendien het recht om de in overtredding gestalde voertuigen te laten wegslepen op kosten van de overtreder.

Voor de uitvoering van bovenstaande beschikkingen wordt bij onderhavige akte mandaat gegeven aan de beheerder.

Het bedrag van de schadevergoeding dient te worden gevoegd bij het reservefonds van het gebouw.

Ingeval het in overtreding gestationeerde voertuig door een derde mocht beschadigd worden, dan zal tegen deze laatste nooit enig verhaal kunnen worden uitgeoefend, aangezien het verboden stationeren geschiedt op risico van de overtreder.

Dezelfde bepalingen zullen van toepassing zijn indien het voertuig gestationeerd wordt op de autostaanplaats van een eigenaar, die om de toepassing van de gezegde beschikkingen verzoekt.

In dit geval zal de schadevergoeding rechtstreeks dienen te worden betaald aan de betrokken eigenaar.

Artikel 35 bis - DAGPARKINGS.

- A. De dagparking is een privaatieve autostaanplaats, afgebakend door verflijnen getrokken op de grond en waaraan geen eenheden in de gemene delen werden toegekend.
- B. Het gebruik van de dagparkings is onderworpen aan dezelfde regels als deze voorzien onder hoofding "garages-peinture" voor wat betreft de bewegingsruimte en de wijze waarop de voertuigen gestationeerd worden.
- C. Het onderhoud en de vernieuwing van de vloerbedekking is ten laste van de eigenaar maar de uitvoering ervan zal aan de beheerder toevertrouwd worden.

Artikel 36 - WONING HUISBEWAARDER.

AMELINCKX behoudt zich het recht voor de woning van de huisbe-waarder aangeduid op het aangehecht plan in te richten op een andere plaats in het gebouw, zowel op het gelijkvloers als in de kelder of op een der verdiepingen, inbegrepen de dakverdieping. Dit alles wordt slechts opgegeven ten exemplatieven titel.

In zulkdanig geval zal de aannemer souverain vaststellen welke invloed deze verplaatsing zal hebben op de verdeling der eenheden in de gemene delen gehecht aan de betrokken privaatieve elementen.

Artikel 37 - BRANDVOORZORGSMAATREGELEN - MAATREGELEN TEGEN LUCHT-
VERONTREINIGING - VEILIGHEID.

Ingeval de overheid het plaatsen van blusapparaten of andere welkdanige apparatuur zou opleggen dan heeft AMELINCKX het recht om de nodige overeenkomsten terzake af te sluiten met het oog op het voldoen van deze verplichting. De medeëigenaars zullen ertoe gehouden zijn deze overeenkomsten over te nemen en de kosten die eruit voortvloeien te dragen : nl.-aankoop- of huurprijs, plaatsings- en onderhoudskosten etc. en dit ten belope van de eenheden die zij bezitten in de gemene delen.

Hetzelfde geldt voor de apparatuur tegen luchtverontreiniging, wanneer deze eventueel mocht geëist worden door de overheid.

Artikel 38 - OPEN HAARDEN

- A. Open haarden zijn niet begrepen in het aannemingskontrakt en mogen enkel gebouwd worden door firma's door AMELINCKX aangenomen.

De plaatsing en het gebruik van open haarden geschiedt echter op het exclusief risico en verantwoordelijkheid van de eigenaars en/of bewoners der privatieve loten.

De bewoners van de hoogste verdieping van het gebouw mogen een open haard installeren, maar dit onder hun uitsluitende verantwoordelijkheid.

De gebruikers van open haarden dienen zich in ieder geval te schikken naar de dwingende bepalingen van de wet van 28 december 1964 op de strijd tegen de luchtverontreiniging en het Koninklijk Besluit van 26 juli 1971 met betrekking tot de instelling van bijzondere beschermde zones tegen de luchtbevuilding.

De individuele schouwpijpen van de eventuele technische verdieping (of verdieping in achteruitbouw) zullen enkel mogen gebruikt worden voor bijkomende verwarmingstoestellen op gas.

- B. De Koper-eigenaar verbindt er zich toe geen enkele wijziging aan te brengen aan de door AMELINCKX eventueel voorziene schouwlijven. Indien de eigenaar echter een siermantel, hetzij fictief of reëel aanbrengt, verbindt hij er zich toe de volledige verantwoordelijkheid van de desbetreffende door AMELINCKX voorziene konstruktie op zich te nemen. De eigenaar verbindt er zich eveneens toe de eventuele schouwenbouwer mede deze verantwoordelijkheid te doen dragen en deze medeverantwoordelijkheid per geschrift op te eisen.

Artikel 39 - BRANDSTOFFEN

AMELINCKX behoudt zich het recht voor de installaties in te richten voor het gebruik van de brandstof van haar keuze. Als brandstof kan o.a. gebruikt worden lichte stookolie en aardgas.

De Gemeenschap zal er tevens toe gehouden zijn de overeenkomsten over te nemen en te eerbiedigen die AMELINCKX mocht hebben afgesloten in verband met de levering van brandstof voor huishoudelijk gebruik.

Artikel 40 - PRIVATIEVE METERS

- a) Het plaatsen van de hoofdaansluitingen voor water, gas en elektriciteit in het gebouw zijn ten laste van AMELINCKX.
- b) AMELINCKX heeft het recht individuele meters te voorzien en zal te dien einde aankoopkontrakten of huurovereenkomsten met inbegrip van onderhoud kunnen afsluiten.
De medeëigenaars zullen ertoe gehouden zijn deze kontrakten over te nemen en de eruit voortvloeiende kosten te dragen (zoals aankoopprijs, huurprijs, onderhouds- en plaatsingskosten etc.), aangezien deze niet begrepen zijn in de prijs der private elementen.

Voor wat betreft de eventuele plaatsing van warmtemeters op de radiatoren zal AMELINCKX eveneens huurovereenkomsten kunnen afsluiten voor rekening van de KOPERS.

AMELINCKX behoudt zich tevens het recht voor geen individuele gasmeters te voorzien.

De bijdragen in de onkosten van het verbruik voor gas zal alsdan geregeld worden volgens de overeenkomsten, door AMELINCKX af te sluiten met de distributiemaatschappij, die door de kopers, en/of de Gemeenschap zullen overgenomen worden.

Artikel 41 : UITRUSTING DER GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

Voor wat betreft de keuze en plaatsing van alle welkdanige elektrische toestellen in de gemeenschappelijke gangen, kelders, bergplaatsen, halls en toegangen, zal AMELINCKX de vrije keuze hebben in functie van de esthetiek van het gebouw. AMELINCKX zal alsdan de prijs van de toestellen en de plaatsing in rekening brengen aan de gemeenschap, met bijvoeging der bewijsstukken aan de facturen, ofwel zullen de kosten rechtstreeks door de leverancier worden gefactureerd. In ieder geval zal de betaling gebeuren via de aangestelde beheerder.

"Ne varietur" en gehecht aan een basisakte verleden voor Notaris A.Beuckelaers te Berchem-Antwerpen den 9 april 1975.
Getekend : A.Beuckelaers en A.Roekens.

Geregistreerd een en twintig bladen zonder verzendingen te Berchem REGISTRATIE de 11 april 1975. Boek 6/15 blad 57 vak 11. Ontvangen tweehonderd vijf en twintig frank. De ontvanger (get.) W.Van Assche.

Bijlage aan basisakte dd. 9 april 1975.

AFDELING IV

ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM

HOOFDSTUK I - UITEENZETTING.

Artikel 1.

Onderhavig reglement stelt de wederzijdse rechten en verplichtingen vast van alle natuurlijke of rechtspersonen die eigenaar van eenderwelk gedeelte van het gebouw zijn.

Dit reglement vormt de wet van alle medeëigenaars die zich uitdrukkelijk ertoe verbinden genoemd reglement te eerbiedigen. Bedoeld reglement mag slechts worden gewijzigd met inachtneming van de voorwaarden welke hierna worden vermeld.

HOOFDSTUK II - STATUUT VAN HET GEBOUW

Artikel 2 - Principes

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

De omvang en samenstelling van elk privaatief gedeelte, namelijk : appartementen, flats, kantoren, winkels en autostaanplaatsen, worden in de basisakte en op de daaraan gehechte plannen beschreven.

Elk privaatief gedeelte wordt in onderhavig reglement lot genoemd.

Artikel 3 - PRIVATIEVE LOTEN ZONDER EENHEDEN IN DE GEMENE DELEN.

AMELINCKX behoudt zich het recht voor om privaatieve loten zonder eenheden in de gemeenschappelijke delen in te richten, bvb. provisiekelders, reservekamers etc. Deze loten dienen noodzakelijk te worden verbonden aan één of meerdere privaatieve loten waaraan eenheden in de gemene delen zijn toegekend.

Een dergelijk lot kan door AMELINCKX slechts verkocht of afgestaan worden aan een koper van een ander privaatief lot in het gebouw. Deze laatste kan het bedoelde lot nooit vervreemden noch ruilen noch met gelijk welk zakelijk recht belasten onafhankelijk van het privaatief lot waarmede het verbonden is. Hij zal nochtans wel kunnen verkopen of afstaan aan een andere mede-eigenaar van het gebouw.

Het genot of de verhuring van dergelijke loten kan slechts toegestaan worden aan een bewoner van het gebouw.

Vanaf het ogenblik dat AMELINCKX geen eigenaar meer is van eenheden in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, en ten vroegste tien jaar na het verlijden van onderhavige basisakte, zullen de onverkochte loten, waaraan geen eenheden in de gemene delen werden toebedeeld, zonder vergoeding aan de gemeenschap der eigenaars worden overgedragen. Deze laatste zal bij eenvoudige meerderheid over hun bestemming beslissen. Alle kosten, rechten, lasten en belastingen van welkdanige aard ook zullen ten laste zijn van de medeëigenaars, het al zonder verhaal tegen AMELINCKX.

Artikel 4 - PRIVATIEVE ZAKEN

Maken het voorwerp uit van privaatieve eigendom, de gedeelten van het gebouw welke uitsluitend ten gebruike van één mede-eigenaar zijn.

Artikel 5 - GEMEENSCHAPPELIJKE ZAKEN.

Zijn gemeenschappelijk de gedeelten van het gebouw, bestemd ten gebruike van de verschillende loten of sommige ervan.

HOOFDSTUK III - UITOEFENING DER EIGENDOMSRECHTEN.

Artikel 6 - WERKZAAMHEDEN AAN DE PRIVATIEVE LOTEN

Het wordt de medeëigenaars verboden in de privaatieve loten werkzaamheden uit te voeren, ongeacht welke deze ook zijn, die de andere eigenaars zouden kunnen benadelen of hun rechten zouden kunnen beperken en speciaal alle werkzaamheden welke, ook al was het maar in uiterst geringemate, de stabiliteit van het gebouw, geheel of gedeeltelijk in gevaar zouden kunnen brengen of het aspect aan de buitenkant van het gebouw zouden kunnen wijzigen.

Het wordt de eigenaars eveneens verboden de privaatieve elementen te wijzigen welke vanaf de openbare weg of de gemeenschappelijke

gedeelten van het gebouw zichtbaar zijn. Dit geldt voor de kozijnen van de vensters, de luiken en zonneblinden, de ruiten in de gevel en de deuren op de overlopen welke via de gangen en gemeenschappelijke overlopen toegang tot de loten verlenen.

Artikel 7 - WERKZAAMHEDEN AAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE ZAKEN

Het wordt de medeëigenaars verboden wijzigingen in de konstruktie of het aspect van de gemeenschappelijke gedeelten aan te brengen, zelfs indien deze wijzigingen verbeteringen vormen. De Algemene Vergadering mag echter afwijkingen op dit verbod toestaan.

Artikel 8 - VERDELING VAN DE PRIVATIEVE LOTEN

Het wordt alle medeëigenaars, behalve aan deze op de benedenverdieping verboden een lot te verdelen, behoudens het recht voor de aannemer de privatieve loten die zijn eigendom zouden gebleven zijn te verdelen zoals dit hem goëddunkt.

Het wordt iedere medeëigenaar die twee of verschillende loten zouden hebben samengevoegd toegestaan deze te verdelen teneinde deze in hun oorspronkelijke toestand terug te brengen.

Artikel 9 - BESTEMMING VAN DE PRIVATIEVE LOTEN

1) Appartementen:

- a) de appartementen worden gereserveerd ten gebruike van woning; twee vertrekken van de appartementen mogen bestemd worden voor het inrichten van een privékantoor, d.w.z. als toebehoren bij de woning doch op voorwaarde dat aldaar niet meer dan twee bedienden werkzaam zijn per vertrek.
- b) De appartementen mogen tevens worden bestemd geheel of gedeeltelijk voor de uitoefening van een vrij beroep uitgezonderd het inrichten van een spreekkamer van een dierenarts of een arts welke gewoonlijk besmettelijke ziekten behandelt. Wie het vrij beroep uitoefent mag in geen geval in het appartement meer dan één bediende per 15 m² hebben.
- c) een eigenaar van twee appartementen of studio's in onderhavig gebouw mag één ervan aanwenden als kantoor op voorwaarde dat hij het andere persoonlijk bewoont.

2) Benedenverdieping :

De benedenverdieping mag bestemd worden voor woning, kantoor of de uitoefening van een vrij beroep of voor luxe-winkels met uitstalramen, voor zover deze bewoningen verenigbaar zijn met

de standing van het gebouw.

Het gelijkvloers zal eveneens kunnen bestemd worden tot uitoefening van commerciële activiteiten, zowel groothandel als kleinhandel, tot de uitoefening van alle mogelijke beroepsactiviteiten (bank, kantoor vennootschap) of tot de inrichting van kantoren voor openbare diensten en parastatale instellingen. Het geven van zulkdanige bestemming houdt het recht in om alle installaties en apparaten te gebruiken die nodig of nuttig zijn voor gezegde bestemmingen (bvb. frigo's).

- 3) De inrichting van café, restaurant, supermarkt of begrafenisonderneming is slechts toegelaten mits uitdrukkelijke en schriftelijke toestemming van AMELINCKX voor zover zij nog medeëigenaar is van het gebouw.

4) Eerste niveau boven het gelijkvloers

De appartementen van de eerste verdieping mogen worden ingericht voor bewoning, voor de uitoefening van een vrij beroep of voor commerciële activiteiten, voor zover de uitgeoefende activiteit verenigbaar is met de standing van het gebouw. Nochtans is het de bewoners van deze appartementen verboden om lichtreclames en/of publiciteit aan te brengen aan de voorgevel of aan de ramen van het gebouw.

5) Wijziging bestemming - toestaan exclusiviteiten

- a) de KOPERS van privatieve loten in het gebouw verlenen door het enkel feit van hun verkrijging onwederroepelijk mandaat aan AMELINCKX om aan de diverse privatieve loten andere bestemmingen te geven als deze hierboven voorzien en om alle exclusiviteiten toe te staan in verband met de uitoefening van bepaalde commerciële en/of beroepsactiviteiten in het gebouw.

AMELINCKX kan van dit recht gebruik maken zolang hij eigenaar is van tenminste één eenheid in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

Dit mandaat wordt verleend ten voordele van AMELINCKX, met het oog op de realisatie der privatieve loten.

- b) De exclusiviteiten zullen, op straffe van nietigheid bij authentieke akte dienen te worden gevestigd, onderworpen aan overschrijving teneinde gezegde exclusiviteiten tegenstelbaar te maken aan derden.

Iedere eigenaar van een privaat lot heeft de verplichting, alvorens over te gaan tot verhuring of tot exploitatie ervan na te gaan welke exclusiviteiten in het gebouw eventueel reeds werden toegestaan. Hij zal er derhalve voor instaan dat in zijn eigendom geen activiteit wordt uitgeoefend strijdig met een vroeger toegekende exclusiviteit.

- c) Voor zoverre een exclusiviteit wordt toegekend is de beneficiaris er toe gehouden de betrokken activiteit in het pand uit te oefenen. In geval de beneficiaris het pand aanwendt tot een andere bestemming, dan vervalt de exclusiviteit automatisch en van rechtswege.
- d) Een exclusiviteit zal kunnen overgedragen worden aan een huurder of aan de verkrijger van het pand dat met de exclusiviteit werd bevoordeeld.
- e) AMELINCKX zal in dit verband in naam van de diverse verkrijgers alle wijzigende en/of aanvullende basisakten en alle nodige andere documenten kunnen ondertekenen.

Artikel 10 - Verhuring

De privaat loten mogen slechts aan eerbare en kredietwaardige personen worden verhuurd. Dezelfde verplichting rust op de huurder ingeval van onderverhuring of overdracht van huurovereenkomst.

Het verhuren van gedeelten van loten is verboden. Een kelder of een andere aanhorigheid mogen evenwel onafhankelijk van het lot waarvan zij een onderdeel vormen, worden verhuurd doch op voorwaarde dat de verhuring wordt gedaan ten voordele van een bewoner van het gebouw.

Artikel 11.

Ingeval van verhuring aan de hand van een schriftelijke of mondelinge huurovereenkomst, wordt de huurder geacht kennis genomen te hebben van onderhavige bepalingen alsmede van alle door de algemene vergadering genomen beslissingen en deze geaccepteerd te hebben; hij verplicht zich ertoe zich naar alle bepalingen welke hierin voorkomen te schikken alsmede naar alle beslissingen welke later door de algemene vergadering zouden worden getroffen.

De verhuurder verbindt er zich toe zijn huurder kennis te geven van al deze beschikkingen.

De beheerder heeft slechts met de medeëigenaars een juridische band.

Artikel 12 - Bewoning van het gebouw

Over het algemeen gesproken dienen de medeëigenaars en bewoners zorgvuldig alles te vermijden waardoor de andere bewoners van het gebouw gehinderd of lastig gevallen zouden kunnen worden.

In verband hiermede verbinden zij zich ertoe het huishoudelijk reglement te eerbiedigen alsmede de speciale door de algemene vergadering goedgekeurde voorschriften.

- A. Versiering ramen en balkons : de medeëigenaars of bewoners van het gebouw zullen in geen enkel geval aan de ramen of de balkons, reclames, wasgoed of welke andere voorwerpen ook mogen aanbrengen.

Al de ramen van het gebouw zullen moeten voorzien worden van gordijnen.

Deze laatste zullen van een neutrale lichte kleur en doorschijnend zijn, zij zullen de volledige hoogte en breedte van het raam bedekken. Deze bepaling is niet van toepassing op AMELINCKX zolang niet alle privatieve loten verkocht zijn.

Op de gevels zullen noch koepels, noch tentjes noch gelijk welk ander voorwerp mogen aangebracht worden die aan het uitzicht of de esthetiek van het gebouw enige afbreuk zouden kunnen doen, dit behoudens afwijking toegestaan door de Algemene Vergadering, of AMELINCKX zolang deze laatste eigenaar is van eenheden in het gebouw.

Indien Scandiaflex of dergelijke aan de ramen wordt aangebracht dan dient deze eveneens van een neutrale en lichte kleur te zijn.

Alle welkdanige affichage, zowel op gelijkvloers als op de verdiepingen, uitgezonderd deze die de verhuring of de verkoop van het betrokken pand beogen, is verboden.

De overtredingen worden vastgesteld door de syndicus en twee getuigen of door een gerechtsdeurwaarder. Het bedrag van de schadevergoeding te betalen door de overtreder wordt vastgesteld door de Algemene Vergadering. De kosten van vaststelling zijn ten laste van de overtreder.

- B. Verwarming der appartementen :

De eigenaars van de appartementen zullen er over moeten waken dat hun appartement steeds volledig op normale wijze verwarmd wordt, dit onafgezien van het feit of het appartement al dan

niet bewoond is.

Mocht een eigenaar aan deze verplichting te kort schieten dan kan de syndicus de ingebreke blijvende mede-eigenaar laten bijdragen in de verwarmingskosten op basis van het aantal eenheden dat deze laatste bezit in de gemene delen, bij toepassing van de modaliteiten voorwerp van nastaand artikel 27 b).

C. Geluidsisolatie der privatieve loten.

- a) de eigenaars van de appartementen dienen er zorg voor te dragen, zowel in geval zijzelf hun appartementen bewonen, als ingeval van verhuring, dat de vloer over ten minste 80 % van zijn oppervlakte met tapijt wordt belegd.
- b) Het is de bewoners der appartementen verboden om klankkasten op minder dan 10 cm. van de muren, de vloeren of de zoldering te plaatsen.

- c) in geval een commerciële activiteit in een privaat lot wordt uitgeoefend, dan dienen alle gepaste maatregelen te worden getroffen teneinde de andere bewoners van het gebouw niet te hinderen.

De betrokken eigenaars dienen erover te waken dat de activiteit uitgeoefend in hun pand niet strijdig is met de standing van het gebouw.

De gemeenschap kan van haar kant een bijkomende tussenkomst opleggen i.v.m. het onderhoud van de inkomhall, de trappen, het gebruik van lift . . . (dit ten exemplatieve titel).

Voor alle bovenstaande verplichtingen blijven de eigenaars van de privatieve loten altijd verantwoordelijk t.o.v. de andere medeëigenaars voor de naleving ervan door hun huurders of andere bewoners van het lot.

D. Naamplaten en aanplakbrieven

De eigenaars of uithaters van het gelijkvloers en de eerste verdieping alsmede de beoefenaars van een vrij beroep in de andere appartementen, zijn gemachtigd een luxe plaat van ten hoogste 20 x 30 cm, op de voorgevel aan te brengen. Deze plaat kan eveneens in de inkomhall worden aangebracht en dit op een plaats te bepalen door de gemeenschap.

Ingeval van te koop of te huur stellen van een privaat eigendom, zullen aanplakbrieven, de te koop of te huurstelling aankondigend kunnen aangebracht worden aan de ramen van het desbetreffend eigendom.

Op de gemeenschappelijke delen van het gebouw, nl. op de gevel van het gelijkvloers vlak naast de algemene inkom of op de inkomdeur en de zijpanelen ervan zal het eveneens toegelaten zijn dergelijke aanplakbrieven aan te brengen. In dit laatste geval houdt de beheerder zich echter het recht voor de afmetingen van de aanplakbrieven vast te stellen, en de plaats te bepalen waar zij zullen mogen aangebracht worden.

E. Lichtreklames en publiciteit aan voorgevel en ramen.

- a) In principe zal geen enkele lichtreklame of publiciteit geduld worden op de voorgevel en aan de ramen van het gebouw.
- b) Aan de binnenzijde van de ramen van het gelijkvloers zal nochtans luxueuse publiciteit en lichtreklame toegelaten zijn.
- c) Deze uitzondering geldt eveneens voor het gedeelte van de voorgevel gelegen boven de ramen van het gelijkvloers. De hoogte van deze lichtreklame en/of publiciteit mag niet meer dan zestig centimeter bedragen te rekenen vanaf de bovenkant der ramen van het gelijkvloers. In geen geval mag het licht of het schijnsel van deze publiciteit de bewoners van de eerste verdieping op ernstige wijze hinderen.

In ieder geval zal steeds een gedetailleerd ontwerp voorafgaandelijk dienen goedgekeurd te worden door AMELINCKX of door de beheerder van het gebouw indien AMELINCKX geen eigenares meer is van privatieve delen, aan dewelke aandelen in de gemeenschappelijke delen toegekend zijn.

De publiciteit mag niet pinkend zijn en dient ontstoord te worden.

F. Toegang tot de privatieve loten.

Iedere medeëigenaar of bewoner moet de beheerder vrije toegang tot zijn privaatief lot verlenen, ongeacht of dit al dan niet wordt bewoond, teneinde hem in de gelegenheid te stellen de toestand van de gemeenschappelijke zaken te onderzoeken en maatregelen van algemeen belang te treffen.

Tevens moet hij, zonder vergoeding, toegang tot zijn privatieve vertrekken verlenen met het oog op herstellingen en werkzaamheden welke in zijn privaatief lot ten voordele van de gemeenschappelijke zaken of de andere privatieve loten of naburige

eigendommen moeten uitgevoerd worden.

Iedere medeëigenaar of bewoner heeft als verplichting met de beheerder de praktische schikkingen overeen te komen aan de hand waarvan laatstgenoemde onderhavige bepalingen ten allen tijde zal kunnen uitvoeren.

Indien dergelijke maatregelen niet werden overeengekomen en in dringende gevallen, verleent iedere medeëigenaar of bewoner de beheerder onherroepelijk het recht, indien dit geval zich voordoet, de toegang tot zijn privaat lot te forceren met het oog op het treffen van de schikkingen welke getroffen zouden moeten worden.

In een dergelijk geval doet de beheerder zich vergezellen door een deurwaarder die op kosten van de medeëigenaar of bewoner een proces-verbaal opstelt van de omstandigheden welke de toegang tot het privaat lot nodig hebben gemaakt en de eventueel getroffen maatregelen.

Indien dit nodig is, moet iedere medeëigenaar toegang tot zijn privaat lot verschaffen en met name om de toegang tot de noodladders of trappen mogelijk te maken.

In dit opzicht zijn de terrassen belast met een erfdienstbaarheid van overgang ten voordele van alle bewoners van het gebouw, teneinde ingeval van nood toegang te kunnen hebben tot de brandtrappen.

Het is dan ook verboden om gelijk welke voorwerpen op het terras te plaatsen die een hinder zouden kunnen uitmaken voor de uitoefening van dit recht van doorgang.

- G. De personen die het gebruik zouden hebben van een dakterras zullen zich moeten onthouden van alle daden of activiteiten die schade aan het dak zouden kunnen toebrengen. Het dak zal belast zijn met een erfdienstbaarheid ten voordele van de privaatieve elementen die over een terras beschikken. De terrassen zullen belast zijn, zo in voordeel van alle privaatieve elementen in het gebouw, als in voordeel van de gemeenschappelijke delen, met een erfdienstbaarheid van overgang voor het gebruik van de verhuiskalken en voor alle onderhoudswerken aan het dak of andere gemeenschappelijke delen van het gebouw.

De verkrijgers van de terrassen zullen, ten allen tijde, moeten instaan voor de waterdichtheid van de dakbedekking welke

onder gezegde terrassen gelegen is. Het onderhoud van het terras zelf is eveneens ten laste van de gebruikers.

De niet privatieve gedeelten van het dak zijn slechts toegankelijk in geval van verhuis, noodzaak of ramp.

H. Binnenkoeren en tuinen.

- a) AMELINCKX heeft het recht om de binnenkoeren en/of tuinen te bestemmen tot het exclusieve genot en gebruik van één of ander privaat lot van het gelijkvloers of de eerste verdieping.

Het geven van zulkdanige bestemming wijzigt niets aan het gemeenschap statuut van deze koeren en tuinen.

- b) De eigenaars van privatieve loten die het genot hebben van een koer of tuin, zullen voor hun onderhoud en herstelling instaan.
- c) Bedoelde eigenaars zullen bovendien op ieder ogenblik vrije toegang tot gezegde koeren of tuinen moeten verlenen om werken uit te voeren hetzij aan de gemeenschappelijke delen, hetzij aan de privatieve loten of nog om de verhuizing van medebewoners van het gebouw te vergemakkelijken.
- d) de onder c) hierboven beschreven verplichtingen dringen zich eveneens op aan de eigenaar van een privaat lot dat het genot heeft van een terras of van een balkon, zelfs indien dit privaat is. Deze zullen belust zijn met een erfdienstbaarheid van doorgang ten voordele van de noodtrappen, teneinde ingeval van noodzaak het gebouw te kunnen ontruimen of om het nodige onderhoud en herstellingen uit te voeren.

I. Verkeer met voertuigen.

- a) De beheerder van het gebouw zal alle nodige maatregelen treffen met het oog op de handhaving van de verkeersveiligheid op de toegangswegen, de bewegingsruimte en de parkings van het gebouw voorwerp van onderhavige basisakte.

Hij zal in dit verband alle nodige verkeerstekens plaatsen en verflijnen op de grond aanbrengen, opdat de signalisatie ook voor de niet medeëigenaars van het gebouw duidelijk zou zijn. Er zal dus zoveel mogelijk gebruik worden gemaakt van de signalisatie ingesteld door de Wegcode.

- b) Op het gehele grondgebied, voorwerp van onderhavige basisakte geldt een snelheidsbeperking van 8 km/h. Een bord zal deze beperking aankondigen aan elke toegang vanaf de openbare weg.
- c) Alle verkeersborden dienen 's nachts zichtbaar te zijn.

HOOFDSTUK IV - BEHEER VAN DE GEMEENSCHAP

Afdeling I. - ALGEMENE VERGADERING VAN MEDEEIGENAARS.

Artikel 13. Principes

De algemene vergadering neemt, zonder dat hiertegen in beroep kan worden gegaan, besluiten inzake de gemeenschappelijke belangen van de medeëigenaars in het gebouw.

Alle medeëigenaars van het gebouw verbinden er zich toe zich te onderwerpen aan de beslissingen van de algemene vergadering welke volgens de hierna onder woorden gebrachte voorschriften is samengesteld en beraadslaagd .

De regelmatig genomen beslissingen binden alle medeëigenaars, met inbegrip van hen die afwezig waren of zich hiertegen zouden hebben verzet.

Artikel 14 - Samenstelling van de vergadering

De algemene vergadering wordt samengesteld door alle eigenaars van een privaat lot.

De onverdeelde medeëigenaars van een lot mogen hun stemrecht slechts uitoefenen bij monde van een gevolmachtigde die namens de onverdeeldheid van de groep stemt.

Bij ontstentenis van een gemeenschappelijke gevolmachtigde, mogen de medeëigenaars alleen maar de algemene vergadering bijwonen, zonder aan de stemming deel te nemen.

Dezelfde bepalingen zijn van toepassing wanneer een lot het voorwerp vormt van een recht van vruchtgebruik, erfpacht, gebruik of bewoning. De samenstelling van de vergadering wordt vastgesteld door de door de medeëigenaars ondertekende presentielijst.

De beheerder dient steeds ter algemene vergadering opgeroepen te worden.

Artikel 15. Convocatie

De convocaties voor de algemene vergadering worden per gewone post verzonden of via een besteller overhandigd. Genoemde convocaties moeten tien volle dagen vóór de vergadering worden verzonden. De agenda moet op deze convocaties worden aangegeven alsmede de plaats, de dag en het uur waarop de vergadering wordt gehouden.

De convocaties worden rechtsgeldig aan de door ieder medeëigenaar overeenkomstig artikel 71 van onderhavig reglement gekozen woonplaats toegezonden, behoudens indien hij de beheerder per aangetekend schrijven van zijn verandering van woonplaats heeft verwittigd.

Artikel 16. Gewone Algemene Vergadering.

De gewone algemene vergadering moet eenmaal per jaar bijeenkomen. Deze vergadering wordt niet tijdens juli en augustus bijeengeroepen.

Artikel 17. Buitengewone algemene vergadering.

De buitengewone algemene vergadering komt iedere keer bijeen wanneer de beheerder dit nodig oordeelt en tevens op schriftelijk verzoek, per aangetekend schrijven, dat door de eigenaars die 20% van de eenheden van het gebouw vertegenwoordigen, tot de beheerder hiertoe wordt gericht.

Indien binnen de 30 dagen na verzending van het aangetekend schrijven waarvan hierboven sprake is, de beheerder de buitengewone algemene vergadering niet heeft bijeengeroepen, mag deze ambtshalve worden bijeengeroepen door de medeëigenaars die minstens 20% van de eenheden in het gebouw vertegenwoordigen.

Dit geldt tevens wanneer er geen beheerder in functie is.

In dringende gevallen mag de buitengewone algemene vergadering worden bijeengeroepen zonder hierbij de convocatietermijn zoals voorzien in artikel 15 hierboven, in acht te nemen.

Artikel 18 - Organisatie van de Algemene Vergadering.

A. In principe wordt de vergadering voorgezeten door de beheerder. De algemene vergadering mag echter een andere voorzitter uit de aanwezige medeëigenaars kiezen. De voorzitter wordt bijgestaan door twee door de vergadering benoemde stemopnemers.

B. De stemmingen geschieden met hand opsteken, mondeling of via een schriftelijk biljet, al naargelang door de vergadering wordt beslist.

Iedere medeëigenaar bezit zoveel stemmen als eenheden in de gemeenschappelijke delen.

C. Iedere medeëigenaar mag zich ter algemene vergadering door een gevolmachtigde van zijn keuze laten vertegenwoordigen. De volmachten dienen aan de Voorzitter overhandigd te worden om aan de presentielijst gehecht te worden.

Een volmacht mag steeds voor de tweede vergadering dienen welke na een eerste waarop niet kon worden beraadslaagd, zou moeten worden gehouden.

De algemene vergadering mag het aantal volmachten beperken waarvan een enkele gevolmachtigde houder kan zijn.

Rechtspersonen worden vertegenwoordigd door een speciale gevolmachtigde die zijn bevoegdheden moet rechtvaardigen.

De personen die in dienst zijn van de gemeenschap mogen geen andere medeëigenaars vertegenwoordigen.

Artikel 19. - Vereiste aantal en meerderheid.

De vergadering mag slechts beraadslagen indien meer dan de helft van de eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is, zonder dat, ondanks dit alles, rekening wordt gehouden met het aantal eenheden dat zij vertegenwoordigen.

Indien op een vergadering het vereiste aantal leden niet aanwezig is, wordt een nieuwe vergadering belegd met dezelfde agenda minstens veertien dagen, en uiterlijk drie weken vanaf de datum waarop de vergadering zou moeten gehouden zijn en alwaar geen voldoende aantal leden aanwezig was. De convocatie van de nieuwe vergadering bepaalt dat het hier een vergadering betreft in aansluiting op die waarop niet kon worden beraadslaagd.

De nieuwe vergadering beraadslaagt rechtsgeldig zonder voorwaarden wat het vereiste aantal betreft.

Behoudens uitdrukkelijke of wettelijke afwijking, worden alle besluiten van de algemene vergadering genomen met eenvoudige meerderheid der stemmen.

Artikel 20 - Bevoegdheden van de algemene vergadering

De algemene vergadering heeft de meest uitgebreide bevoegdheden - waarbij zij zich strikt dient te schikken naar de basisakte,

onderhavige reglementen en de wetten terzake - om beslissingen te treffen inzake de gemeenschappelijke belangen zonder dat hier-
tegen beroep kan worden aangetekend.

De algemene vergadering kan slechts beraadslagen en stemmen over punten die ingeschreven staan op de agenda. Over de punten vermeld onder rubriek "Diversen", kan slechts geldig worden gestemd indien het detail hiervan bij voorbaat in de agenda werd opgenomen.

Bij wijze van voorbeeld zijn deze bevoegdheden met name de volgende :

- het gebouw beheren en de bewoning en het onderhoud hiervan regelen in toepassing van onderhavig reglement.
- het nemen van beslissingen inzake werkzaamheden, welke moeten worden uitgevoerd aan de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw en inzonderheid in het kader van artikel 7 hierboven .
- het nemen van beslissingen inzake werkzaamheden met betrekking tot de gemeenschappelijke zaken, ongeacht of deze werkzaamheden nodig of alleen maar nuttig zijn, zoals met name de wijziging of aanpassing van bepaalde gemeenschappelijke installaties.
- het verlenen van toelating van werkzaamheden in de privatieve loten in toepassing van artikel 5 hierboven.
- het benoemen van de beheerder doch echter onder voorbehoud van de bepaling betreffende de eerste beheerder, zoals wordt aangegeven in artikel 22 hierna.
- het aanwijzen van een beheerraad waaraan de vergadering speciale bevoegdheden kan overdragen zoals het toezicht op het beheer van de beheerder, het nazicht van de rekeningen, de uitvoering van de noodzakelijke doch niet dringende werkzaamheden, enz...
- het opstellen of wijzigen van het huishoudelijk reglement en het reglement van de conciërge.
- het aanhangig maken van ieder rechtsvordering, niet alleen als eiser doch tevens als verweerder, een en ander onder voorbehoud van de uitdrukkelijk aan de beheerder met het oog hierop door artikel 24 hierna overgedragen bevoegdheden.
- het nemen van een beslissing inzake de vorming van een reservefonds waarvan de vergadering de modaliteiten inzake beheer en bestemming vaststelt en welk fonds bestemd is voor de dekking van de afschrijving der gemeenschappelijke installaties (verwarming, lift, enz...).

Notulen.

De beraadslagingen van de algemene vergadering worden vastgesteld in notulen waarvan een afschrift tot ieder medeëigenaar wordt gericht terwijl het oorspronkelijke exemplaar door de beheerder wordt bewaard, samen met de presentielijst en de volmachten, behalve indien de notulen door een notaris worden opgesteld.

Afdeling II - De Beheerder

Artikel 21 - Benoeming van de beheerder

Het dagelijks bestuur van het gebouw wordt opgedragen aan een door de Algemene Vergadering benoemde beheerder. De beheerder kan een der eigenaars van privatieve loten zijn of een derde, een natuurlijke of een rechtspersoon. De algemene vergadering stelt de duur van zijn mandaat vast alsmede het bedrag van zijn bezoldiging.

Artikel 22 - Eerste Beheerder

In afwijking van artikel 21 hierboven stelt AMELINCKX de N.V. GERIM gevestigd aan de Jean Dubrucqulaan, nr. 82 te 1020 Brussel aan als eerste beheerder van het gebouw dewelke voor de uitvoering dezer, domicilie kiest Dambruggestraat, nr. 306 te Antwerpen. Deze aanstelling geschiedt voor een periode van vier jaar die een aanvang neemt op de dag waarop 25% der eenheden in de gemeenschappelijke delen door de medeëigenaars worden in bezit genomen. Het beheer behelst alle taken die door onderhavig reglement aan de beheerder worden opgedragen.

Aldus zal iedere eigenaar gehouden zijn gedurende deze termijn aan de maatschappij verschijnster en/of de aangestelde beheerder syndicus zijn aandeel te storten in de kosten en algemene lasten, er in begrepen de normale vergoeding voor de uitvoering van het Beheer.

De Algemene Vergadering der Eigenaars dient één of twee commissarissen af te vaardigen, gelast met het nazicht van alle stukken, alle rekeningen, balansen enz., in verband met gezegd beheer van het eigendom.

Deze commissarissen zullen verplichtend de bewijsstukken der uitgaven nazien, zoals o.m. de facturen.

Dit nazicht dient te geschieden in de kantoren van de aangestelde beheerder syndicus en dit tijdens de normale kantooruren.

De aangestelde beheerder kan eenzijdig van dit beheer afzien op het einde van elk jaar mits voorbericht van drie maand betekend aan de medebeheerder.

De vergoeding voor het beheer worden als volgt vastgesteld (bedragen exclusief belasting over de toegevoegde waarde) :

- a) 85,-F per appartement, studio, commercieel pand en per maand ;
- b) 10,-F per autostaanplaats en per maand ;
- c) 2.000,-F voor het ganse gebouw, voor administratieve onkosten en per maand.

De hierboven vermelde bedragen worden vastgesteld met inachtneming van het indexcijfer der kleinhandelsprijzen te weten 140. Deze bedragen zullen van rechtswege worden verhoogd of verlaagd in verhouding tot het basis indexcijfer. De aanpassing zal telkens geschieden ten overstaan van het indexcijfer per 1 januari van elk jaar.

Artikel 23. Medebeheer

De Algemene Vergadering kan een medebeheerder aanduiden waarvan zij de bezoldiging vaststelt. De medebeheerder kan zich laten bijstaan door een beheerraad die niet bezoldigd is en waarvan hij de voorzitter is.

Alle beslissingen worden genomen bij eenvoudige meerderheid van stemmen. Indien de stemmen staken, is die van de voorzitter doorslaggevend.

Deze raad van beheer ziet toe op het beheer van de beheerder, kijkt de rekeningen na, beraadslaagt met de beheerder over alle belangrijke aangelegenheden inzake het dagelijks bestuur en inzonderheid over de noodzakelijke doch niet dringende werkzaamheden.

De raad van beheer roept de algemene vergadering bijeen ingeval van overlijden of ontslag van de beheerder alsmede wanneer er geen beheerder in functie is.

In geen geval mogen de medebeheerder en de raad van beheer de bevoegdheden van de beheerder beperken of zich in zijn plaats stellen.

Artikel 24 - Bevoegdheden van de beheerder.

De beheerder neemt het dagelijks beheer van het gebouw waar, waarbij hij zich conformeert aan onderhavig reglement en de beslissingen genomen door de Algemene Vergadering.

Hij moet met name :

- toezien op het goede onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten ;
- zorgen voor de werking van de gemeenschappelijke installaties en de voorwaarden en de inwerkingstelling van deze gemeenschappelijke installaties vaststellen ;
- zorgen voor de door de algemene vergadering bevolen herstellingen en werkzaamheden en die werkzaamheden bestellen welke door hun dringend karakter absoluut noodzakelijk zijn geworden ;

- de boekhouding van het gebouw voeren en inzonderheid zorgen voor de betaling van de gemeenschappelijke kosten en het innen van de gemeenschappelijke opbrengsten voor rekening van het medeëigendom; ieder jaar de algemene rekeningen aan de algemene vergadering voorleggen.
- de reservefondsen beheren indien dit geval zich voordoet.
- het huishoudelijk reglement van het gebouw bewaren alsmede de archieven welke voor de medeëigenaars van belang zijn en hiervan eensluidende afschriften afgeven indien dit geval zich voordoet.
- namens de medeëigenaars alle verzekeringskontrakten afsluiten.
- een voorlopig onderzoek instellen naar de betwistingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten welke met derden of tussen eigenaars ontstaan, verslag uitbrengen aan de vergadering en in dringende gevallen alle maatregelen ter vrijwaring treffen welke genomen moeten worden ;
- ter uitvoering van de beslissingen van de algemene vergadering, de medeëigenaars in rechte vertegenwoordigen, zowel in gevallen waarin als eiser als in gevallen waarin als verweerder wordt opgetreden. Met het oog hierop geeft elke medeëigenaar een kontraktuele en onherroepelijke volmacht aan de in functie zijnde beheerder.

Bovenstaande lijst wordt zuiver en alleen bij wijze van voorbeeld gegeven.

Bovendien wordt nader bepaald, dat de beheerder de bevoegdheid heeft om uit eigen beweging namens alle medeëigenaars op te treden teneinde het innen van de door één van hen aan het medeëigendom verschuldigde bedragen veilig te stellen.

Afdeling III - BOEKHOUDING

Artikel 25 - Gemeenschappelijke lasten

Over het algemeen zijn de gemeenschappelijke lasten die lasten welke betrekking hebben op :

- a) het onderhoud, gebruik, herstel, de hernieuwing en het beheer van de gemeenschappelijke zaken.
- b) de concierge, zoals loon, maatschappelijke en fiscale lasten, verzekeringspremies, alsmede de last van de voordelen in natura in zoverre hiertoe door de algemene vergadering wordt besloten.

- c) de kosten voor installatie, aankoop en onderhoud van het gemeenschappelijk meubilair, zoals vloerkleden, hanglampen, muurlampen, plafondlampen, en al het materiaal bestemd voor het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten (boen-machine, stofzuiger, grasmaaimachine, vuilnisemmers, enz...)
- d) de verzekeringen met betrekking tot de gemeenschappelijke zaken of de burgerlijke aansprakelijkheid van de eigenaars.
- e) de gerechtskosten waarbij de gemeenschap is betrokken en inzonderheid de kosten ongeacht welke, die door de beheerder werden gemaakt ter inning van de gemeenschappelijke lasten ;
- f) de openbare lasten voor zover deze niet op het belastingskohier van een medeëigenaar staan ingeschreven en in het algemeen alles met betrekking tot de gemaakte kosten of lasten.
- g) de bezoldiging van de beheerder en eventueel de leden van de beheerraad.
- h) één of andere dienst of één of andere installatie die, hoewel deze ter beschikking van alle eigenaars werd gesteld, min of meer frequent door een van hen zou kunnen worden gebruikt.
- i) zijn eveneens gemeenschappelijke lasten, de bedragen welke door een ingebreke zijnde medeëigenaar verschuldigd zijn en op wie de in artikel 34 beschreven maatregelen worden toegepast.

Artikel 26 - Verdeling van de lasten

- a) Behoudens afwijking, worden alle gemeenschappelijke lasten tussen alle medeëigenaars verdeeld in evenredigheid met hun respektievelijke eenheden in de gemeenschappelijke delen.
- b) ingeval het gebouw, voorwerp dezer basisakte een dubbel stelsel van eenheden zou bezitten, met name eenheden in de grond en eenheden in de constructies zullen voor het berekenen der lasten steeds de eenheden in de constructies in aanmerking komen bij uitsluiting van deze in de grond.
- c) Indien AMELINCKX afzonderlijke meters voor warm en koud water installeert, wordt de verdeling van de lasten voor warm en koud water gedaan op basis van het opgenoemde meters aangegeven verbruik. Hetzelfde geldt wanneer de algemene vergadering bij meerderheid van 75% van de vertegenwoordigde eenheden het besluit neemt dergelijke meters te plaatsen.

Artikel 27.

- a) Wanneer door AMELINCKX warmtemeters voorzien worden, wordt overeengekomen wat de verwarmingskosten betreft, dat eenkwart

van deze kosten ten laste valt van de medeëigenaars volgens hun eenheden in gemeenschappelijke delen, zelfs wanneer zij geen gebruik maken van de verwarming, het alles behoudens afwijkingen.

Het andere driekwart gedeelte wordt verdeeld tussen de mede-eigenaars volgens de aanwijzingen van de op de radiatoren geplaatste warmtemeters, en zulks volgens de bepalingen van de firma, belast met de plaatsing, controle en het onderhoud van deze meters.

- b) Verder wordt bedongen, eveneens voor wat de verwarmingskosten betreft, dat wanneer AMELINCKX geen warmtemeters voorziet, de verwarmingskosten ten laste vallen van de medeëigenaars volgens hun eenheden in de gemeenschappelijke delen, zelfs wanneer zij geen gebruik maken van de verwarming, het alles behoudens afwijkingen.
- c) Bovendien wordt nader bepaald dat de garages niet bij de verwarmingskosten evenmin als bij de warmwaterkosten worden betrokken, behalve wanneer er verbruik in de garages mogelijk is.

Afwijking voor de verdeling van de kosten van warm en koud water:

Voor het commercieel eigendom zal de bijdrage in de kosten voor warm en koud water gelijk zijn aan de bijdrage van het appartement dat het grootste aantal eenheden in de gemene delen van het gebouw bezit.

Deze afwijking vervalt indien het grote commerciële eigendom verdeeld wordt in verschillende kleinere eigendommen, of zo vastgesteld wordt dat in het behouden grote commerciële eigendom de bestaande installaties uitgebreid werden en/of het gebruik van warm en koud water vermeerderd en hoger komt te liggen dan het verbruik van het type appartement met hetwelk het vergeleken werd om een forfaitaire tussenkomst vast te stellen.

Artikel 28. Afwijking verdeling kosten.

Indien er tussen de gemeenschappelijke ingang der appartementen en het eventuele commerciële gelijkvloers geen verbinding bestaat (door een deurtoegang gevend op de hall) dan zal dit commerciële eigendom niet dienen tussen te komen in de inrichtings- en onderhoudskosten van de hall en de trapzaal, doch wel in de conciiergekosten.

De eigenaar van het commercieel eigendom dat niet verbonden is met de gemeenschappelijke ingang zal steeds een verbinding kunnen bouwen, natuurlijk op zijn verantwoordelijkheid en kosten, op voorwaarde dat de bestaande konstrukties het bouwen van dergelijke toegang toelaat.

Een bestaande verbinding zal steeds kunnen afgeschaft worden. De bouwplannen omtrent voorgaande wijzigingen in de konstrukties (toegangen) zullen voor de uitvoering door een algemene vergadering dienen goedgekeurd te worden.

Het niet gebruiken van een bestaande verbinding sluit de tussenkomst in voormelde kosten niet uit.

Aan het bouwen of het verwijderen van deze toegangen is dus verbonden het al of niet tussenkomen in de inrichtingskosten en onderhoudskosten van de hall en trapzalen.

Artikel 29. Inwerkingtreding van het stelsel van medeëigendom wat betreft de gemeenschappelijke lasten.

Alle medeëigenaars, zonder uitzondering - zelfs zij wier privaat lot nog niet zou zijn voltooid of bewoond, ongeacht welke de reden hiervan is - dienen de gemeenschappelijke lasten, overeenkomstig bovenstaande artikelen, te dragen vanaf de dag waarop de sleutels worden overhandigd aan medeëigenaars die minstens 25% van de eenheden van het gebouw vertegenwoordigen.

Artikel 30.

Wanneer echter een gebouw in verschillende blokken of gedeelten wordt opgetrokken waarvan de bouw of voltooiing min of meer afzonderlijk en op verschillende tijdstippen wordt gedaan, wordt een gemeenschap voor elk van deze blokken gevormd tot op de dag waarop 25% van de evenredige gedeelten van het laatste blok door de medeëigenaars, door het overhandigen van de sleutels, in bezit zal zijn genomen.

Artikel 31.

Met het oog op het voeren van de boekhouding van het gebouw, dient de beheerder een bankrekening te openen. Deze rekening is bestemd voor het betalen van alle kosten, lasten en uitgaven betreffende de gemeenschappelijke gedeelten en voor het ontvangen van alle opbrengsten. Het gehele geldverkeer heeft uitsluitend via deze rekening plaats.

Ieder jaar, tijdens een periode van veertien dagen voorafgaande aan de gewone algemene vergadering, en zulks, telkens op dinsdag en vrijdag van 14 tot 17 uur, dient de beheerder zijn rekeningen, met de bewijsstukken ter staving, ter beschikking te stellen van alle medeëigenaars die hiervan alsdan kennis kunnen komen nemen zonder echter de dokumenten te mogen verplaatsen.

Afgezien van de jaarlijkse overlegging van de rekeningen, dient de beheerder ieder half jaar een rekeningsafschrift aan iedere medeëigenaar te overhandigen. Het is de beheerder eveneens toegelaten jaarlijks een groter aantal afrekeningen op te stellen. Iedere bijkomende afrekening wordt aangerekend tegen 10,-F per appartement en per maand aan de index vermeld onder artikel 22 hierboven.

Artikel 32 - Provisie

Ter dekking van de lopende uitgaven zal iedere eigenaar van een privaatief lot een provisie dienen te storten die zal overeenkomen met de geraamde uitgaven welke een periode van acht maanden dient te dekken.

Deze provisie wordt bepaald op 150,-F te vermenigvuldigen met het aantal eenheden in de gemeenschappelijke delen dat aan de verschillende privaatieve loten werd toebedeeld, onder voorbehoud van het recht voor de syndicus om de permanente provisie aan te passen in functie van de evolutie der kosten teneinde alleszins een voldoende dekking te hebben voor voormelde periode van acht maanden.

AMELINCKX zal er zich mee gelasten deze permanente provisie op te vragen aan de verkrijgers der privaatieve loten teneinde een werkingsfonds samen te stellen. Hij zal dit fonds overdragen aan de beheerder van het gebouw.

Ingeval van verkoop van een privaatief lot zal de provisie terugbetaald worden, onder aftrok der schuldig gebleven kosten en in zulkdanig geval zal aan de syndicus kwijting gegeven worden.

Het is een eigenaar verboden eigenmachtig zijn rechten op de provisie aan een nieuw gegadigde over te dragen.

Dergelijke overdracht zal in geen geval tegenstelbaar zijn aan de beheerder, wiens toestemming voor een dergelijke overdracht voorafgaandelijk dient bekomen te worden.

De betaling van de gemeenschappelijke lasten mag in geen geval door middel van deze provisie gebeuren; deze dient intact te blijven. Het bedrag van deze provisie kan aangepast worden aan

de evolutie van de kosten teneinde in ieder geval de dekking over een periode van acht maanden te verzekeren.

Ingeval van uitzonderlijke uitgaven, inzonderheid voor de uitvoering van omvangrijke werkzaamheden, kan de beheerder een aanvullende provisie opvragen waarvan hijzelf het bedrag vaststelt.

Artikel 33. Betaling van afrekeningen van algemene onkosten.

Iedere medeëigenaar zal de voorschotten en zijn bijdrage in de algemene onkosten aan de beheerder moeten storten binnen de dertig dagen vanaf de datum van het verzoek om betaling of verzending der afrekening.

Iedere medeëigenaar die in gebreke blijft de gevraagde stortingen en voorschotten te voldoen binnen de gezegde termijn van dertig dagen, zal van rechtswege en zonder enige aanmaning, een schadevergoeding betalen van vijf en twintig frank per dag vertraging en dit te rekenen vanaf het verstrijken van deze termijn van dertig dagen.

Deze schadevergoeding wordt van rechtswege gebracht op vijftig frank per dag te rekenen vanaf de tiende dag volgend op de datum van neerlegging ter post van het aangetekend schrijven hem door de beheerder toegestuurd voor het opelsen van de storting of het voorschot en tevens dienend als ingebrekestelling, tot en met de dag van de volledige betaling. Deze schadevergoedingen zullen gevoegd worden bij en deel uitmaken van het reservefonds.

De ingebreke blijvende medeëigenaar zal, onverminderd de opgelopen schadevergoeding per dag vertraging zoals hierboven is gezegd, kunnen gedagvaard worden op vervolging en benaarstiging van de beheerder handelende in naam van alle andere medeëigenaars, de beheerder een kontraktuele en onherroepelijke volmacht hebbende zolang hij in functie is.

Artikel 34 - Inning van de gemeenschappelijke lasten.

De beheerder wordt ertoe gemachtigd om voor het innen van de gemeenschappelijke lasten :

- a) de in gebreke zijnde medeëigenaar te dagvaarden ter betaling van de verschuldigde bedragen ;
Hierbij hoeft hij geen enkele speciale machtiging ten opzichte van de rechtbanken en derden over te leggen. Met het oog hierop geven de medeëigenaars hem uitdrukkelijk en onherroepelijk volmacht.

- b) zelf of via een door hem aangewezen bankinstelling de huurbedragen en lasten tot het verschuldigde bedrag bij de in gebreke zijnde medeëigenaar te innen of te doen innen waarbij een kontraktuele en onherroepelijke overdracht van de huurbedragen aan de beheerder door ieder van de medeëigenaars wordt gegeven voor het geval hij ten opzichte van de gemeenschap in gebreke zou zijn. De huurder wordt rechtsgeldig ten opzichte van zijn verhuurder kwijting verleend voor de bedragen waarvoor de beheerder hem een kwitantie heeft gegeven.
- c) van de medeëigenaars, bij wijze van provisie in verhouding tot hun eenheden in het gebouw, het aandeel van de in gebreke zijnde medeëigenaar in de gemeenschappelijke lasten op te vragen.

Artikel 35 - Overdracht van de loten.

Iedere overdracht, hoe dan ook, als gevolg van overlijden of tussen levenden, hetzij ten bezwarende, hetzij ten kostenlozen titel, moet binnen de maand volgend op de datum hiervan, door de nieuwe eigenaar aan de beheerder per aangetekend schrijven worden betekend.

Binnen de twee maanden nadat hij deze betekening heeft ontvangen, moet de beheerder de nieuwe eigenaar verwittigen van het bedrag van de opgevraagde sommen welke door de voormalige eigenaar nog niet aan de gemeenschap werden betaald.

Wanneer deze verwittiging binnen de daartoe vastgestelde termijn wordt gegeven is de nieuwe eigenaar aansprakelijk ten opzichte van de medeëigenaars voor de achterstallige bedragen welke ten laste van de voormalige medeëigenaar komen.

Wanneer de beheerder deze verwittiging niet binnen de hiervoor vastgestelde termijn geeft, is de nieuwe medeëigenaar niet aansprakelijk voor het bedrag van deze sommen welke wel werden opgevraagd doch onbetaald zijn gebleven.

Indien door de nieuwe eigenaar geen betekening wordt gedaan, zijn de voormalige en nieuwe eigenaar hoofdelijk aansprakelijk voor alle bedragen welke vóór de overdracht moesten worden geïnd.

Artikel 36 - Gemeenschappelijke ontvangsten.

De medeëigenaars hebben recht op de gemeenschappelijke ontvangsten van de onverdeeldheid en wel naarmate van hun evenredige gedeelten hierin. De beheerder heeft volmacht voor het innen van de gemeenschappelijke ontvangsten. Hij geeft hiervan rechtsgeldig

kwijting.

HOOFDSTUK V - WERKZAAMHEDEN

Artikel 37.

Alle werkzaamheden inzake onderhoud, herstel, hernieuwing of vervanging welke de gemeenschappelijke zaken betreffen, worden als volgt onderverdeeld :

a) noodzakelijke en dringende werkzaamheden

Tot deze werkzaamheden wordt, ongeacht de omvang hiervan, door de beheerder ambtshalve besloten.

b) noodzakelijke doch niet dringende werkzaamheden.

Tot deze werkzaamheden, voor zover de kosten hiervan niet meer dan 500,-F per appartement bedragen - op basis van de index voor de kleinhandelsprijzen per 1.1.1970 - wordt besloten door de beheerder, na gunstig advies van de beheerraad indien deze werd gevormd.

Indien de kosten van deze werkzaamheden een bedrag van 500,-F per appartement overschrijden, kan hiertoe slechts worden besloten in toepassing van een beraadslaging van de algemene vergadering welke bij eenvoudige meerderheid der stemmen beslist.

c) werkzaamheden inzake verbouwing, wijziging of verbetering van de gemeenschappelijke gedeelten of installaties.

Tot deze werkzaamheden mag slechts worden besloten in toepassing van een beraadslaging van de algemene vergadering welke bij meerderheid van 75% van de vertegenwoordigde eenheden beslist.

Artikel 38.

De werkzaamheden betreffende het schilderen en wassen van de gevels met inbegrip van de kozijnen, leuning, luiken of zonneblinden, worden door toedoen van de beheerder uitgevoerd, na besluit van de algemene vergadering welke bij eenvoudige meerderheid der stemmen beslist.

Zonder uitdrukkelijke toestemming van de algemene vergadering mag geen enkele eigenaar het initiatief nemen, ook al zou hij zelf de kosten hiervan dragen, de kozijnen, luiken, zonneblinden en buitendeuren van zijn appartement te laten schilderen alsmede

de muren en plafonds van zijn terrassen.

HOOFDSTUK VI - DE CONCIERGE

Artikel 39.

De beheerder benoemt en ontslaat de conciërge, houdt toezicht op haar en stelt haar salaris vast. Hetzelfde geldt voor al het andere personeel dat met het dagelijks onderhoud van het gebouw mocht belast worden.

De conciërge belast zich met het toezicht op het gebouw. Zij moet de beheerder in kennis stellen van de overtredingen op het huishoudelijk reglement; de beheerder brengt eventueel hierover verslag uit aan de algemene vergadering.

De conciërge moet zorgen voor het schoonmaken en het gewone onderhoud van alle gemeenschappelijke gedeelten en installaties van het gebouw, met inbegrip van de trottoirs, binnenplaatsen en tuinen alsmede de toegangswegen tot de gemeenschappelijke en privatieve gedeelten.

Zij moet alle brieven en pakjes in ontvangst nemen welke voor deze of gene bewoner zijn bestemd en deze zo spoedig mogelijk aan de geadresseerde hiervan overhandigen, dit in zoverre deze in ontvangstname niet gepaard gaat met het verrichten van enige betaling. Wanneer de bewoners afwezig zijn, ziet zij toe op de privatieve loten doch zonder dat haar aansprakelijkheid of die van de gemeenschap hierbij worden betrokken.

De conciërge mag geen werkzaamheden uitvoeren voor rekening van de bewoners van het gebouw.

De taken van de conciërge worden nader bepaald in een speciaal reglement dat door de algemene vergadering wordt vastgesteld en door haar gewijzigd kan worden.

HOOFDSTUK VII - HUISHOUELIJK REGLEMENT.

Artikel 40.

Onderhavig reglement van medeëigendom kan worden aangevuld door een huishoudelijk reglement of speciale reglementen welke door de algemene vergadering, die bij eenvoudige meerderheid der stemmen beslist, werden vastgesteld.

Deze reglementen vormen geen zakelijk recht zodat de overschrijving hiervan dus niet noodzakelijk is.

Deze reglementen mogen door de algemene vergadering welke beslist zoals hierboven werd gezegd, worden gewijzigd.

De eerbiediging van deze voorschriften moet in iedere akte van overdracht alsmede in iedere huurovereenkomst worden opgelegd.

Ingeval van overtreding van deze reglementen - alsmede ingeval van overtreding van een bepaling van onderhavig reglement van mede-eigendom - mag de algemene vergadering een eigenaar ertoe verplichten de met de ingebreke zijnde bewoner afgesloten huur-overeenkomst te verbreken, een en ander onverminderd ieder recht op schadevergoeding indien hiertoe aanleiding aanwezig is.

HOOFDSTUK VIII - ANTENNES - RADIO - TELEVISIE

Artikel 41.

Alle kosten met betrekking tot de gemeenschappelijke radio- of televisieantennes worden gedragen door alle medeëigenaars van appartementen of flats; een en ander in verhouding tot hun eenheden in het gebouw en zelfs door hen wier appartement of flat niet zou zijn aangesloten.

Bij eenvoudige meerderheid van stemmen mag de algemene vergadering besluiten tot iedere verbouwing met betrekking tot deze antennes welke verbouwing tot gevolg zou hebben dat hierdoor de ontvangstmogelijkheden worden uitgebreid.

In een dergelijk geval zouden de lasten en verbouwingswerkzaamheden door alle medeëigenaars worden gedragen, zelfs door hen wier loten niet zouden zijn aangesloten.

HOOFDSTUK IX.

APPARATUUR VOOR DE BRANDBEVEILIGING EN TEGEN DE LUCHTVERONT- REINIGING.

Artikel 42.

Overeenkomstig het lastenkohier mag AMELINCKX in het gebouw iedere apparatuur tegen luchtverontreiniging of de brandbeveiliging die hem het meest geëigend schijnt installeren of doen installeren - waarbij hij zich in voorkomend geval schikt naar de bepalingen van de bevoegde autoriteiten.

Indien deze apparaturen niet door AMELINCKX werden voorzien, mag de algemene vergadering van medeëigenaars, bij eenvoudige meerder-

heid der stemmen, het besluit nemen deze te installeren of te plaatsen. In een dergelijk geval ontvangt de beheerder onherroepelijke volmacht voor het aangaan van iedere overeenkomst met het oog hierop namens en voor rekening van de medeëigenaars.

Dezelfde voorschriften zijn van toepassing voor de plaatsing van afzonderlijke meters (elektriciteit, gas, warm en koud water, verwarming enz.).

HOOFDSTUK X - VERZEKERINGEN

1ste Afdeling - Algemeenheden.

Artikel 13.

- a) AMELINCKX geniet de gehele beslissingsvrijheid voor het onderschrijven van de verplichte verzekeringen, alsook voor het onderschrijven of het niet onderschrijven van de niet verplichte verzekeringen die haar nuttig zouden voorkomen met betrekking tot het gebouw op elk vlak.
- b) De verzekeringen met betrekking tot het gebouw zijn onderschreven of zullen onderschreven worden aan de gunstigst mogelijke voorwaarden en bij verzekeringsmaatschappijen van eerste rang. De gemeenschap van medeëigenaars is er toe gehouden de aldus onderschreven verzekeringen voor te zetten en er de premiën van te betalen vanaf hun eisbaarheid, zonder gelijk welke tussenkomst van AMELINCKX.

2de Afdeling - Opsomming van de verzekeringen.

A. Verzekering van het gebouw.

Artikel 44. Brand

De gemeenschap is ertoe gehouden de verzekering te onderschrijven van de risico's van :

- brand
- gebruikverlies na brand
- verhaal van geburen en/of van medebewoners
- verhaal der huurders
- "elektrische risico's"
- kosten van opruiming en afbraak, reddingskosten
- bliksem, val van vliegtuigen, ontploffingen,

en dit, om het gebouw, privatieve delen, gemene delen, bijgebouwen te dekken.

Artikel 45. Waterschade

Er moet een verzekering worden afgesloten om zowel de gemene delen als de privatieve delen van het gebouw alsook het verhaal van de geburen en/of medebewoners en/of huurders te dekken tegen waterschade.

B. Verzekering van de Burgerlijke Aansprakelijkheid.

Artikel 46.

Een verzekering moet afgesloten worden om de aansprakelijkheid van de medeëigenaars of van hun mandatarissen te dekken in de volgende gevallen :

- schade veroorzaakt door het gebouw en de antennes, eender of het om de gemene of om de privatieve delen gaat.
- schade veroorzaakt door de in het gebouw gebruikte liften en heistoestellen.
- schade veroorzaakt door het door de gemeenschap gebezigd personeel.

C. Verzekering tegen arbeidsongevallen.

Artikel 47. Wets-verzekering.

Er moet een verzekering onderschreven worden om de arbeidsongevallen van het personeel te dekken.

3de Afdeling - Bepalen en onderschrijven van de polissen Betalen van de premien

Artikel 48.

Voor elk der hogergezegde verzekeringspolissen bepaalt de Algemene vergadering de te verzekeren Kapitalen en aanvaardt de koppeling ervan aan de index. Zij bepaalt de duurtijd der af te sluiten overeenkomsten. Zij mag toevoeglijke risico's laten verzekeren buiten deze in de 2de afdeling gezegd, zoals glasbraak, stormschade, diefstal en brand van de gemeenschappelijke inboedel en materiaal.

Zij doet keus van de verzekeringsmakelaars en maatschappijen met wie zij wenst te handelen en zij bepaald met hen de algemene en bijzondere voorwaarden van de polissen doch met inachtnaam van hetgeen bij art. 43 voorzien wordt.

Alle beslissingen terzake worden genomen bij gewone meerderheid der aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.

Artikel 49.

Iedere medeëigenaar is ertoe verplicht alle klausules van de verzekeringspolissen na te leven en verplicht er zich toe het naleven ervan af te dwingen van ieder bewoner van zijn privatieve delen.

Artikel 50.

De polissen zullen onderschreven worden in naam van de gemeenschap der huidige en toekomstige medeëigenaars van het gebouw. De ondertekende originele exemplaren zullen bewaard worden zoals de andere akten en dokumenten van de gemeenschap maar elke mede-eigenaar zal er op zijn kosten een volledig afschrift van krijgen.

Zonder dat hij moet kunnen verwijzen naar een voorafgaandelijke beraadslaging van de algemene vergadering, vertegenwoordigt de beheerder van ambtswege al de medeëigenaars gemeenschappelijk.

In uitvoering van de beslissingen van de algemene vergadering onderschrijft de beheerder de verzekeringspolissen verricht de premiebetalingen en ontvangt de schadevergoedingen.

In dringende gevallen heeft de beheerder het recht voorlopige dekkingen en zelfs een voorlopige verhoging van de verzekerde kapitalen te onderschrijven.

Artikel 51.

De premien van de verzekeringsovereenkomsten die de algemene vergadering beslist heeft te onderschrijven, zijn een gemeenschapslast die op alle medeëigenaars valt in verhouding met het aandeel in de gemene delen, behalve voor hetgeen volgt in artikels 52, 54, 55 en 56.

Artikel 52.

Iedere medeëigenaar mag, bij bemiddeling van de verzekeringsmakelaar van de gemeenschap, voor zijn eigen rekening, een aanvullende verzekering onderschrijven in verband met de polissen gezegd in de 2de Afdeling en op voorwaarde dat hij er de lasten en premien van draagt, om aldus te dekken :

- a) aanvullende kapitalen, hetzij omdat die medeëigenaar meent dat de kapitalen te laag zijn zoals de algemene vergadering ze heeft bepaald, hetzij omdat hij verbeteringen aan zijn goed heeft aangebracht.
- b) gevaren die door de algemene vergadering niet waarhouden werden.

In zulke gevallen heeft alleen de medeëigenaar recht op de uitkeringen die plaatsvinden tengevolge de aanvullende verzekering.

Artikel 53.

Iedere bewoner van het gebouw dient op zijn kosten een verzekering te onderschrijven die toereikend moet zijn om het gevaar van brand en de gebruikelijke bijkomende gevaren te dekken op de inboedel die zich in de door hem betrokken plaatsen bevindt.

4de Afdeling - Verzwaring van risico's.

Artikel 54.

Iedere medeëigenaar die vanwege een persoonlijke reden, vanwege een reden eigen aan hen voor wie hij instaat of vanwege een reden eigen aan degeen die hetzij tegen betaling hetzij gratis zijn goed betreft, de aanleiding ertoe is dat er een verzekeringstarief wordt toegepast dat hoger is dan het tarief dat zou toegepast zijn ware er niet zijn persoonlijke reden geweest of reden eigen aan hen voor wie hij instaat of eigen aan degeen die zijn goed betreft, - zal alléén de verhogingen van premie en de stijging der verzekeringskosten dragen die er het gevolg van zijn in verband met de verzekering van het gebouw of van het gebouwenkompleks in zijn geheel, volgens artikelen 44 en 45 supra.

Artikel 55.

Indien meerdere medeëigenaars onder toepassing van artikel 54 vallen, zullen de supplementen waarvan zoëven spraak, door elk hunner gedragen worden in een verhouding onderling door hen overeen te komen. Bij gebrek aan onderling akkoord dezer medeëigenaars zal de verspreiding van de overbetaling tussen hen, in enige instantie en zonder appel betaald worden door de verzekeringsmakelaar bemiddelaar van de onderschreven polissen. Deze zal als minnelijke scheidsrechter optreden en zal de kosten bepalen die aan elk der partijen te laste vallen. Hij wordt ontheven van hoegenaamd alle pleegvormen.

Artikel 56.

Iedere medeëigenaar staat in voor de ontoereikendheid van de verzekerde kapitalen indien deze ontoereikendheid haar oorsprong vindt in waardevermeerderingen door hem aan de verzekerde goederen toegevoegd.

Dus is het voor iedere medeëigenaar een verplichting dat hij, in zulk geval, aan de verzekeringsmakelaar of aan de beheerder

mededeelt dat hij voornemens is een waardevermeerdering aan te brengen. Indien de in 't voordeel van de gemeenschap verzekerde kapitalen daardoor moeten verhoogd worden, zal de beheerder de verzekeringspolissen laten aanpassen om de verhoging op te vangen tenzij er reeds een voldoende bijkomende verzekering werd onderschreven volgens de regelen van artikel 52 supra.

De bijkomende premie die er zou uit voortvloeien, zou ten laste vallen van de medeëigenaar die aanleiding was tot het verhogen van de verzekerde waarde.

5de Afdeling - Rampen en betaling schadevergoedingen.

Artikel 57.

Wanneer een schadegeval één of meerdere privatieve delen wel, doch geen enkel gemeen deel, treft, zullen de verzekeringspenningen uitbetaald worden aan de geteisterde medeëigenaars of hun rechthebbenden en deze gaan de verplichting aan, hun delen volmaakt te herstellen.

Artikel 58.

Wanneer een schadegeval de gemene delen treft vooraleer ze in ontvangst genomen zijn, zullen de verzekeringspenningen uitbetaald worden hetzij aan de aannemer hetzij aan de beheerder naargelang het risico van de zaak gedragen wordt door de aannemer of door de gemeenschap.

Artikel 59.

Wanneer een schadegeval de gemene delen treft nadat ze in ontvangst genomen werden, zullen de verzekeringspenningen uitbetaald worden aan de beheerder.

Artikel 60.

In de gevallen die niet voorzien zijn in de artikelen 57, 58 en 59 zullen de verzekeringspenningen uitbetaald worden aan hen voor wie het risico van de zaak is.

Artikel 61.

- a) indien de schadevergoeding niet voldoende is voor het herstellen of het heropbouwen van de gemene delen, zal de aanvulling ten laste vallen van degeen die het risico van de zaak draagt. Zo het de medeëigenaars zijn die het risico dragen, zal de aanvulling door hen betaald worden ieder in verhouding met zijn

aandelen in de gemene delen.

Indien de schadevergoeding niet voldoende is voor het herstellen of het heropbouwen van de privatieve delen, zal de aanvulling ten laste vallen van de geteisterde (n).

- b) Indien echter de onvoldoendheid van de schadevergoeding voortvloeit uit het niet naleven van de verplichtingen voorzien in de artikelen 54 en 56 supra, zal degen die het verzuim heeft begaan, de aanvulling vergoeden.

Artikel 62.

Vergoedingen betaalbaar op grond van de polissen "Burgerlijke aansprakelijkheid" en "arbeidsongevallen" zullen rechtstreeks aan de slachtoffers uitgekeerd worden door de verzekeringsmakelaar of door de verzekeringsmaatschappij.

5de Afdeling - Gedeeltelijke of totale vernieling van het gebouw.

Artikel 53.

De graad van vernieling - weze zij totaal of gedeeltelijk - zal door expertise worden bepaald.

Artikel 54.

Iedere medeëigenaar deelt in de onkosten van wederopbouw van de gemene delen in verhouding met zijn kwotiteiten in gezegde gemene delen.

De medeëigenaars zijn ertoe gehouden ieder zijn aandeel op te brengen volgens de voorwaarden van de verkoopscompromis. De algemene vergadering mag eisen dat de aandelen van de medeëigenaars in consignatie worden neergelegd, vooraleer er met de werken begonnen wordt.

Artikel 65.

De gemeenschap heeft het recht hem die aan zijn verplichtingen te kort schiet, bij alle rechtsmiddelen te dwingen tot de betaling van zijn aandeel in de wederopbouw-kosten.

Artikel 56.

Bij meerderheid van drie vierden der aanwezige of vertegenwoordigde stemmen mag de algemene vergadering beslissen hetzij dat het gebouw niet zal heropgericht worden, hetzij dat het zal heropgericht worden volgens de oorspronkelijke plannen, hetzij dat het zal heropgericht worden volgens andere plannen. Zij mag ook

beslissen dat de wederopbouw op een ander grondstuk zal geschieden.

De medeëigenaar op wiens appartement een hypotheek ingeschreven staat wordt steeds aanzien als "aanwezig of vertegenwoordigd" en wordt steeds aanzien vóór de wederopbouw te stemmen tenzij hij de algemene vergadering het bewijs levert van handlichting der hypotheek of de toestemming van zijn hypothecaire schuldeiser voorelegt alsdat hij mag niet vóór-de-wederopbouw stemmen.

Artikel 67.

Ingeval het gebouw niet herbouwd wordt, neemt het stelsel van de medeëigendom een eind. Het gebouw wordt geveild in de voorwaarden die de algemene vergadering beslist en de opbrengst van de veiling wordt, zoals ook de verzekeringspenningen, tussen de medeëigenaars verdeeld in overeenstemming met hun rechten.

7de Afdeling - Mandaat verleend aan de beheerder.

Artikel 68.

Indien een schadegeval de gemene delen treft, bezit de beheerder een onherroepelijk mandaat voor het aanstellen van een deskundige volgens zijn keus en op kosten van de medeëigenaars, voor het onderhandelen met de verzekeraars nopens de vergoedingen die aan de gemeenschap moeten toekomen, voor het ontvangen van die vergoedingen, voor het opmaken van het lastenkohier der herstellingswerken en voor het laten uitvoeren van gezegde werken.

Indien er een geschil met de verzekeraars moest ontstaan betreffende het regelen der vergoedingen, dient de beheerder de zaak aan de algemene vergadering voor te leggen dewelke alsdan bij gewone meerderheid der aanwezige of vertegenwoordigde stemmen zal beslissen.

HOOFDSTUK XI - ONVOORZIENE

Artikel 69.

Voor al hetgeen in onderhavig reglement of de bijgevoegde reglementen niet wordt voorzien, verwijzen de medeëigenaars naar de gebruiken of de beslissing van de algemene vergadering.

HOOFDSTUK XII - GESCHILLEN

Artikel 70.

Alle geschillen, met uitsluiting van die welke van de Rechter in kort geding afhangen, met betrekking tot de verklaring, rechts-geldig en/of de tenuitvoerlegging van onderhavig reglement of de bijgevoegde reglementen, worden voorgelegd aan de algemene vergadering welke bij eenvoudige meerderheid der stemmen beslist.

Indien de partijen zich niet aan de beslissing van de algemene vergadering binnen de eventueel opgelegde termijn onderwerpen, wordt het geschil alsdan aan de bevoegde rechtbanken voorgelegd.

HOOFDSTUK XIII - KEUZE VAN WOONPLAATS.

Artikel 71.

Iedere medeëigenaar kiest woonplaats in het gebouw tenzij hij de beheerder ervan in kennis stelt een andere woonplaats gekozen te hebben..

HOOFDSTUK XIV

WIJZIGINGEN IN HET ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM

Artikel 72.

Voor zover de diverse artikelen, zelf geen bijzondere regeling voorzien zijn volgende regels van toepassing :

- a) van onderstaande artikelen, kan geen enkel worden gewijzigd ;
art. 3, 8, 9, 10, 12, 22, 29 , 30, 42, 43 en 58.
- b) de onderstaande artikelen mogen slechts gewijzigd worden door de algemene vergadering van medeëigenaars welke beslist bij eenvoudige meerderheid van stemmen ;
art. 1 en 11.
- c) onderstaande artikelen mogen slechts worden gewijzigd door de algemene vergadering van medeëigenaars die 3/4 van de evenredige gedeelten in het gebouw vertegenwoordigen en welke beslist bij 2/3 meerderheid :
art. 6 en 7, 14 tot 21, 23 tot 27, 31 tot 41, 44 tot 57, 59 tot 71.
- d) de onderstaande artikelen mogen slechts worden gewijzigd met eenparige toestemming van alle medeëigenaars :
art. 2, 4, 5, 13, 23 en 72.

"Ne varietur" en gehecht aan een basisakte verleden voor Notaris A.Beuckelaers te Berchem-Antwerpen den 9 april 1975.
Getekend A.Beuckelaers en A.koekens.

Geregistreerd vierenviertig bladen zonder verzendingen te Berchem REGISTRATIE, de 11 april 1975. Boek 6/15 blad 57 vak 11. Ontvangen tweehonderd vijf en twintig frank. De Ontvanger (get.)
V.Van Assche.

C. STOOP ADVOCATEN b.v.b.a.

Advocaten

Christian STOOP
Luc VERBOCHT

Entrepotkaai 9
2000 Antwerpen
Tel.: 03/232.66.78
Fax.: 03/231.08.22
secretariaat@stooplex.be

VME FRUITHOFLAAN 105/107
FRUITHOFLAAN 105

2600 BERCHEM

Antwerpen, 20 juni 2014

Betreft : ABBA FRUITHOFLAAN 105/107 TE BERCHEM
M. ref. : 200 ABBA / A
Uw ref. :

Factuur : nummer te vermelden 2014/268	BTW nr. Cliënt BE	Vervaldatum 04/07/2014
---	----------------------	---------------------------

* aanpassing basisakte 500,00 EUR

BTW 21% 105,00 EUR

Te betalen op rekening BE 65 7340 0684 7296	605,00 EUR
---	------------

Bankrekening BE 65 7340 0684 7296
KREDBEBB

Factuurvoorwaarden : Alle facturen zijn betaaldbaar binnen de 15 dagen na factuurdatum tenzij anders aangegeven. Bij niet betaling zal van rechtswege en zonder ingebrekestelling een jaarlijkse interest gelijk aan 5 % verschuldigd zijn. In geval van betwisting zijn de rechtbanken van Antwerpen bevoegd.
Onze aansprakelijkheid is beperkt tot de bedragen die door de beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar worden uitbetaald en waarvoor dekking wordt verleend.

Bankrekening BE 65 7340 0684 7296

REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

HOOFDSTUK I - ALGEMENE UITEENZETTING

Artikel 1

Gebruik makend van het recht voorzien bij artikel 577-3 e.v. van het Burgerlijk Wetboek (wet van 2/6/2010) hebben de mede-eigenaars, zoals volgt, het statuut van het onroerend goed vastgesteld, regelend al wat betreft de verdeling van het eigendom, de bewaring, het onderhoud en gebeurlijk de herbouwing van het onroerend goed.

Deze beschikkingen en de erfdienstbaarheden welke hieruit kunnen volgen, worden als werkelijk statuut opgelegd aan alle mede-eigenaars of titularissen van werkelijke rechten, zo tegenwoordige als toekomstige. Zij zijn dienvolgens onveranderbaar tenzij hetgeen hierna daarover bepaald wordt. Zij zijn tegenstelbaar aan derden door overschrijving in het bevoegd hypotheekkantoor.

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

Artikel 2

Dit reglement omvat twee delen ;

Eerste deel : Het zakelijk of onroerend statuut van de grond en het door opgerichte gebouw, regelt de verdeling, het onderhoud en de bewaring van het eigendom, en gebeurlijk de verandering, herbouw of wederopbouw van het geheel of een deel van het gebouw.

De beschikkingen van dit statuut en alle lasten of erfdienstbaarheden die er kunnen uit voortvloeien worden opgelegd aan alle eigenaars, mede-eigenaars of rechthebbenden ten welke titel ook, tegenwoordige of toekomstige, en ze zijn onveranderlijk behoudens eensgezind akkoord van alle mede-eigenaars, tenzij dit statuut zelf er anders in voorziet.

De overschrijving van dit statuut ter hypotheekkantoor maakt het tegenstelbaar aan derden.

Tweede deel: Het reglement van inwendige orde regelt het genot van de verschillende onderdelen van het gebouw en de verhoudingen tussen de verschillende eigenaars of bezetters ervan met betrekking tot het gemeenschappelijk leven.

Dit reglement is geen zakelijk statuut, maar het zal verplicht en bindend opgelegd worden aan al wie in de toekomst titularis wordt van een eigendom- of genotsrecht van een gedeelte van het gebouw, ten welken titel ook.

Deze wijzigingen aan dit reglement zijn niet aan de overschrijving onderworpen, maar moeten opgelegd worden aan degenen aan wie de rechten van eigendom of genot op een deel van het onroerend goed overgedragen worden.

Aan elke mede-eigenaar, die daartoe verzoekt, zal een door de syndicus geparafeerd en getekend definitief exemplaar medegedeeld worden.

Artikel 3

De basisakte, het reglement van mede-eigendom en het reglement van inwendige orde vormen samen de statuten en dit onder verwijzing van de notariële akte van het ambt van notaris Arthur BEUCKELAERS, met standplaats te Berchem-Antwerpen, op datum van 9 april 1975

HOOFDSTUK II – STATUUT VAN HET GEBOUW

Artikel 4 - principes

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

De omvang en de samenstelling van elk privaat gedeelte, namelijk: appartementen, flats, kantoren, winkels en autostaanplaatsen, worden in de basisakte en op de daaraan gehechte plannen beschreven.

Elk privaat gedeelte wordt in onderhavig reglement lot genoemd.

Artikel 5. – privatieve zaken

Maken het voorwerp uit van privatieve eigendom, de gedeelten van het gebouw welke uitsluitend voor het gebruik van één mede-eigenaar zijn.

Artikel 6 – gemeenschappelijke zaken

Zijn gemeenschappelijk de gedeelten van het gebouw, bestemd voor het gebruik van de verschillende loten of sommige hiervan.

HOOFDSTUK III – UITOEFENING DER EIGENDOMSRECHTEN

Artikel 7 – werkzaamheden aan de privatieve loten

Het wordt de mede-eigenaars verboden in de privatieve loten werkzaamheden uit te voeren, ongeacht welke deze ook zijn, die de andere eigenaars zouden kunnen benadelen of hun rechten zouden kunnen beperken en speciaal alle werkzaamheden welke, ook al was het maar in uiterst geringe mate, de stabiliteit van het gebouw, geheel of gedeeltelijk in gevaar zouden kunnen brengen of het aspect aan de buitenkant van het gebouw zouden kunnen wijzigen.

Het wordt de eigenaars eveneens verboden de privatieve elementen te wijzigen welke vanaf de openbare weg of de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw zichtbaar zijn. Dit geldt voor de kozijnen van de vensters, de luiken en zonblindes, de ruiten in de gevel en de deuren op de overlopen welke via de gangen en gemeenschappelijke overlopen toegang tot de loten verlenen.

Artikel 8 – werkzaamheden aan de gemeenschappelijke zaken

Het wordt de mede-eigenaars verboden wijzigingen in de constructie of het aspect van de gemeenschappelijke gedeelten aan te brengen, zelfs indien deze wijzigingen verbeteringen vormen. De algemene vergadering mag echter afwijkingen op dit verbod toestaan.

Artikel 9 – verdeling van de privatieve loten

Het wordt alle mede-eigenaars, behalve aan deze op de benenverdieping verboden een lot te verdelen. Het wordt iedere mede-eigenaar die twee of verschillende loten zouden hebben samengevoegd toegestaan deze te verdelen teneinde deze in hun oorspronkelijke toestand terug te brengen.

Artikel 10 – bestemming van de privatieve loten

I. Appartementen

a) de appartementen worden gereserveerd voor het gebruik van woning; twee vertrekken van de appartementen mogen bestemd worden voor het inrichten van een privékantoor, dit willen zeggen als toebehoren bij de woning, doch op voorwaarde dat aldaar niet meer dan twee bedienden werkzaam zijn per vertrek.

b) de appartementen mogen tevens worden bestemd geheel of gedeeltelijk voor de uitoefening van een vrij beroep uitgezonderd het inrichten van een spreekkamer van een dierenarts of een art welke gewoonlijk besmettelijke ziekten behandelt.

Wie het vrij beroep uitoefent mag in geen geval in het appartement meer dan één bediende per vijftien vierkante meter hebben.

c) een eigenaar van twee appartementen of studio's in onderhavig gebouw mag één ervan aanwenden als kantoor op voorwaarde dat hij het andere persoonlijk bewoont.

II. Benedenverdieping

De benedenverdieping mag bestemd worden voor woning, kantoor, of de uitoefening van een vrij beroep, of voor luxewinkels met uitstalramen, voor zover deze bestemmingen verenigbaar zijn met de standing van het gebouw.

Het gelijkvloers zal eveneens kunnen bestemd worden tot uitoefening van commerciële activiteiten, zowel groothandel als kleinhandel, tot de uitoefening van alle mogelijke beroepsactiviteiten (bank, kantoor, vennootschap) of tot de inrichting van kantoren voor openbare diensten en parastatale instellingen. Het geven van zulkdanige bestemming houdt het recht in om alle installaties en apparaten te gebruiken, die nodig of nuttig zijn voor gezegde bestemmingen (bijvoorbeeld frigo's)

III. Eerste niveau boven het gelijkvloers

De appartementen van de eerste verdieping mogen worden ingericht voor bewoning, voor de uitoefening van een vrij beroep in uitvoering van hetgeen hiervoor werd gezegd en verder ook voor

commerciële activiteiten, voor zover de uitgeoefende activiteit verenigbaar is met de standing van het gebouw.

Nochtans is het de bewoners van deze appartementen verboden om lichtreclame en/of publiciteit aan te brengen aan de voorgeven of aan de ramen van het gebouw.

IV. Wijziging bestemming – toestaan exclusiviteiten

a) de kopers van privatieve loten in het gebouw verleenden door het enkel feit van hun verkrijging onwederroepelijk mandaat aan AMELINCKX om aan de diverse privatieve loten andere bestemmingen te geven als deze hierboven voorzien en om alle exclusiviteiten toe te staan in verband met de uitoefening van bepaalde commerciële en/of beroepsactiviteiten in het gebouw.

AMELINCKX kon van dit recht gebruik maken zolang hij eigenaar is van tenminste één eenheid in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

Dit mandaat werd verleend ten voordele van AMELINCKXX, met het oog op de realisatie van de privatieve loten.

b) De exclusiviteiten zullen, op straffe van nietigheid bij authentieke akte dienen te worden gevestigd, onderworpen aan overschrijving teneinde gezegde exclusiviteiten tegenstelbaar te maken tegenover derden.

Iedere eigenaar van een commercieel pand, heeft de verplichting, alvorens over te gaan tot verhuuring of tot exploitatie ervan na te gaan welke exclusiviteiten in het gebouw eventueel reeds werden toegestaan. Hij zal er derhalve voor instaan dat in zijn eigendom geen activiteit wordt uitgeoefend strijdig met een vroeger toegekende exclusiviteit.

c) voor zoverre een exclusiviteit wordt toegekend, is de gegadigde er toe gehouden de betrokken activiteit in het pand uit te oefenen. In geval de gegadigde het pand aanwendt tot een andere bestemming, dan vervalt de exclusiviteit automatisch en van rechtswege.

d) een exclusiviteit zal kunnen overgedragen worden aan een huurder of aan de verkrijger van het pand dat met de exclusiviteit werd bevoorreed.

e) AMELINCKX heeft in dit verband in naam van de diverse verkrijgers alle wijzigende en/of aanvullende basisakten en alle nodige andere documenten kunnen ondertekenen.

Artikel 11 – verhuuring

De privatieve loten mogen slechts aan eerbare en kredietwaardige personen worden verhuurd. Dezelfde verplichting rust op de huurder ingeval van onderverhuuring of overdracht van huurovereenkomst.

Het verhuren van gedeelten van loten is verboden. Een kelder of een andere aanhorigheid mogen evenwel onafhankelijk van het lot waarvan zij een onderdeel vormen, worden verhuurd doch op voorwaarde dat de verhuuring wordt gedaan ten voordele van een bewoner van het gebouw.

Artikel 12

Ingeval van verhuuring aan de hand van een schriftelijke of mondelinge huurovereenkomst, wordt de huurder geacht kennis genomen te hebben van onderhavige bepalingen alsmede van alle door de algemene vergadering genomen beslissingen en deze geaccepteerd te hebben; hij verplicht zich er toe zich naar alle bepalingen welke hierin voorkomen te schikken alsmede naar alle beslissingen welke later door de algemene vergadering zouden worden getroffen. De verhuurder verbindt er zich

toe zijn huurder kennis te geven van al deze beschikkingen, onverminderd de verplichtingen opgelegd aan de syndicus volgens de wet.

De syndicus heeft slechts met de mede-eigenaars een juridische band.

Artikel 13 – bewoning van het gebouw

Over het algemeen gesproken dienen de mede-eigenaars en bewoners zorgvuldig alles te vermijden waardoor de andere bewoners van het gebouw gehinderd of lastig gevallen zouden kunnen worden. In verband hiermede verbinden zij zich ertoe het huishoudelijke reglement te eerbiedigen alsmede de speciale door de algemene vergadering goedgekeurde voorschriften.

A. Versiering ramen en balkons

de mede-eigenaars of bewoners van het gebouw zullen in geen enkel geval aan de ramen of de balkons, reclame, wasgoed, of welke andere voorwerpen ook mogen aanbrengen.

Al de ramen van het gebouw zullen moeten voorzien worden van gordijnen. Deze laatste zullen van een neutrale lichte kleur en doorschijnend zijn, zij zullen de volledige hoogte en breedte van het raam bedekken.

Op de gevels zullen noch koepels, noch tentjes noch gelijk welk ander voorwerp mogen aangebracht worden die aan het uitzicht of de esthetiek van het gebouw enige afbreuk zouden kunnen doen, dit behoudens afwijking toegestaan door de Algemene vergadering.

Indien scandiaflex of dergelijke aan de ramen wordt aangebracht dan dient deze eveneens van een neutrale kleur en lichte kleur te zijn.

Alle affiches, zowel op gelijkvloers als op de verdiepingen, uitgezonderd deze die de verhuring of de verkoop van het betrokken pand beogen, is verboden.

De overtredingen worden vastgesteld door de syndicus en twee getuigen of door een gerechtsdeurwaarder. De kosten van de vaststelling zijn ten laste van de overtreden.

B. Verwarming der appartementen

De eigenaars van de appartementen zullen er over moeten waken dat hun appartement steeds volledig op normale wijze verwarmd wordt, dit onverminderd van het feit of het appartement al dan niet bewoond is.

Mocht een eigenaar aan deze verplichting te kort schieten dan kan de syndicus de in gebreke blijvende mede-eigenaar laten bijdragen in de verwarmingskosten op basis van het aantal eenheden dat deze laatste bezit in de gemeenschappelijke delen, bij toepassing van de modaliteiten voorwerp van nastand artikel 28 b).

C. Geluidsisolatie der privatieve loten

a) de eigenaars van appartementen dienen er zorg voor te dragen, zowel in geval zijzelf hun appartementen bewonen, als ingeval van verhuring dat de vloer over ten minste tachtig procent met tapijt wordt belegd.

b) het is de bewoners der appartementen verboden om klankkasten op minder dan tien centimeter van de muren, de vloeren of de zoldering te plaatsen.

c) in geval een commerciële activiteit in een privaat lot wordt uitgeoefend, dan dienen alle gepaste maatregelen te worden getroffen teneinde de andere bewoners van het gebouw niet te hinderen. De betrokken eigenaars dienen erover te waken dat de activiteit uitgeoefend in hun pand niet strijdig is met de standing van het gebouw. De gemeenschap kan van haar kant een bijkomende tussenkomst opleggen in verband met het onderhoud van de inkomhall, de trappen, het gebruik van de lift, dit ten exemplatieve titel.

Voor alle bovenstaande verplichtingen blijven de eigenaars van de privaatieve loten altijd verantwoordelijk ten overstaan van de andere mede-eigenaars voor de naleving ervan door hun huurders of andere bewoners van het lot.

D. Naamplaten en aanplakbrieven

De eigenaars of uitbaters van het gelijkvloers en de eerste verdieping alsmede de beoefenaars van een vrij beroep in de andere appartementen zijn gemachtigd een luxe plaat van hoogste twintig op dertig centimeter op de voorgeven aan te brengen. Deze plaat kan eveneens in de inkomhall worden aangebracht en dit op een plaats te bepalen door de gemeenschap.

Ingeval van te koop of te huur stellen van een privaatief eigendom, zullen aanplakbrieven, de te koop of te huurstelling aankondigend kunnen aangebracht worden aan de ramen van het desbetreffend eigendom.

Op de gemeenschappelijke delen van het gebouw, namelijk op de gevel van het gelijkvloers vlak naast de algemene inkom of op de inkomdeur en de zijpanelen ervan zal het eveneens toegelaten zijn dergelijke aanplakbrieven aan te brengen. In dit laatste geval houdt de algemene vergadering zich echter het recht voor de afmetingen van de aanplakbrieven vast te stellen, en de plaats te bepalen waar zij zullen mogen aangebracht worden.

E. Lichtreclame en publiciteit aan de voorgevel

a) in principe zal geen enkele lichtreclame of publiciteit geduld worden op de voorgeven en aan de ramen van het gebouw.

b) aan de binnenzijde van de ramen van het gelijkvloers zal nochtans luxueuze publiciteit en lichtreclame toegelaten zijn.

c) de uitzondering geldt eveneens voor het gedeelte van de voorgeven gelegen boven de ramen van het gelijkvloers. De hoogte van de lichtreclame en de publiciteit mag niet meer dan zestig centimeter bedragen te rekenen vanaf de bovenkant der ramen van het gelijkvloers. In geen geval mag het licht of het schijnsel van deze publiciteit de bewoners van de eerste verdieping op ernstige wijze hinderen. Een gedetailleerd ontwerp zal steeds voorafgaandelijk dienen goedgekeurd te worden door de algemene vergadering

d) de publiciteit mag niet pinkend zijn en dient ontstoord te worden.

F. Toegang tot de privaatieve loten

Iedere mede-eigenaar of bewoner moet de syndicus vrije toegang tot zijn privaat lot verlenen, ongeacht of dit al dan niet wordt bewoond, teneinde hem in de gelegenheid te stellen de toestand van de gemeenschappelijke zaken te onderzoeken en maatregelen van algemeen belang te treffen.

Tevens moet hij, zonder vergoeding, toegang tot zijn privaat werkzaamheden verlenen met het oog op herstellingen en werkzaamheden welke in zijn privaat lot ten voordele van de gemeenschappelijke zaken, de andere privaat loten of naburige eigendommen moeten uitgevoerd worden.

Iedere mede-eigenaar of bewoner heeft als verplichting met de syndicus de praktische schikkingen overeen te komen aan de hand waarvan laatstgenoemde onderhavige bepalingen te allen tijde zal kunnen uitvoeren.

Indien dergelijke maatregelen niet werden overeengekomen en in dringende gevallen, verleent iedere mede-eigenaar of bewoner de syndicus onherroepelijk het recht, indien dit geval zich voordoet, de toegang tot zijn privaat lot te forceren met het oog op het treffen van de schikkingen welke getroffen zouden moeten worden. In een dergelijk geval doet de syndicus zich vergezellen door een deurwaarder die op kosten van de mede-eigenaar of bewoner een Proces-verbaal opstelt van de omstandigheden welke toegang tot het privaat lot nodig hebben gemaakt en de eventueel getroffen maatregelen.

Indien dit nodig is, moet iedere mede-eigenaar toegang tot zijn privaat lot verschaffen en met name om de toegang tot de noodladders of trappen mogelijk te maken.

In dit opzicht zijn de terrassen belast met een erfdienstbaarheid van overgang ten voordele van alle bewoners van het gebouw, teneinde ingeval van nood toegang te kunnen hebben tot de brandtrappen. Het is dan ook verboden om gelijk welke voorwerpen op het terras te plaatsen die een hinder zouden kunnen uitmaken voor de uitoefening van dit recht van doorgang.

G. De personen die het gebruik zouden hebben van een dakterras zullen zich moeten onthouden van alle daden of activiteiten die schade aan het dak zouden kunnen toebrengen. Het dak zal belast zijn met een erfdienstbaarheid ten voordele van de privaat elementen die over een terras beschikken. De terrassen zullen belast zijn, zo in voordeel van alle privaat elementen in het gebouw, als in voordeel van de gemeenschappelijke delen, met een erfdienstbaarheid van overgang voor het gebruik van de verhuishalken en voor alle onderhoudswerken aan het dak of andere gemeenschappelijke delen van het gebouw. De verkrijgers van de terrassen zullen, ten allen tijde, moeten instaan voor de waterdichtheid van de dakbedekking welke onder gezegde terrassen gelegen is. Het onderhoud van het terras zelf is eveneens ten laste van de gebruikers. De niet privaat gedeelten van het dak zijn slechts toegankelijk in geval van verhuis, noodzaak of ramp.

H. Binnenkoeren en tuinen

a) AMELINCKX heeft het recht om de binnenkoeren en/of tuinen te bestemmen tot het exclusieve genot en gebruik van één of ander privaat lot van het gelijkvloers of de eerste verdieping. Het geven van zulkdanige bestemming wijzigt niets aan het gemeenschappelijk statuut van deze koeren en tuinen.

b) de eigenaars van privatieve loten die het genot hebben van een koer of tuin, zullen voor hun onderhoud en herstelling instaan.

c) bedoelde eigenaars zullen bovendien op ieder ogenblik vrije toegang tot gezegde koeren of tuinen moeten verlenen om werken uit te voeren hetzij aan de gemeenschappelijke delen, hetzij aan de privatieve loten of nog om de verhuizing van medebewoners van het gebouw te vergemakkelijken.

d) de onder c) hierboven beschreven verplichtingen dringen zich eveneens op aan de eigenaar van een privaat lot dat het genot heeft van een terras of van een balkon, zelfs indien dit privaat is. Deze zullen belast zijn met een erfdienstbaarheid van doorgang ten voordele van de noodtrappen, teneinde in geval van noodzaak het gebouw te kunnen ontruimen of om het nodige onderhoud en herstelling uit te voeren.

I. Verkeer met voertuigen.

a) De syndicus van het gebouw zal alle nodige maatregelen treffen met het oog op de handhaving van de verkeersveiligheid op de toegangswegen, de bewegingsruimte en de parkings van het gebouw voorwerp van onderhavige basisakte.

Hij zal in dit verband alle nodige verkeerstekens plaatsen en verflijnen aanbrengen, opdat de signalisatie ook voor de niet mede-eigenaars van het gebouw duidelijk zou zijn. Er zal dus zoveel mogelijk gebruik worden gemaakt van de signalisatie ingesteld door de Wegcode.

b) Op het gehele grondgebied, voorwerp van onderhavige basisakte geldt een snelheidsbeperking van 8 km/h. Een bord zal deze beperking aankondigen aan elke toegang vanaf de openbare weg.

c) Alle verkeersborden dienen 's nachts zichtbaar te zijn.

HOOFDSTUK IV – BEHEER VAN DE GEMEENSCHAP

Afdeling 1 – Algemene vergadering

Artikel 14

Iedere eigenaar van een kavel is lid van de algemene vergadering en neemt deel aan de beraadslagingen. Zijn er meerdere kernen van mede-eigendom, dan zijn er zoveel al gemene vergaderingen als er kernen van mede-eigendom zijn, en beslist elke algemene vergadering slechts over die zaken die betrekking hebben op de desbetreffende kern van mede-eigendom.

De jaarlijkse algemene vergadering van de mede-eigenaars zal telkens gehouden worden tussen..... op de plaats aangeduid in de bijeenroepingen.

De respectieve algemene vergadering kan, met gewone meerderheid van stemmen, beslissen de

datum van de jaarlijkse algemene vergadering te wijzigen. Hiertoe is geen wijziging van onderhavige statuten van het gebouw vereist.

In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privatieve kavel of ingeval de eigendom van een privatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun lasthebber zal zijn. Wanneer één van de belanghebbenden en zijn wettelijke of conventionele vertegenwoordiger niet kunnen deelnemen aan de aanwijzing van een lasthebber wijzen de andere belanghebbenden rechtsgeldig een lasthebber aan. Deze laatste wordt opgeroepen voor de algemene vergaderingen, oefent het recht van deelname aan de beraadslagingen ervan uit en ontvangt alle documenten die afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars. De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van hun lasthebber mee.

Artikel 15

De syndicus roept de algemene vergaderingen bijeen.

De bijeenroeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede de agenda met opgave van de punten die ter bespreking zullen worden voorgelegd.

De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars, van de raad van mede-eigendom 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 algemene vergadering moet plaatsvinden.

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

De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen.

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

Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste vijftien dagen vóór de datum van de vergadering ter kennis gebracht, tenzij het reglement van mede-eigendom in een langere termijn heeft voorzien.

Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom de syndicus de punten meedelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst. Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

Artikel 16

Bij de opening van de algemene vergadering wordt een secretaris aangeduid

De jaarlijkse vergadering zal evenwel niet mogen plaatsvinden in de maanden juli en augustus.

Buiten deze jaarlijkse statutaire vergadering 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, of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen

Dit verzoek dient bij een ter post aangetekende brief aan de syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na de ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigenaars.

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

Artikel 17

De algemene vergadering wordt door een mede-eigenaar voorgezeten.

De voorzitter wordt bij aanvang van de vergadering onder de aanwezig mede-eigenaars verkozen.

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

Niettemin beraadslaagt de algemene vergadering tevens rechtsgeldig wanneer de mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd zijn aan het begin van de algemene vergadering, meer dan drie vierde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen.

Indien geen van beide quorums wordt bereikt, zal een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen bijeenkomen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van mede-eigendom waarvan ze houder zijn.

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

De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen bij volstrekte meerderheid van de stemmen van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of

vertegenwoordigd zijn, tenzij de wet dan wel het algemeen reglement 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.

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

Artikel 18

Het is aan mede-eigenaar zich te laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering.

De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber.

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

Niemand kan aan de stemming deelnemen, zelfs niet als lasthebber, voor een groter aantal stemmen dan het totaal van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beschikken.

Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden. Een lasthebber mag evenwel meer dan drie volmachten krijgen als het totaal van de stemmen waarover hij zelf beschikt en die van zijn volmachtgevers niet meer dan 10 % bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom.

De syndicus kan uitdrukkelijk niet als lasthebber van een mede-eigenaar optreden op een algemene vergadering, niettegenstaande zijn recht, wanneer hij mede-eigenaar is, om in die hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslagingen van de vergadering.

Een lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars of iemand die door haar in dienst is genomen of voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, mag niet persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd.

Artikel 19

De algemene vergadering beslist:

1° bij meerderheid van drie vierden van de stemmen:

a) over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft;

- b) over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;
- c) in elke mede-eigendom omvattende minder dan twintig kavels, met uitzondering van kelders, garages en parkeerplaatsen, over de oprichting en de samenstelling van een raad van mede-eigendom, die enkel kan bestaan uit mede-eigenaars, en die tot taak heeft erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd de bevoegdheid van de commissaris van de rekeningen.

Daartoe kan de raad van mede-eigendom, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom.

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

- d) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor bewarende maatregelen en de daden van voorlopig beheer ;

- 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;
- f) over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, vierde lid Burgerlijk Wetboek;
- g) onverminderd artikel 577-3, vierde lid Burgerlijk Wetboek, over de oprichting van deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid waarbij deze deelverenigingen enkel beslissingen kunnen voorbereiden met betrekking tot de in de beslissing aangeduide particuliere gemene delen. Deze voorstellen van beslissing dienen te worden bekrachtigd op de eerstvolgende algemene vergadering.

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

Onverminderd de vorderingen ingesteld tegen de mede-eigenaar, de bewoner of de derde, die aansprakelijk is voor het schadegeval, zijn de mede-eigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel bij te dragen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandeel in de mede-eigendom.

3° Bij eenparigheid van de stemmen van alle mede-eigenaars

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

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

Artikel 20

De syndicus neemt binnen de 30 dagen na de algemene vergadering de beslissingen op in het daartoe bestemde register en bezorgt deze binnen dezelfde termijn aan de mede-eigenaars en andere syndici.

Indien de mede-eigenaar de notulen binnen de gestelde termijn niet heeft ontvangen, stelt hij de syndicus schriftelijk hiervan op de hoogte.

De mede-eigenaars kunnen op hun kosten een eensluidend, door de syndicus gewaarmerkt afschrift van de notulen van de algemene vergadering verkrijgen, behalve wanneer de notulen door een notaris werden opgesteld

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

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

Artikel 21

De beheersrekeningen van de syndicus worden aan de goedkeuring van de gewone algemene vergadering voorgelegd. De commissaris van de rekeningen zal deze rekeningen nakijken en hiervan verslag uitbrengen op de algemene vergadering.

Afdeling 2 - De syndicus

Artikel 22

Er wordt door de algemene vergadering der mede-eigenaars beroep gedaan op de diensten van een syndicus, al of niet gekozen onder de mede-eigenaars. Hij is gelast met het algemeen toezicht over het gebouw en ondermeer over de uitvoering van de herstellingen aan de gemeenschappelijke delen.

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

De syndicus is ten allen tijde herkiesbaar.

Enkel mits een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering, kan hij verbintenissen aangaan voor een termijn die de duur van zijn mandaat te boven gaat.

Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen te rekenen van de datum waarop zijn opdracht een aanvang neemt, op onveranderlijke wijze en zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is, aangeplakt aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars gevestigd is.

Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam, haar maatschappelijke zetel, alsmede haar ondernemingsnummer indien de onderneming ingeschreven is bij de Kruispuntbank van Ondernemingen. Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, met name de plaats waar het reglement van 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 aangestelde syndicus.

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.

De algemene vergadering kan steeds de syndicus ontslaan. Zij kan hem eveneens, indien zij dit wenselijk acht, een voorlopig syndicus toevoegen voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

Bij verhindering of in gebreke blijven van de syndicus kan ieder mede-eigenaar aan de rechter verzoeken, voor de duur die de rechter bepaalt, een voorlopig syndicus aan te wijzen.

Artikel 23

De syndicus heeft als opdracht;

- a) de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen, uit te voeren en te laten uitvoeren;
- b) alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen;
- c) het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren; voor zover als mogelijk dient dit vermogen in zijn geheel geplaatst te worden op diverse rekeningen, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geplaatst;
- d) de vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen;
- e) de lijst van de achterstallig schulden van een overdrager, over te leggen binnen dertig dagen te rekenen van het verzoek van de notaris;
- f) aan elke persoon, die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mede te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden medegedeeld. De mededeling wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw;
- g) indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering te overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, 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;
- h) een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van zijn taak dekt, alsook het bewijs van die verzekering te leveren; in geval van een mandaat om niet, wordt die verzekering aangegaan op kosten van de vereniging van mede-eigenaars;
- i) het de mede-eigenaars mogelijk te maken inzage te nemen van alle niet-private documenten of gegevens over de mede-eigendom, en wel op alle wijzen die zijn bepaald bij het reglement van mede-eigendom, of door de algemene vergadering, en, met name, via een internetsite;
- j) desgevallend, het postinterventie-dossier te bewaren;
- k) ten behoeve van de mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;
- l) aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;
- m) de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichthoudende functies bekleden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen

overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;

n) de lijst en de persoonsgegevens bij te werken van wie gerechtigd is deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering, en de mede-eigenaars op hun eerste verzoek en de notaris indien hij de syndicus hiertoe verzoekt in het kader van de overschrijving van akten die overeenkomstig artikel 1, eerste lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851 op het hypotheekkantoor worden overgeschreven, de naam, het adres, de gedeelten en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen;

o) de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningenstelsel. Elke mede-eigendom die met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig kavels omvat, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die ten minste een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;

p) de begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten; die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars; zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen.

Afdeling 3 - Raad van mede-eigendom

Artikel 25

De syndicus kan worden bijgestaan door een raad van mede-eigendom die enkel kan bestaan uit mede-eigenaars en zal verkozen en samengesteld worden op de algemene vergadering.

De taak van de raad van mede-eigendom bestaat erin erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert.

Daartoe kan de raad van mede-eigendom, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom.

De raad van mede-eigendom kan 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.

Afdeling 4 - Commissaris van de rekeningen

Artikel 26

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar is, wiens verplichtingen en bevoegdheden als volgt zijn:

Na hiertoe de nodige stukken vanwege de syndicus te hebben ontvangen, de door de syndicus gevoerde boekhouding te controleren en hiervan verslag uit te brengen op de algemene vergadering. De commissarissen kunnen op ieder ogenblik na voorafgaande afspraak met de syndicus ter plaatse inzage nemen van de boeken, brieven, notulen en in het algemeen alle documenten en geschriften van de vereniging van mede-eigenaars.

Het verslag van de commissaris kan mondeling op het ogenblik van de vergadering gegeven worden. Indien de commissaris evenwel onregelmatigheden vaststelt in de boekhouding van de syndicus is hij verplicht hiervan vooraf een omstandig schriftelijk verslag over te maken aan de mede-eigenaars en dit minstens veertien dagen voor de dag van de algemene vergadering.

De commissaris zal de vergadering adviseren omtrent het verlenen van kwijting aan de syndicus.

De onkosten van de commissaris vallen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

Afdeling 5 – boekhouding

Artikel 26 – gemeenschappelijke lasten

Over het algemeen zijn de gemeenschappelijke lasten die lasten welke betrekking hebben op;

- a) het onderhoud, gebruik, herstel, de hernieuwing en het beheer van de gemeenschappelijke zaken
- b) de conciërge, zoals loon, maatschappelijke en fiscale lasten, verzekeringspremies, alsmede de last van de voordelen in natura in zoverre hiertoe door de algemene vergadering wordt besloten
- c) de kosten van de installatie, aankoop en onderhoud van het gemeenschappelijk meubilair zoals vloerkleden, hanglampen, muurlampen, plafondlampen en al het materiaal, bestemd voor het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten (boenmachine, stofzuiger, grasmaaimachine, vuilnisemmers, enzovoort)
- d) de verzekeringen met betrekking tot de gemeenschappelijke zaken of de burgerlijke aansprakelijkheid van de eigenaars
- e) de gerechtskosten waarbij de gemeenschap is betrokken en inzonderheid de kosten, ongeacht welke , die door de syndicus werden gemaakt ter inning van de gemeenschappelijke lasten
- f) de openbare lasten voor zover deze niet op het belastingskohier van een mede-eigenaar staan ingeschreven en in het algemeen alles met betrekking tot de gemaakte kosten of lasten
- g) de bezoldiging van de syndicus en eventueel de leden van de raad van mede-eigendom
- h) een of andere dienst of een of andere installatie die, hoe wel deze ter beschikking van alle eigenaars werd gesteld, min of meer frequent door een van hen zou kunnen worden gebruikt
- i) zijn eveneens gemeenschappelijke lasten, de bedragen welke door een in gebreke zijnde mede-eigenaar zijn verschuldigd en op wie de in artikel 33 beschreven maatregelen worden toegepast.

Artikel 27 – verdeling van de lasten

- a) behoudens afwijking, worden alle gemeenschappelijke lasten tussen alle mede-eigenaars verdeeld in evenredigheid met hun respectievelijke eenheden in de gemeenschappelijke delen
- b) ingeval het gebouw, voorwerp dezer basisakte, een dubbel stelsel van eenheden zou bezitten, met name eenheden in de grond en eenheden in de constructie zullen voor het berekenen van de lasten steeds de eenheden in de constructie in aanmerking komen bij uitsluiting van deze in de grond
- c) indien AMELINCKX afzonderlijke meters voor warm en koud water installeert, wordt de verdeling van de lasten voor warm en koud water gedaan op basis van voornoemde meters aangegeven verbruik. Hetzelfde geldt wanneer de algemene vergadering bij een met voldoende meerderheid genomen beslissing besluit dergelijke meters te plaatsen.

Artikel 28

- a) wanneer door AMELINCKX warmtemeters voorzien worden, wordt overeengekomen wat de verwarmingskosten betreft, dat een kwart van deze kosten ten laste valt van de mede-eigenaars volgens hun eenheden in de gemeenschappelijke delen, zelfs wanneer zij geen gebruik van de verwarming maken, het alles behoudens afwijkingen.
Het andere driekwart gedeelte wordt verdeeld tussen de mede-eigenaars volgens de aanwijzingen op de radiatoren geplaatste warmtemeters, en zulks, volgens de bepalingen van de firma, belast met de plaatsing, controle en het onderhoud van deze meters.
- b) verder wordt bedongen, eveneens voor wat de verwarmingskosten betreft dat wanneer AMELINCKX geen warmtemeters voorziet, de verwarmingskosten ten laste vallen van de mede-eigenaars volgens hun eenheden in de gemeenschappelijke delen, zelfs wanneer zij geen gebruik maken van de verwarming, het alles behoudens afwijkingen.
- c) bovendien wordt nader bepaald dat de garages niet bij de verwarmingskosten evenmin als bij de warmwaterkosten worden betrokken, behalve wanneer er verbruik in de garages mogelijk is.

Afwijking voor de verdeling van de kosten van warm en koud water

Voor het commercieel eigendom zal de bijdrage in de kosten voor warm en koud water gelijk zijn aan de bijdrage voor het appartement dat het grootst aantal eenheden in de gemeenschappelijke delen van het gebouw bezit.
Deze afwijking vervalt indien het groot commercieel eigendom verdeeld wordt in verschillende kleinere eigendommen, of zo vastgesteld wordt dat in het behouden groot commercieel eigendom de bestaande installaties uitgebreid werden en/of het gebruik van warm en koud water vermeerderd en hoger komt te liggen dan het gebruik van het typeappartement met hetwelk het vergeleken werd om een forfaitaire tussenkomst vast te stellen.

Artikel 29 – afwijking verdeling kosten

Indien er tussen de gemeenschappelijke ingang der appartementen en het commercieel gelijkvloers geen verbinding bestaat (door een deurtoegang gevend op de hall) dan zal dit commercieel eigendom niet dienen tussen te komen in de inrichting- en onderhoudskosten van de hall en de trapzaal, doch wel in de conciërgekosten.

De eigenaar van het commercieel eigendom dat niet verbonden is met de gemeenschappelijke ingang zal steeds een verbinding kunnen bouwen, natuurlijk op zijn verantwoordelijkheid en kosten, op voorwaarde dat de bestaande constructie het bouwen van dergelijke toegang toelaat.

Een bestaande verbinding zal steeds kunnen afgeschaft worden.

De bouwplannen omtrent voorgaande wijzigingen in de constructie zullen voor de uitvoering door een algemene vergadering dienen goedgekeurd te worden.

Aan het bouwen of het verwijderen van deze toegangen is verbonden het al of niet tussenkomen in de inrichtingskosten en onderhoudskosten van de hall en de trapzalen, zoals hiervoor vermeld.

Het niet gebruiken van een bestaande verbinding sluit de tussenkomst in voormelde kosten niet uit.

Artikel 30

Met het oog op het voeren van de boekhouding van het gebouw, dient de syndicus een bankrekening te openen op naam van de vereniging van mede-eigenaars. Deze rekening is bestemd voor het betalen van alle kosten, lasten en uitgaven betreffende de gemeenschappelijke gedeelten en voor het ontvangen van alle opbrengsten. Het gehele geldverkeer heeft uitsluitend via deze rekening plaats.

Afgezien van de jaarlijkse overlegging van de rekeningen, dient de syndicus ieder half jaar een rekeningafschrift aan iedere mede-eigenaar te overhandigen.

Artikel 31

Ter dekking van de lopende uitgaven zal iedere eigenaar van een privaat lot een provisie dienen te storten die zal overeenkomen met de geraamde uitgaven welke een periode van acht maanden dient te dekken.

Deze provisie wordt bepaald op 0,28 €, te vermenigvuldigen met het aantal eenheden in de gemeenschappelijke delen dat aan de verschillende privaat loten werd toebedeeld, onder voorbehoud van het recht voor de algemene vergadering om de permanente provisie aan te passen in functie van de evolutie der kosten en teneinde alleszins een voldoende dekking te hebben voor voormelde periode van acht maanden.

Er kan evenzo een reservefonds worden aangelegd door beslissing van de algemene vergadering.

De betaling van de gemeenschappelijke lasten mag in geen geval door middel van deze provisie gebeuren. Ingeval van uitzonderlijke uitgaven, inzonderheid voor de uitvoering van omvangrijke werkzaamheden, kan de syndicus een aanvullende provisie opvragen waarvan hij zelf het bedrag vaststelt.

Artikel 32 – betaling van afrekeningen van algemene onkosten

Iedere mede-eigenaar zal de voorschotten en zijn bijdrage in de algemene onkosten aan de syndicus moeten storten binnen de dertig dagen vanaf de datum van het verzoek om betaling of verzending van de afrekening.

De algemene vergadering stelt de schadebedingen en intresten vast welke, zonder voorafgaandelijk aanmaning verschuldigd zijn na verstrijken van voormelde dertig dagen.
Iedere mede-eigenaar die in gebreke blijft zal door syndicus kunnen gedagvaard worden op vervolging en benaarstiging van de vereniging van mede-eigenaars, die een onherroepelijke en contractuele volmacht heeft zoals hij in functie blijft.

Artikel 33 – inning van de gemeenschappelijke lasten

De syndicus wordt ertoe gemachtigd om voor het innen van de gemeenschappelijke lasten

- a) de in gebreke zijnde mede-eigenaar te dagvaarden ter betaling van de verschuldigde bedragen
- b) zelf of via een door hem aangewezen bankinstelling de huurbedragen en lasten tot het verschuldigde bedrag bij de in gebreke zijnde mede-eigenaar te innen of te doen innen waarbij een contractuele en onherroepelijke overdracht van de huurbedragen aan de syndicus door ieder van de mede-eigenaars wordt gegeven voor het geval hij ten opzichte van de gemeenschap in gebreke zou zijn. De huurder wordt rechtsgeldig ten opzichte van zijn verhuurder kwijting verleend voor de bedragen waarvoor de syndicus hem een kwitantie heeft gegeven.
- c) van de mede-eigenaars, bij wijze van provisie in verhouding tot hun eenheden in het gebouw, het aandeel van de in gebreke zijnde mede-eigenaar in de gemeenschappelijke lasten opvragen.

Artikel 34 – overdracht van de loten

De mede-eigenaars en de syndicus zien toe op de uitvoering van de wettelijke bepalingen bij overdracht van een kavel.

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 de 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 de notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager, de partijen in kennis van diens verzuim.

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

1° het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

2° een staat van de oproepen tot kapitaalinbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

3° een staat van de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

4° een staat van de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.

De documenten vermeld 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.

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 een overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht is de verkrijger evenwel verplicht tot betaling van de buitengewone lasten en de oproepen tot kapitaalinbreng waartoe de algemene vergadering van de mede-eigenaars heeft besloten, indien deze heeft plaatsgehad tussen het sluiten van de overeenkomst en het verlijden van de authentieke akte en indien hij over een volmacht beschikte om aan de algemene vergadering deel te nemen.

In geval van overdracht, aanwijzing of splitsing van het eigendomsrecht op een privatieve kavel, deelt de optredende notaris aan de syndicus mee op welke dag de akte wordt verleden, alsook de identificatie van de betrokken privatieve kavel en de identiteit en het huidige en in voorkomend geval ook het nieuwe adres van de betrokken personen.

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

In geval van eigendomsoverdracht van een kavel:

1° is de uittrekkende mede-eigenaar schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen; de afrekening wordt door de syndicus opgesteld;

2° blijft zijn aandeel in het reservekapitaal eigendom van de vereniging.

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

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

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 een bewarend beslag of van een uitvoerend beslag binnen de door de wet voorziene termijn na ontvangst van voormelde akte, kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de overdrager betalen.

Artikel 35- gemeenschappelijke ontvangsten

De mede-eigenaars hebben recht op de gemeenschappelijke ontvangsten van de onverdeeldheid en wel naarmate van hun evenredige gedeelten hierin. De syndicus heeft volmacht voor het innen van de gemeenschappelijke ontvangsten. Hij geeft hiervan rechtsgeldige kwijting.

HOOFDSTUK V - WERKZAAMHEDEN

Artikel 36 – werkzaamheden

Dringende werkzaamheden en herstellingen mogen ambtshalve door de syndicus worden besloten zonder voorafgaande toestemming.

Andere werkzaamheden dienen door de algemene vergadering te worden besloten met een meerderheid der stemmen zoals bepaald door de wet.

Zonder uitdrukkelijke toestemming van de algemene vergadering mag geen enkele eigenaar het initiatief nemen, ook al zou hij zelf de kosten hiervan dragen, de kozijnen, luiken, zonneblinden en buitendeuren van zijn appartement te laten schilderen alsmede de muren en plafonds van zijn terrassen.

Deze werken worden door toedoen van de syndicus uitgevoerd, na beslissing van de algemene vergadering.

HOOFDSTUK VI - CONCIERGE

Artikel 37

De syndicus benoemt en ontslaat de conciërge, houdt toezicht op hem en stelt zijn salaris vast. Hetzelfde geldt voor al het andere personeel dat met het dagelijks onderhoud van het gebouw mocht belast worden.

De conciërge belast zich met het toezicht op het gebouw.

Hij moet de syndicus in kennis stellen van de overtredingen op het huishoudelijk reglement; de syndicus brengt eventueel hierover verslag uit aan de algemene vergadering.

De conciërge moet zorgen voor het schoonmaken en het gewone onderhoud van alle gemeenschappelijke gedeelten en installaties van het gebouw, met inbegrip van de gangpaden, binnenplaatsen en tuinen alsmede de toegangswegen tot de gemeenschappelijke en privative gedeelten.

Hij moet alle brieven en pakjes in ontvangst nemen welke voor deze of gene bewoner zijn bestemd en deze zo spoedig mogelijk aan de geadresseerde overhandigen, dit in zoverre deze in ontvangstname niet gepaard gaat met het verrichten van enige betaling. Wanneer de bewoners afwezig zijn, ziet hij toe op de privative loten doch zonder dat zijn aansprakelijkheid of die van de gemeenschap hierbij worden betrokken.

De conciërge mag geen werkzaamheden uitvoeren voor rekening van de bewoners van het gebouw.

De taken van de conciërge worden nader bepaald in een speciaal reglement dat door de algemene vergadering wordt vastgesteld en door haar gewijzigd kan worden.

HOOFDSTUK VII – REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

Artikel 38

Onderhavig reglement van mede-eigendom kan worden aangevuld door een huishoudelijk reglement of speciale reglementen welke door de algemene vergadering, die bij eenvoudige meerderheid der stemmen beslist, werden vastgesteld.

Deze reglementen vormen geen zakelijk recht zodat de overschrijving op het hypotheekkantoor hiervan dus niet noodzakelijk is.

Deze reglementen mogen door de algemene vergadering die beslist zoals hierboven werd gezegd, worden gewijzigd.

De eerbiediging van deze voorschriften moet in iedere akte van overdracht alsmede in iedere huurovereenkomst worden opgelegd.

Ingeval van overtreding van deze reglementen – alsmede ingeval van overtreding van een bepaling van de algemene vergadering een eigenaar ertoe verplichten de met de in gebreke zijnde bewoner afgesloten huurovereenkomst te verbreken, een en ander onverminderd ieder recht op schadevergoeding indien hiertoe aanleiding aanwezig is.

HOOFDSTUK VIII – ANTENNES – RADIO – TELEVISIE

Artikel 39

Alle kosten met betrekking tot de gemeenschappelijke radio- of televisieantennes worden gedragen door alle mede-eigenaars van appartementen of flats, een en ander in verhouding tot hun eenheden in het gebouw en zelfs door hen wier appartement of flat niet zou zijn aangesloten.

Met voldoende meerderheid bij wet bepaald mag de algemene vergadering besluiten tot iedere verbouwing met betrekking tot deze antennes welke verbouwing tot gevolg zouden hebben dat hierdoor de ontvangstmogelijkheden worden uitgebreid.

In een dergelijk geval zouden de lasten en verbouwingswerkzaamheden door alle mede-eigenaars worden gedragen, zelfs door hen wier loten niet zouden zijn aangesloten.

HOOFDSTUK IX – APPARATUUR VOOR DE BRANDBEVEILIGING EN TEGEN DE LUCHTVERONTREINIGING

Artikel 40

Overeenkomstig het lastenkohier mag AMELINCKX in het gebouw iedere apparatuur tegen luchtverontreiniging of de brandbeveiliging die hem het meest geëigend schijnt installeren of doen installeren waarbij hij zich in voorkomend geval schikt naar de bepalingen van de bevoegde autoriteiten.

Indien deze aperturen niet door AMELINCKX werden voorzien mag de algemene vergadering van mede-eigenaars, het besluit nemen deze te installeren of te plaatsen. In een dergelijk geval ontvangt de beheerder onherroepelijk volmacht voor het aangaan van iedere overeenkomst met het oog hierop namens en voor rekening van de mede-eigenaars.

Dezelfde voorschriften zijn van toepassing voor de plaatsing van afzonderlijke meters (elektriciteit, gas, warm en koud water, verwarming, enzovoort)

HOOFDSTUK X - VERZEKERINGEN

Eerste afdeling - Algemeenheden

Artikel 41

De verzekeringen met betrekking tot het gebouw zijn onderschreven of zullen onderschreven worden aan de gunstigst mogelijke voorwaarden en hij verzekeringsmaatschappijen van eerste rang.

Tweede afdeling - opsomming van de verzekeringen

A. Verzekering van het gebouw

Artikel 42 - Brand

De gemeenschap is ertoe gehouden de verzekering te onderschrijven van de risico's van brand;

- gebruikverlies na brand;
 - verhaal van geburen en/of medebewoners;
 - verhaal der huurders;
 - elektrische risico's
 - kosten van opruiming en afbraak, reddingskosten;
 - bliksem, val van vliegtuigen, ontploffingen;
- en dit, om het gebouw, privatieve delen, gemeenschappelijke delen, bijgebouwen te dekken

Artikel 43 - Waterschade

Er moet een verzekering worden afgesloten om zowel de gemeenschappelijke delen als de privatieve delen van het gebouw alsook het verhaal van de geburen en/of medebewoners en/of huurders te dekken tegen waterschade,

B. Verzekering van de burgerlijke aansprakelijkheid

Artikel 44

Een verzekering moet afgesloten worden om de aansprakelijkheid van de mede-eigenaars of van hun mandatarissen te dekken in de volgende gevallen:

- schade veroorzaakt door het gebouw en de antennes, eender of het om de gemeenschappelijke of om de privatieve delen gaat.
- schade veroorzaakt door de in het gebouw gebruikte liften en hystoestellen.
- schade veroorzaakt door het door de gemeenschap gebezigd personeel

C. Verzekeringen tegen arbeidsongevallen

Artikel 45 - wetsverzekering

Er moet een verzekering onderschreven worden om de arbeidsongevallen van het personeel te dekken.

Derde afdeling – bepalen en onderschrijven van de polissen – betalen van de premies

Artikel 46

Voor elk der bovenvermelde verzekeringspolissen bepaalt de algemene vergadering de te verzekeren kapitalen en aanvaardt de koppeling ervan aan de index. Zij bepaalt de duurtijd der af te sluiten overeenkomsten, Zij mag toevoeglijke risico's laten verzekeren buiten deze in de tweede afdeling gezegd, zoals glasbraak, stormschaade, diefstal en brand van de gemeenschappelijke inboedel en materiaal.

Zij doet keus van de verzekeringsmakelaars en maatschappijen met wie zij wenst te handelen en zij bepaalt met hen de algemene en bijzondere voorwaarden van de polissen doch met inachtnaam van hetgeen bij artikel 41 voorzien wordt.

Alle beslissingen ter zake worden genomen bij gewone meerderheid der aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.

Alle beslissingen ter zake worden genomen bij gewone meerderheid der aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.

Artikel 47

Iedere mede-eigenaar is ertoe verplicht alle clausules van de verzekeringspolissen na te leven en verplicht er zich toe het naleven ervan af te dwingen van ieder bewoner van zijn privatieve delen.

Artikel 48

De polissen zullen onderschreven worden in naam van de gemeenschap der huidige en toekomstige mede-eigenaars van het gebouw. De ondertekende originele exemplaren zullen bewaard worden zoals de andere akten en documenten van de gemeenschap maar elke mede-eigenaar zal er op zijn kosten een volledig afschrift van krijgen.

Zonder dat hij moet kunnen verwijzen naar een voorafgaandelijke beraadslaging van de algemene vergadering vertegenwoordigt de syndicus van ambtswege al de mede-eigenaars gemeenschappelijk.

In uitvoering van de beslissingen van de algemene vergadering onderschrijft de syndicus de verzekeringspolissen, verricht de premiebetalingen en ontvangt de schadevergoedingen.

In dringende gevallen heeft de syndicus het recht voorlopige dekkingen en zelfs een voorlopige verhoging van de verzekerde kapitalen te onderschrijven.

Artikel 49

De premieën van de verzekeringsovereenkomsten die de algemene vergadering beslist heeft te onderschrijven, zijn een gemeenschapslast die op alle mede-eigenaars valt in verhouding met de aandelen in de gemeenschappelijke delen, behalve voor hetgeen volgt in artikels 50, 52, 53 en 54.

Artikel 50

Iedere mede-eigenaar mag, bij bemiddeling van de verzekeringsmakelaar van de gemeenschap, voor zijn eigen rekening, een aanvullende verzekering onderschrijven in verband met de polissen gezegd in de tweede afdeling en op voorwaarde dat hij er de lasten en premies van draagt, om aldus te dekken:

a) aanvullende kapitalen, hetzij omdat die mede-eigenaar meent dat de kapitalen, te laag zijn zoals de algemene vergadering ze heeft bepaald, hetzij omdat hij verbeteringen aan zijn goed heeft aangebracht.

b) gevaren die door de algemene vergadering niet weerhouden werden.

In zulke gevallen heeft alleen die mede-eigenaar recht op de uitkeringen die plaatsvinden tengevolge de aanvullende verzekering.

Artikel 51

Iedere bewoner van het gebouw dient op zijn kosten een verzekering te onderschrijven die toereikend moet zijn om het gevaar van brand en de gebruikelijke bijkomende gevaren te dekken op de inboedel die zich in de door hem betrokken plaatsen bevindt.

Vierde afdeling : Verzwaring van risico's

Artikel 52

Iedere mede-eigenaar die vanwege een persoonlijke reden, vanwege een reden eigen aan hen voor wie hij instaat of vanwege een reden eigen aan degene die hetzij tegen betaling, hetzij gratis zijn goed betreft, de aanleiding ertoe is dat er een verzekeringstarief wordt toegepast dat hoger is dan het tarief dat zou toegepast zijn ware er niet zijn persoonlijke reden geweest of reden eigen aan hen voor wie hij instaat of eigen aan degene die zijn goed betreft, zal alleen de verhogingen van premies en de stijging der verzekeringskosten dragen die er het gevolg van zijn in verband met de verzekering van het gebouw of van het gebouwencomplex in zijn geheel, volgens artikels 42 en 43 supra.

Artikel 53

Indien meerdere mede-eigenaars onder toepassing van artikel 52 vallen, zullen de supplementen waarvan sprake is door elk hunner gedragen worden in een verhouding onderling door de algemene vergadering te bepalen.

Artikel 54

Iedere mede-eigenaar staat in voor de ontoereikendheid van de verzekerde kapitalen indien deze ontoereikendheid haar oorsprong vindt in waardevermeerderingen door hem aan de verzekerde goederen toegevoegd.

Dus is het voor iedere mede-eigenaar een verplichting dat hij, in zulk geval, aan de verzekeringsmakelaar of aan de syndicus meedeelt dat hij voornemens is een waardevermeerdering aan te brengen. Indien de in het voordeel van de gemeenschap verzekerde kapitalen daardoor moeten verhoogd worden, zal de syndicus de verzekeringspolissen laten aanpassen om de verhoging op te vangen tenzij er reeds een voldoende bijkomende verzekering werd onderschreven volgens de regels van artikel 50 supra.

De bijkomende premie die er uit zou voortvloeien, zou ten laste vallen van de mede-eigenaar die aanleiding was tot het verhogen van de verzekerde waarde,

Vijfde afdeling - Rampen en betaling schadevergoedingen

Artikel 55

Wanneer een schadegeval één of meerdere privatieve delen wel, doch geen enkel gemeenschappelijk deel, treft, zullen de verzekeringspenningen uitbetaald worden aan de geteisterde mede-eigenaars of hun rechthebbenden en deze gaan de verplichting aan, hun delen volmaakt te herstellen.

Artikel 56

Wanneer een schadegeval de gemeenschappelijke delen treft vooraleer ze in ontvangst genomen zijn, zullen de verzekeringspenningen uitbetaald worden aan de syndicus.

Artikel 57

In de gevallen die niet voorzien zijn in de artikels 55 en 56, zullen de verzekeringspenningen uitbetaald worden aan hen voor wie het risico van de zaak is.

Artikel 58

a) Indien de schadevergoeding niet voldoende is voor het herstellen of het heropbouwen van de gemeenschappelijke delen, zal de aanvulling ten laste vallen van degene die het risico van de zaak draagt zo het de mede-eigenaars zijn die het risico dragen, zal de aanvulling door hen betaald worden ieder in verhouding met zijn aandelen in de gemeenschappelijke delen.

Indien de schadevergoeding niet voldoende is voor het herstellen of het heropbouwen van de privatieve delen, zal de aanvulling ten laste vallen van de geteisterde.

b) Indien echter de onvoldoendheid van de schadevergoeding voortvloeit uit het niet naleven van de verplichtingen voorzien in de artikels 52 en 54 supra, zal diegene die het verzuim heeft begaan, de aanvulling vergoeden.

Artikel 59

Vergoedingen betaalbaar op grond van de polissen " burgerlijke aansprakelijkheid " en "arbeidsongevallen" zullen rechtstreeks aan de slachtoffers uitgekeerd worden door de verzekeringsmakelaar of door de verzekeringsmaatschappij.

Zesde afdeling -Gedeeltelijke of totale vernieling van het gebouw

Artikel 60

De graad van vernieling - weze zij totaal of gedeeltelijk - zal door expertise worden bepaald.

Artikel 61

Iedere mede-eigenaar deelt in de onkosten van wederopbouw van de gemeenschappelijke delen in verhouding met zijn kwotiteiten in gezegde gemeenschappelijke delen.

De mede-eigenaars zijn ertoe gehouden ieder zijn aandeel op te brengen volgens de voorwaarden van de verkoopscompromis. De algemene vergadering mag eisen dat de aandelen van de mede-eigenaars in consignatie worden neergelegd, vooraleer er met de werken begonnen wordt

Artikel 62

De gemeenschap heeft het recht hem die aan zijn verplichtingen te kort schiet, bij alle rechtsmiddelen te dwingen tot de betaling van zijn aandeel in de wederopbouwkosten.

Artikel 63

Bij wettelijke meerderheid der stemmen mag de algemene vergadering beslissen hetzij dat het gebouw niet zal heropgericht worden, hetzij dat het zal heropgericht worden volgens de oorspronkelijke plannen, hetzij dat het zal heropgebouwd worden volgens andere plannen. Zij mag ook beslissen dat de wederopbouw op een ander grond stuk zal geschieden.

De mede-eigenaar op wiens appartement een hypotheek ingeschreven staat wordt steeds aanzien als aanwezig of vertegenwoordigd en wordt steeds aanzien voor de wederopbouw te stemmen tenzij hij de algemene vergadering het bewijs levert van opheffing der hypotheek of de toestemming van zijn hypothecaire schuldeiser voorlegt waaruit blijkt dat hij niet voor de wederopbouw mag stemmen.

Ingeval het gebouw niet herbouwd wordt, neemt het stelsel van de mede-eigendom een einde.

Het gebouw wordt geveild in de voorwaarden die de algemene vergadering beslist en de opbrengst van de veiling wordt, zoals ook de verzekeringspenningen, tussen de mede-eigenaars verdeeld in overeenstemming met hun rechten.

Zevende afdeling - Mandaat verleend aan de syndicus

Artikel 64

Indien het schadegeval de gemeenschappelijke delen treft, bezit de syndicus een onherroepelijk mandaat voor het aanstellen van een deskundige volgens zijn keus en op kosten van de mede-eigenaars voor het onderhandelen met de verzekeraars nopens de vergoedingen die aan de gemeenschap moeten toekomen, voor het ontvangen van die vergoedingen, voor het opmaken van het lastenkohier der herstellingswerken en voor het laten uitvoeren van gezegde werken.

Indien er een geschil met de verzekeraars moest ontstaan betreffende het regelen der vergoedingen, dient de syndicus de zaak aan de algemene vergadering voor te leggen dewelke alsdan bij gewone meerderheid der aanwezige of vertegenwoordigde stemmen zal beslissen.

HOOFDSTUK XI – ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 65 - woonplaats

Iedere mede-eigenaar kiest woonplaats in het gebouw tenzij hij de beheerder ervan in kennis stelt een andere woonplaats gekozen te hebben.

Artikel 66

Alle betwistingen die betrekking hebben op onderhavig reglement van mede-eigendom dienen beslecht te worden door de terzake bevoegde rechtbank.

Artikel 67

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

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

Zij kunnen worden tegengeworpen aan eenieder die houder is van een zakelijk of persoonlijk recht op het onroerend goed in mede-eigendom, en wel onder de volgende voorwaarden:

1° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen voor het verlenen van het zakelijk of persoonlijk recht, door de kennisgeving die hem verplicht door de verlener wordt gedaan op het tijdstip van de verlening van het recht, van het bestaan van het reglement van orde en van het daartoe bestemde register of bij gebreke daaraan, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij ter post aangetekende brief; de verlener is aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars en de houder van het zakelijk of persoonlijk recht, voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving;

2° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen, na het verlenen van het persoonlijk recht of na het ontstaan van het zakelijk recht, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij ter post aangetekende brief.

Die kennisgeving hoeft niet te worden gedaan aan degenen die in de algemene vergadering stemrecht hebben.

Artikel 68

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

2. Niettegenstaande artikel 577-5, § 3 Burgerlijk Wetboek heeft de vereniging van mede-eigenaars het recht om, al dan niet samen met een of meer mede-eigenaars, op te treden ter vrijwaring van alle rechten tot uitoefening, erkenning of ontkenning van zakelijke of persoonlijke rechten op de gemeenschappelijke delen, of met betrekking tot het beheer ervan. Zij wordt geacht de hoedanigheid en het vereiste belang te hebben om deze rechten te verdedigen.

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

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

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

Zo kan;

a.

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.

b.

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.

c.

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

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

Vanaf het instellen van een van de vorderingen bedoeld in punten b en c, 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.

Verder kan iedere mede-eigenaar aan de rechter vragen:

a.

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

b.

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

c.

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.

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

Als de vordering gedeeltelijk gegrond wordt verklaard, wordt de mede-eigenaar vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten die met toepassing van artikel 1017, vierde lid, van het Gerechtelijk Wetboek ten laste van de vereniging van mede-eigenaars zijn gelegd.

De mede-eigenaar, die verweerder is, wordt in een gerechtelijke procedure ingesteld door de vereniging van mede-eigenaars, waarvan de vordering door de rechter volledig ongegrond werd

verklaard, vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

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

■ Verzekeringnemer

Medeëigenaars
 Residentie
 Fruithofln, 105 107
 2600 Berchem
 Ondernemingsnummer : 850.484.419

■ Modaliteiten van het contract

<i>Ingangsdatum contract</i> : 31/12/2015	<i>Jaarlijkse vervalddag</i> : 01/01
<i>Ingangsdatum bijvoegsel</i> : 01/01/2017	<i>Betaling</i> : Zesmaandelijks
<i>Einddatum contract</i> : 31/12/2017 om 24 uur	
<i>Index Abex</i> : 750,00	
<i>Geïndexeerde vrijstelling</i> : 250,22 EUR aan consumptieprijsindex 241,52 (basis 100 = 1981)	

■ Waarborgen en risico's

Jaarlijkse premies in EUR, met belastingen

Risicoligging : Fruithofln, 105 107 2600 Berchem	
Activiteit/Gebruik : Vereniging van mede-eigenaars - Risico dat gedeeltelijk dient tot kantoor	
1 risico dat gedeeltelijk dient tot kantoor	
Gebouw - Eigenaar gebruiker en/of niet-gebruiker	
<i>Verzekerd bedrag</i> : 20.662.305,93 EUR	
<i>Index Abex</i> : 750,00	
▪ Globale onderschrijving	15.350,41
▪ Natuurrampen	2.443,68
Inhoud	
<i>Verzekerd bedrag</i> : 7.429,43 EUR	
<i>Index Abex</i> : 750,00	
▪ Globale onderschrijving	8,50
▪ Natuurrampen	0,88
▪ Diefstal - Eerste risico van 50 % t.o.v. verzekerde bedrag	73,19
Totaal	17.876,66
Gesplitste premie	8.938,33

Op de einddatum wordt het contract telkens stilzwijgend verlengd door opeenvolgende periodes van één jaar, tenzij één van beide partijen ten minste 3 maanden voor de einddatum zich hiertegen heeft verzet per aangetekend schrijven, bij deurwaardersexploot of door overhandiging van de opzeggingsbrief tegen ontvangstbewijs.

■ Modaliteiten van de waarborgen

- Tenzij anders vermeld in de algemene of bijzondere voorwaarden omvat de geglobaliseerde onderschrijving de volgende waarborgen: Brand, Botsen tegen de verzekerde goederen, Beschadiging van het gebouw door dieven, Uitwerking van de elektriciteit, Arbeidsconflicten en aanslagen, Storm, Waterschade, Schade door stookolie, Glasbreuk, BA Gebouw, Bijstand Woning.
- Tenzij anders vermeld in de algemene of bijzondere voorwaarden omvat de verzekering Natuurrampen de waarborgen Overstroming, Aardbeving, Overlopen en opstuwing van openbare rioleringen, Grondverschuiving of -verzakking.
- *Indirect verlies* : Neen

Inhoud

Diefstal

- Clausule(s)
CL. 587 : DIEFSTAL - ALLEENSTAAND GEBOUW OP MAXIMUM 50 M VAN EEN ANDER GEBOUW
CL.1398 : DIEFSTAL - ONREGELMATIGE BEWONING

■ Beschrijving risico

Brandbare materialen : Tot 20%
Gebouw in opbouw : Neen

Dakbedekking in riet : Neen
Nieuw gebouw : Neen

Gebouw - Eigenaar gebruiker en/of niet-gebruiker

Type : Building

Inhoud

Het verzekerde bedrag voor de inhoud werd door U bepaald, zonder gebruik te maken van een door de maatschappij voorgesteld systeem tot afschaffing van de evenredigheidsregel. De evenredigheidsregel van bedragen blijft van toepassing.

Belending : Alleenstaand op maximum 50m
Beveiliging : Neen
Regelmatische bewoning : Neen

■ Niet voorzien in dit contract

Rechtsbijstand

■ Hypothecaire Schuldeiser

AG INSURANCE NV
Emile Jacqmainln, 53
1000 Brussel
FSMA-nr : 000017
Referenties : 903-0000080-65

■ Vorige maatschappij

VIVIUM NV
Koningsstr, 153
1210 Brussel
FSMA-nr : 000051
Tel. : 02/4063511
Referenties : 0200138981P

■ Syndicus

Zakenkantoor Imove BVBA

■ Antecedenten

Verklaringen van de verzekeringnemer i.v.m. het risico op overstroming, op datum van 26/06/2015

1. Hoeveel overstromingen (*) hebben het verzekerde risico getroffen in een periode waarvoor u over informatie beschikt (zonder rekening te houden met overstromingen voorgekomen meer dan 10 jaar geleden)? 0 overstroming(en)

(*) Onder overstroming verstaan we eveneens het overlopen en opstuwen van openbare riolen.

Aantal schadegevallen die in de loop van de afgelopen vijf jaar de waarborgen hebben getroffen die u wenst te onderschrijven voor het te dekken risico (uitgezonderd Natuurrampen, Diefstal en Onroerende beschadiging) : 0

* waarvan Brand	0
* waarvan Glasbreuk	0
* waarvan Waterschade	0
* waarvan Uitwerking van de electriciteit	0
* waarvan Storm	0
* waarvan Andere	0

Werden één of meerdere waarborgen die u wenst te onderschrijven geweigerd, geannuleerd of opgezegd door een andere verzekeraar? Neen

■ Clausules van toepassing voor het contract

CL. 541 : AFSTAND VAN VERHAAL TEGEN DE HUURDERS
CL. 576 : CLAUSULE BUILDING
CL. 837 : PACK BUILDING & ASSIST+
CL. 841 : BESTAAN VAN EEN VORIGE MAATSCHAPPIJ
CL. 950 : SEGMENTATIE TOP WONING (I)
CL. 951 : SEGMENTATIE WAARBORG NATUURRAMPEN
CL. 952 : SEGMENTATIE WAARBORG DIEFSTAL
CL. 954 : SEGMENTATIE TOP WONING (II)

■ Algemene voorwaarden

De algemene voorwaarden zijn ter beschikking bij uw tussenpersoon en op onze website www.aginsurance.be via de knop 'Algemene voorwaarden en contractuele documenten'.

Brandverzekering Top Woning
Brandverzekering Top Woning
▪ voor de waarborg Natuurrampen
▪ voor de waarborg Diefstal

0079-2000713N-23012016
0079-2000712N-01012013

■ Algemene bepalingen

- Deze polis maakt deel uit van het ModulISdossier 4141257. De verbreking van ModulIS schaft alleen de specifieke ModulIS-voordelen af. De verzekeringen en aanvullende waarborgen die er deel van uitmaakten, blijven afzonderlijk in voege volgens hun eigen algemene voorwaarden.
- Wij herinneren u eraan, zoals vermeld in de algemene voorwaarden, dat
 - indien u een systeem tot afschaffing van de evenredigheidsregel van bedragen voor het gebouw of de inhoud heeft gebruikt, het van belang is ons alle wijzigingen van de in het kader van dit systeem verklaarde elementen mee te delen,
 - het afsluiten van aparte verzekeringen voor het gebouw en de inhoud, bij een schadegeval de toepassing van een vrijstelling voor elk van deze contracten tot gevolg kan hebben.
- Het contract is opgesteld op basis van de verklaringen van de verzekeringsnemer aan de maatschappij. Het contract omvat de algemene voorwaarden, de bijzondere voorwaarden, de bijvoegsels, de bijlagen en, in voorkomend geval, het verzekeringsvoorstel.
Ons beleid inzake belangenconflicten is ter beschikking bij uw tussenpersoon en op onze website www.aginsurance.be. Onafhankelijk van de taal waarin het contract is opgesteld, kan de verzekeringsnemer vragen om de documenten en berichten in het Frans of in het Nederlands te ontvangen.

- De meegedeelde persoonsgegevens worden verwerkt door AG Insurance, verantwoordelijke voor de verwerking, met het oog op het beheer van verzekeringsdiensten.
Deze gegevens kunnen meegedeeld worden aan de verzekeringsmakelaar, aan derden voor zover er een gewettigd belang bestaat en, als het geval zich voordoet, aan Datassur in het exclusieve kader van de beoordeling van de risico's en desbetreffende schadegevallen.
Door ons uw e-mailadres mee te delen, aanvaardt u om via elektronische weg te communiceren met de maatschappij, voor zover de wet geen specifiek communicatie middel oplegt.
De betrokken persoon heeft het recht deze gegevens in te kijken en te verbeteren bij AG Insurance en Datassur (Dienst bestanden, de Meeûsplantsoen 29, 1000 Brussel).
- Iedere oplichting of poging tot oplichting die tegen de verzekeringsonderneming gericht is, brengt niet alleen de opzegging van de verzekeringsovereenkomst mee, maar wordt ook strafrechtelijk vervolgd op grond van artikel 496 van het Strafwetboek.



■ Contactpersonen

Uw makelaar :

Zakenkantoor
DONCKERS EN VERSCHUEREN BVBA
Ter Rivierenln, 1 bus 3
2100 Deurne
Rekening-nr : 40139
FSMA-nr : 060968A
☎ 03 354 16 33
☎ 03 325 69 00
✉ info@verzekeringendenv.be

AG Insurance :

BEHEER P&KO ANTWERPEN
Berchemstadionstr, 70
2600 Berchem
☎ 03 218 36 10
✉ beheerpko.antwerpen@aginsurance.be

Bijstand woning :

Homeras NV
KBO : 0640.711.130

Opgemaakt te Deurne, op 03/12/2016

Door de premie te betalen, erkent de verzekeringnemer kennis te hebben genomen van de contractuele documenten en van ons belangenconflictenbeleid en aanvaardt hij/zij de voorwaarden van het contract.

De Verzekeringnemer,

Voor AG Insurance,

Hans De Cuyper, Bestuurder
Voorzitter van het Directiecomité

■ Clausules van toepassing

CL. 541 : AFSTAND VAN VERHAAL TEGEN DE HUURDERS

We zien af van het verhaal, onder de voorwaarden voorzien in de algemene voorwaarden, dat we zouden kunnen uitoefenen tegen de huurders of gebruikers van het gebouw, voor de materiële schade die eraan veroorzaakt wordt.

Bovendien verzekeren we, onder de voorwaarden vermeld in de algemene voorwaarden, de aansprakelijkheid van huurders of gebruikers van het gebouw tegenover derden *.

CL. 576 : CLAUSULE BUILDING

Onderstaande bepalingen maken integraal deel uit van het contract; ze vullen de algemene voorwaarden aan en vernietigen ze in de mate dat ze er strijdig mee zijn. Deze bepalingen doen evenwel geen afbreuk aan eventuele andere bepalingen van het contract. De bedragen variëren in functie van de evolutie van de ABEX-index en zijn hier opgegeven tegen index 744.

1. Definitie

Het verzekerde gebouw vermeld in de bijzondere voorwaarden is een appartements- of kantoorgebouw met meer dan 4 verdiepingen (gelijkvloers niet inbegrepen) of met een waarde van ten minste 1.002.352,08 EUR, waarvan alle verdiepingen uit onbrandbare materialen bestaan.

Er mogen evenwel handelsactiviteiten in uitgeoefend worden door één of meer mede-eigenaars of huurders, voor zover de voor die activiteiten bestemde oppervlakte geen 20% overschrijdt van de gezamenlijke oppervlakte van het gelijkvloers en de andere verdiepingen.

2. Garages

Het gebouw omvat geen garage op een ander adres dan dat welk vermeld is in de bijzondere voorwaarden.

3. Stookolie

De tussenkomst voor het verlies van weggevoelde stookolie voorzien in de waarborg "Schade door stookolie" is verworven ten belope van maximaal 2.517,29 EUR.

4. Antennes/ Uithangborden/ Zonnetenten

De schade aan antennes, zonnetenten en uithangborden is uitgesloten in de waarborg "Storm, hagel, ijs- en sneeuwdruk".

De schade aan uithangborden is eveneens uitgesloten in de waarborg "Glasbreuk" en de schade veroorzaakt door uithangborden is uitgesloten in de waarborg "Burgerlijke aansprakelijkheid gebouw".

5. Evenredigheidsregel

De afschaffing van de evenredigheidsregel van bedragen voor een gebouw dat minstens verzekerd is voor 156.366,92 EUR wordt niet toegekend.

6. Onroerende beschadigingen

De waarborg "Beschadiging van het gebouw door vandalisme, kwaad opzet of door dieven" die in de algemene voorwaarden is voorzien, is enkel verworven voor het hoofdgebouw, zonder toepassing van de evenredigheidsregel, en dit ten belope van maximaal 3.132,63 EUR. Deze waarborg is verworven voor de onroerende beschadigingen die zich voordoen zowel aan de binnenzijde als aan de buitenzijde van de privatieve en gemeenschappelijke delen van het gebouw. Echter, de schade als gevolg van graffiti is uitsluitend gedekt voor zover deze aan de binnenzijde van de privatieve delen bestemd als woning, kantoor of vrij beroep is aangebracht.

De in de algemene voorwaarden voorziene geïndexeerde vrijstelling is van toepassing voor de schade die zich heeft voorgedaan aan de binnenzijde van de privatieve delen alsook voor de inbraakschade die zich heeft voorgedaan aan de gemeenschappelijke delen; zij wordt verdubbeld voor de andere schade.

(03/2013)

CL. 587 : DIEFSTAL - ALLEENSTAAND GEBOUW OP MAXIMUM 50 M VAN EEN ANDER GEBOUW

Het gebouw is alleenstaand maar bevindt zich op minder dan 50 meter van een ander gebouw.

Om de afstand tussen de gebouwen te beoordelen, dient enkel rekening te worden gehouden met de hoofdconstructies (de belangrijkste constructies en aanpalende bijgebouwen).

CL. 837 : PACK BUILDING & ASSIST+

De verzekering wordt uitgebreid met de hierna omschreven waarborgen. Onderstaande bepalingen maken integraal deel uit van het contract; ze vullen de bepalingen van de algemene voorwaarden en van de clause 576 aan en vernietigen ze in de mate dat ze er strijdig mee zijn. Deze bepalingen doen evenwel geen afbreuk aan eventuele andere bepalingen van het contract. De bedragen variëren in functie van de evolutie van de ABEX-index en zijn hier opgegeven tegen index 744.

1. Antennes/Uithangborden/Zonnetenten

De waarborg "Storm, hagel, ijs- en sneeuwdruk wordt uitgebreid tot de schade aan antennes, zonnetenten en uithangborden die toebehoren aan een individuele mede-eigenaar of aan de mede-eigenaars in onverdeeldheid. Deze goederen blijven echter uitgesloten van dekking indien ze bestemd zijn voor beroepsdoeleinden. Deze tussenkomst is verworven ten belope van maximaal 6.265,26 EUR voor het geheel van schade aan deze goederen.

2. Onroerende beschadiging

De waarborg "Beschadiging van het gebouw door vandalisme, kwaad opzet of door dieven" die in de algemene voorwaarden is voorzien is enkel verworven voor het hoofdgebouw, zonder toepassing van de evenredigheidsregel*, en dit ten belope van maximaal 6.265,26 EUR. Deze waarborg is verworven voor de onroerende schade, met inbegrip van schade door graffiti, zowel aan de binnenzijde als aan de buitenzijde van de privatieve en gemeenschappelijke delen van het gebouw. De in de algemene voorwaarden voorziene geïndexeerde vrijstelling is van toepassing voor de schade die zich heeft voorgedaan binnenin de privatieve delen alsook voor de inbraakschade die zich heeft voorgedaan aan de gemeenschappelijke delen; ze wordt verdubbeld voor de andere schade.

3. Inhoud mede-eigenaars

Met uitzondering van de waarborg 'Beschadigingen door vandalisme, kwaad opzet en dieven' worden de voor het gebouw verleende waarborgen uitgebreid tot de inhoud die toebehoort aan de mede-eigenaars in onverdeeldheid, en die zich bevindt in de gemeenschappelijke delen van het hoofdgebouw. Deze tussenkomst is verworven ten belope van maximaal 6.265,26 EUR.

4. Verhuis

De schade aan de gemeenschappelijke delen van het gebouw veroorzaakt door een eigenaar, huurder of gebruiker, ter gelegenheid van een verhuis, is gedekt als het gaat om de verhuis bij het begin of aan het einde van de bewoning.

5. Schade door werken

De waarborgen "Waterschade" en "Glasbreuk" worden uitgebreid tot de schade veroorzaakt aan de verzekerde goederen door werken aan het gebouw, andere dan onderhouds- en herstellingswerken.

6. Vrijwilligers

Voor de waarborg "Burgerlijke aansprakelijkheid gebouw" wordt een vrijwilliger aanzien als een verzekerde voor zover deze occasionele werken uitvoert in opdracht en onder leiding van de vereniging van mede-eigenaars.

7. Insijpeling via balkon

De waarborg "Waterschade" wordt uitgebreid tot de schade veroorzaakt door de insijpeling van atmosferische neerslag via balkons.

Voor de schade gedekt in het kader van deze waarborguitbreiding wordt de in de algemene voorwaarden voorziene geïndexeerde vrijstelling verdubbeld.

8. Materiaal op waterdichtheidsbekleding

Bij insijpeling van neerslag die schade veroorzaakt aan de verzekerde goederen, worden de opzoekingskosten voorzien in de waarborg "Waterschade" uitgebreid ten belope van maximaal 6.265,26 EUR met de kosten voor het verwijderen en het herstel van de materialen die de bekleding die de waterdichtheid van een dakterras verzekert, bedekken.

9. Ontoegankelijkheid

De tussenkomst voor "Onbruikbaarheid van onroerende goederen" en/of "Huisvestingskosten" is verworven voor de eigenaar, huurder of gebruiker gedurende de periode van volledige ontoegankelijkheid van de privatieve delen die hij gebruikt voor bewoning, kantoor of vrij beroep, wanneer deze, hoewel ze niet zelf beschadigd werden, volledig ontoegankelijk geworden zijn ten gevolge van een plotse en onvoorzienbare gebeurtenis.

10. Ziekenhuisopname of overlijden

In geval van ziekenhuisopname of overlijden van een verzekerde ten gevolge van een gedekt schadegeval of een vergiftiging door koolstofmonoxide, wordt een forfaitair bedrag betaald ten bedrage van:

-33,22 EUR per dag gedurende een maximum van 90 dagen per verzekerde die na het schadegeval of de vergiftiging in het ziekenhuis wordt opgenomen;

-3.321,43 EUR per verzekerde die is overleden bij het schadegeval of de vergiftiging, of aan de gevolgen ervan in het daaropvolgende jaar. Dit bedrag kan gecumuleerd worden met het in geval van een ziekenhuisopname voorziene bedrag.

Deze bedragen worden betaald aan het slachtoffer, of in geval van diens overlijden, aan zijn echtgeno(o)t(e) of samenwonende partner, of bij ontstentenis, aan zijn kinderen in gelijke delen.

In geval van overlijden van een verzekerde van minder dan 5 jaar wordt de uitkering beperkt tot de terugbetaling van de begrafenis kosten.

11. Inhoud in openlucht

De waarborgen "Storm, hagel, ijs- en sneeuwdruk" en "Natuurrampen - waarborg van de maatschappij" verleend in de inhoudsverzekering van AG Insurance, aangegaan door een individuele mede-eigenaar, worden uitgebreid met een dekking van de materiële schade aan meubelen, parasols, barbecues, decoratievoorwerpen (aanplantingen inbegrepen) en verlichting in openlucht toebehorend aan die mede-eigenaar. Deze uitbreiding is verworven voor zover de beschadigde verzekerde goederen bestemd zijn om buiten te blijven en zich op het moment van de schade bevonden op een privaat balkon of privaat (dak)terras van het hoofdgebouw. Deze goederen blijven echter uitgesloten van dekking indien ze bestemd zijn voor beroepsdoeleinden. De tussenkomst is verworven voor maximaal 6.265,26 EUR voor het geheel van de schade die valt onder deze waarborguitbreiding.

12. Building Assist

tel. 02 664 46 70

In het kader van deze waarborg, doen we beroep op een bijstandsverlener. De bijstandsverlener handelt als dienstverlener voor rekening van de verzekeraar. Hij ontvangt de oproepen en organiseert de uitvoering van de prestaties. De gegevens van de bijstandsverlener zijn:

HOMERAS nv, met maatschappelijke zetel te Trierstraat 45-1 te B-1040 Brussel, RPR Brussel De verzekeraar behoudt zich het recht voor om de bijstandsverlener te wijzigen in de loop van het contract.

Voor de toepassing van deze waarborg verstaat men onder de aanvrager: de verzekerde alsook elke huurder of elke bewoner van (een deel van) het verzekerde gebouw vermeld in de bijzondere voorwaarden die een tussenkomst in bijstand vraagt.

12.1. Voorwaarden tot tussenkomst

De aanvrager kan beroep doen op de dienst 'Building Assist' bij probleemsituaties aan een privaat of gemeenschappelijk deel van het verzekerd gebouw indien een toevallig voorval, dat geen verzekerd schadegeval uitmaakt in een andere waarborg van het contract, het normale gebruik van het gebouw, of een deel ervan, verhindert en een snelle interventie vereist.

Een beroep op deze dienst is ondermeer mogelijk om:

- een garagepoort of rolluik te deblokkeren;
- enkele dakpannen terug te plaatsen die weggewaaid zijn zonder dat er sprake was van een storm;
- een verstopte afvoer te ontstoppen;
- een raam of buitendeur te herstellen die niet meer sluit;
- de verwarmingsketel her op te starten

12.2. Verzekerde prestaties

In de gevallen waarbij voldaan is aan de voorwaarden tot tussenkomst voor de waarborg "Building Assist", wordt de bijstand ter plaatse door een vakman gewaarborgd en dit met een maximum van 3 interventies per kalenderjaar voor een privaat deel en 3 interventies per kalenderjaar voor de gemeenschappelijke delen. De kosten van deze bijstand zijn geheel ten laste van de aanvrager. De verzekerde verbindt zich ertoe de kosten van de bijstand te betalen volgens de modaliteiten voorgelegd door de bijstandsverlener. De gehanteerde prijzen zijn marktconform.

In dringende gevallen neemt de vakman telefonisch contact op met de aanvrager binnen de twee uur na diens telefonische oproep. In alle andere gevallen neemt hij met de aanvrager contact op binnen 24 uur na diens telefonische oproep voor het vastleggen van een afspraak binnen 48 uur na diens telefonische oproep.

12.3. Specifieke uitsluitingen

Onderstaande prestaties kunnen niet het voorwerp uitmaken van een bijstandsdienst:

- Herstelling of vervanging van verwarmings- en huishoudelijke toestellen, al dan niet ingebouwd;
- Herstelling van meters van nutsleidingen;
- Herstelling of vervanging van verlichtingstoestellen en hun onderdelen, de afdekplaatjes en stopcontacten en schakelaars, de domotica, de klimaatregeling, de telefonie en parafonie;
- Onderhoudswerken
- Probleemsituaties aan ingerichte keukens;
- Probleemsituaties aan liften
- Ontstoppen, herstellen of ledigen van ondergrondse leidingen en septische putten.

13. Meerkost voortkomend uit nieuwe verplichte bouwnormen

We vergoeden, voor de delen tot privégebruik van het gebouw verzekerd door de vereniging van mede-eigenaars, de bijkomende kosten verbonden aan nieuwe verplichte bouwnormen, voor zover u die delen van het verzekerde gebouw herstelt of heropbouwt na een gedekt schadegeval.

Onder nieuwe verplichte bouwnormen verstaan wij de milieunormen en de bouwvoorschriften die de Belgische federale, regionale, provinciale of gemeentelijke overheid u oplegt bij de herstelling of heropbouw van het verzekerde gebouw na een gedekt schadegeval.

Wanneer de schade aan het verzekerde gebouw meer bedraagt dan 12.500 EUR (niet geïndexeerd), dan vergoeden wij deze bijkomende kosten integraal. Wanneer de schade aan het verzekerde gebouw niet meer bedraagt dan 12.500 EUR (niet geïndexeerd), dan komen we tussen voor deze meerkost indien deze normen u opgelegd worden in de voorwaarden van de meldingsplicht of de bouwvergunning noodzakelijk voor de herstelling of de heropbouw van het verzekerde gebouw.

Indien u meerdere opties hebt om aan deze normen te voldoen, dan komen we tussen op basis van de optie die de minste kosten met zich meebrengt. U kunt geen beroep doen op deze tussenkomst indien het gaat om bouwnormen die u naliert te respecteren terwijl ze reeds gerespecteerd moesten worden voordat het schadegeval zich voordeed alsook indien het gaat om bouwnormen die u moet naleven omdat u een ander werk uitvoert dan de herstelling of heropbouw. Eventuele premies of subsidies die u van de overheid of van een andere instantie kunt ontvangen en waarop u recht hebt op het moment van het conformeren aan de normen, zullen van de vergoeding afgetrokken worden.

(23/01/2016)

CL. 841 : BESTAAN VAN EEN VORIGE MAATSCHAPPIJ

Het risico werd door u al verzekerd bij een andere verzekeringsmaatschappij.

CL.1398 : DIEFSTAL - ONREGELMATIGE BEWONING

De waarborg diefstal wordt verleend, hoewel het aangeduide gebouw niet regelmatig bewoond is.

Blijven echter uitgesloten :

- de diefstal van waarden gepleegd in het aangeduide gebouw;
- de diefstal gepleegd door een persoon die gemachtigd is zich in het aangeduide gebouw te bevinden;
- de diefstal gepleegd in niet-belendende bijgebouwen en, indien u slechts een gedeelte van het gebouw bewoont, de diefstal gepleegd in de kelders, garages en zolders.

Indien uw hoofdverblijf niet in het aangeduide gebouw gevestigd is, zijn ook uitgesloten :

- de diefstal van tijdelijk verplaatste waarden;
- de diefstal met geweld of bedreigingen buiten het aangeduide gebouw.

CL. 950 : SEGMENTATIE TOP WONING (I)

Het tarief dat van toepassing is bij de onderschrijving van Top Woning en, in voorkomend geval, de omvang van

de waarborg, houden rekening met de volgende criteria, zowel bij de onderschrijving als tijdens de looptijd van het contract:

- de hoedanigheid van de verzekeringsnemer (eigenaar of huurder);
- de verzekerde waarde van het gebouw en / of de inhoud (enkel als de formule op basis van het aantal ruimten "minisysteem" niet werd gebruikt);
- het type gebouw;
- de aard van de materialen gebruikt voor de hoofdconstructie (het dak inbegrepen) dat zich bevindt op het adres van het risico;
- de leeftijd van het gebouw (enkel als u als eigenaar een verzekering voor een gebouw onderschrijft).

CL. 951 : SEGMENTATIE WAARBORG NATUURRAMPEN

Het tarief dat van toepassing is voor de waarborg 'natuurrampen', alsook de omvang van de waarborg houden ook rekening met de volgende criteria, zowel bij de onderschrijving als tijdens de looptijd van het contract:

- het adres van het risico;
- de datum van de voorlopige oplevering van het gebouw indien het gelegen is in een officiële risicozone; en
- de schadehistoriek 'natuurrampen' op het adres van het risico.

CL. 952 : SEGMENTATIE WAARBORG DIEFSTAL

Het tarief dat van toepassing is voor de facultatieve waarborg Diefstal houdt ook rekening met de volgende criteria, zowel bij de onderschrijving als tijdens de looptijd van het contract:

- het adres van het risico;
- de belending van het gebouw tegenover andere gebouwen;
- de aanwezigheid van inbraakbeveiliging in het gebouw;
- de bewoning van het gebouw op het adres van het risico.

CL. 954 : SEGMENTATIE TOP WONING (II)

Alle criteria zijn bedoeld om het te verzekeren risico zo goed mogelijk te beoordelen rekening houdend met objectieve gegevens die door statistieken geïdentificeerd werden als elementen die een invloed hebben op de frequentie en/of de ernst van de sinistraliteit van de verzekerde risico's.

In geval van wijziging van het verzekerde risico in de loop van het contract, vindt u alle bij de beoordeling van het gewijzigde risico gehanteerde gegevens, al dan niet door u meegedeeld, terug in het gewijzigde contract.

-In geval van vermindering van het risico, kan u het contract opzeggen indien er geen akkoord wordt bereikt over de nieuwe premie binnen een maand na uw aanvraag tot vermindering.

-In geval van verzwaring van het risico, kunnen wij het contract opzeggen indien u het gewijzigde contract weigert of indien u, bij het verstrijken van een termijn van een maand te rekenen vanaf de ontvangst van het gewijzigde contract, dit laatste niet heeft aanvaard.

Door de premie te betalen, erkent u kennis te hebben genomen van het gewijzigde contract en aanvaardt u alle voorwaarden ervan.

Energieprestatiecertificaat

Gemeenschappelijke delen



Fruithoflaan 105, 2600 Antwerpen

certificaatnummer: 20250508-0002526170-GD-3

Daken

$U = 0,39 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$

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

Muren

$U = 1,72 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$

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

Vensters (beglazing en profiel)

$U = 2,86 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$

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

Beglazing

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

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

Vloeren

$U = 1,24 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$

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



Verwarming



Collectieve centrale installatie met condenserende ketel



Sanitair warm water

Collectieve installatie aanwezig



Ventilatie

Geen collectief ventilatietoestel aanwezig



Koeling en zomercomfort

Geen collectieve installatie voor koeling aanwezig.



Verlichting



LED-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: 08-05-2025

Handtekening:

KRISTIAAN WAELEN

EP08904

Dit certificaat is geldig tot en met 8 mei 2035.

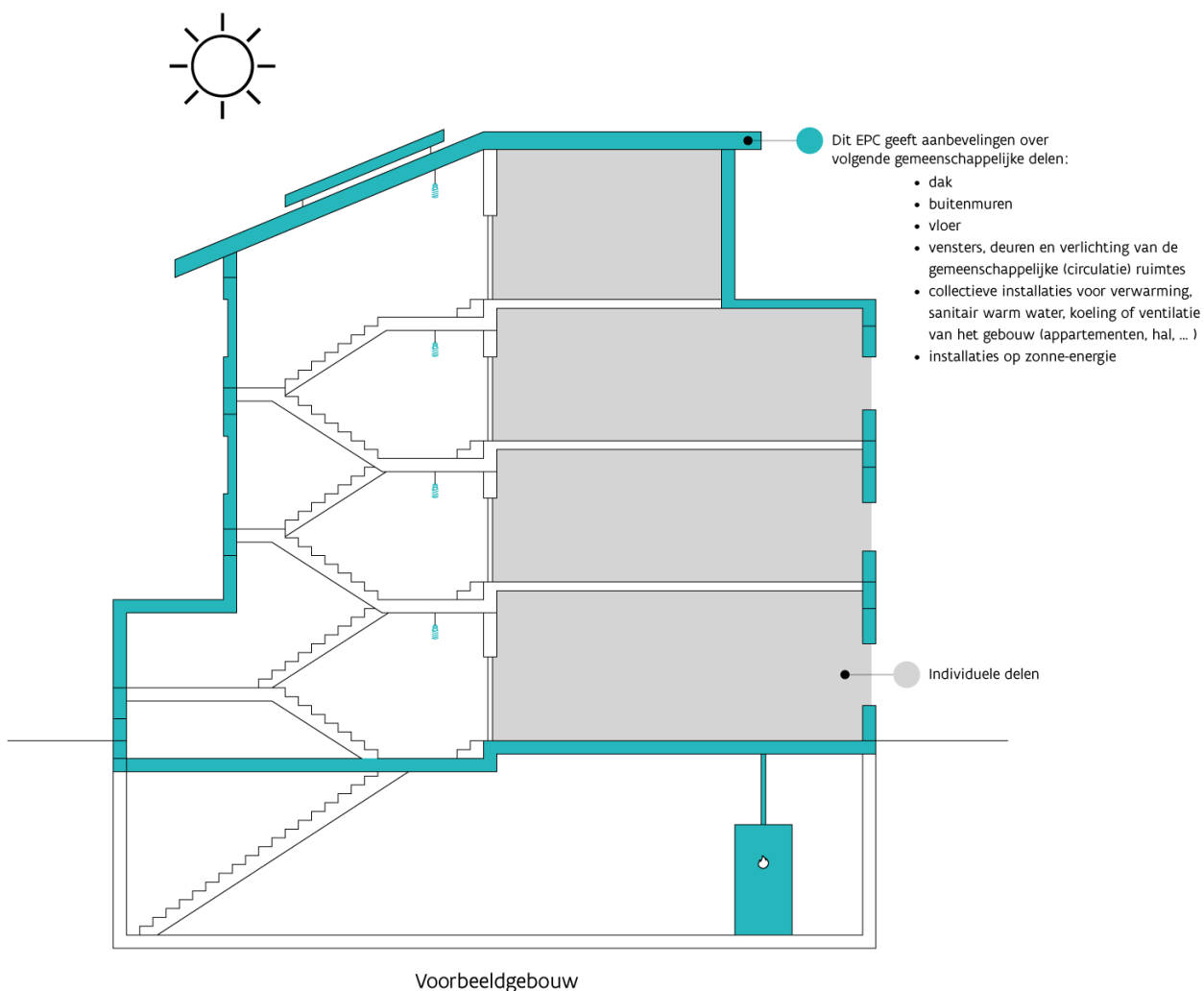
Wat bevat dit EPC?

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.

	HUDIGE SITUATIE	AANBEVELING	GEMIDDELDE PRIJSINDICATIE ★
	Vensters 3,7 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 (spouw) 540 m ² van de spouwmuren is niet geïsoleerd.	Isoleer de spouwmuren.	
	Muur 117 m ² van de muren is niet geïsoleerd en 1753 m ² van de muren is vermoedelijk te weinig geïsoleerd.	Plaats (bijkomende) isolatie.	
	Vloer boven kelder of buiten 234 m ² van de vloer is vermoedelijk te weinig geïsoleerd.	Plaats bijkomende isolatie.	
	Dakvensters en koepels 1,4 m ² van de dakvlakvensters of koepels in de gemeenschappelijke ruimtes heeft dubbele beglazing. Dat is weinig energiezuinig. Ook de profielen zijn thermisch weinig performant.	Plaats nieuwe dakvlakvensters of koepels met hoogrendementsbeglazing en energieperformante raamprofielen.	
	Vloer boven kelder of buiten 287 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.
	Plat dak 519 m ² van het platte dak is redelijk goed geïsoleerd, maar voldoet nog niet aan de energiedoelstelling.	Overweeg bij een grondige renovatie het platte dak bijkomend te isoleren.
	Vensters 12 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 collectieve condenserende ketels hebben een goed rendement, maar maken nog gebruik van fossiele brandstoffen. Overweeg bij een vervanging duurzamere alternatieven.	
	Proficiat! De gemeenschappelijke ruimtes worden verlicht door efficiënte LED-verlichting.	
	Er zijn 139 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 over een collectieve installatie voor sanitair warm water. Overweeg om een zonneboiler of warmtepompboiler te plaatsen en de installatie hierop aan te sluiten. Zo wordt energie bespaard.

Let op!

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

Meer informatie?

- Voor meer informatie over het energieprestatiecertificaat, gebruiksgedrag, woningkwaliteit ... kunt u terecht op www.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:

KRISTIAAN WAELES
2100 Deurne
EP08904

Premies

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

Energieprestatiecertificaat (EPC) in detail

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

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

Inhoudstafel

Daken	8
Vensters en deuren	9
Muren	11
Vloeren	13
Ruimteverwarming (collectief)	14
Verlichting	15
Installaties voor zonne-energie	16
Overige installaties (collectief)	17
Bewijsstukken gebruikt in dit EPC	18

10 goede redenen om nu al 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, binnenaafwerking 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 18.

Renoveren? Let op voor asbest!

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

Algemene gegevens

Gebouw id / Gebouweenheid id	16464342 / 16465995
Datum plaatsbezoek	07/05/2025
Referentiejaar bouw	1976
Beschermd volume (m ³)	20.052
Ruimten niet opgenomen in het beschermd volume	kelders + garages glv
Infiltratiedebiet (m ³ /(m ² h))	Onbekend
Gemiddelde U-waarde gebouwschil (W/(m ² K))	1,46

Verklarende woordenlijst

beschermd volume	Het volume van alle ruimten die men wenst te beschermen tegen warmteverlies naar buiten, de grond en aangrenzende onverwarmde ruimten.
U-waarde	De U-waarde beschrijft de isolatiewaarde van daken, muren, vensters ... Hoe lager de U-waarde, hoe beter de constructie isoleert.
R-waarde	De warmteweerstand van een materiaallaag. Hoe groter de R-waarde, hoe beter de materiaallaag isoleert.
lambdawaarde	De warmtegeleidbaarheid van een materiaal. Hoe lager de lambdawaarde, hoe beter het materiaal isoleert.

Daken



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

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

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

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

Technische fiche daken

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

Beschrijving	Oriëntatie	Netto-oppervlakte (m ²)	U-waarde bekend (W/(m ² K))	R-waarde bekend (m ² K/W)	Isolatie	Ref.jaar renovatie	R-waarde isolatie bekend (m ² K/W)	Luchtdaag	Daktype	Berekende U-waarde (W/(m ² K))
Plat dak										
● plat dak	-	519	-	-	80mm PUR/PIR zonder regelwerk onder dakafdichting	-	2,29	afwezig	a	0,39

Legende
a dak niet in riet of cellenbeton

Vensters en deuren

	Vensters 3,7 m² van de vensters in de gemeenschappelijke ruimtes heeft enkele beglazing. Dat is niet energiezuinig. Ook de raamprofielen zijn thermisch weinig performant.	Vervang de vensters door nieuwe vensters met hoogrendementsbeglazing en energieperformante raamprofielen.
	Dakvensters en koepels 1,4 m² van de dakvlakvensters of koepels in de gemeenschappelijke ruimtes heeft dubbele beglazing. Dat is weinig energiezuinig. Ook de profielen zijn thermisch weinig performant.	Plaats nieuwe dakvlakvensters of koepels met hoogrendementsbeglazing en energieperformante raamprofielen.
	Vensters 12 m² 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.

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								
• inkom app gebouw	NW	verticaal	12	-	HR-glas b	-	alu>2015	1,91
• deur naar dak	NW	verticaal	1,9	-	enkel glas	-	metaal niet therm	5,83
ramen	NW	verticaal	740	-		-	-	-
In linkergevel								
• deur naar dak	NO	verticaal	1,9	-	enkel glas	-	metaal niet therm	5,83
In rechtergevel								
ramen	ZW	verticaal	93	-		-	-	-
In plat dak								
• koepel	-	horizontaal	1,4	-	dubbel glas	-	kunst 1?k	3,01

Legende glastypes

HR-glas b	Hoogrendementsglas bouwjaar >= 2000	enkel glas	Enkelvoudige beglazing
dubbel glas	Gewone dubbele beglazing		

Legende profieltypes

kunst 1?k	Kunststof profiel, 1 kamer of geen informatie	alu>2015	Aluminium profiel, thermisch onderbroken >=2015
metaal niet therm	Metalen profiel, niet thermisch onderbroken		

Muren

**Muur (spouw)**

540 m² van de spouwmuren is niet geïsoleerd.

Isoleer de spouwmuren.

Muur

117 m² van de muren is niet geïsoleerd en
1753 m² van de muren is vermoedelijk te
weinig geïsoleerd.

Plaats (bijkomende) isolatie.

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

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

Technische fiche van de muren

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

Beschrijving	Oriëntatie	Netto-oppervlakte (m ²)	Diepte onder maaiveld (m)	U-waarde bekend (W/(m ² K))	R-waarde bekend (m ² K/W)	Isolatie	Ref.jaar renovatie	Luchtlaag	Muurtype	Berekende U-waarde (W/(m ² K))
Buitenmuur										
Voorgevel										
• voorgevel	NW	508	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	1,69
• voorgevel liftkoker	NW	18,7	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	1,69
Achtergevel										
• achtergevel	ZO	1.165	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	1,69
• achtergevel liftkoker	ZO	21	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	1,69
Rechtergevel										
• rechtergevel liftkoker	ZW	21	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	1,69
• rechtergevel	ZW	540	-	-	-	isolatie afwezig	-	aanwezig in spouw	a	1,79
Linkergevel										
• linkergevel liftkoker	NO	19,3	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	1,69
Muur in contact met onverwarmde ruimte										
Achtergevel										
• muur garages glv	ZO	95	-	-	-	isolatie afwezig	-	onbekend	a	1,92
Linkergevel										
• muur garages glv	NO	22	-	-	-	isolatie afwezig	-	onbekend	a	1,92
Muur in contact met verwarmde ruimte										
Voorgevel										
wanden tussen verdiepingen	NW	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	1,92
Linkergevel										
linker gevel AVR	NO	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	1,92

Legende

a muur niet in isolerende snelbouwsteen of cellenbeton

Vloeren

	Vloer boven kelder of buiten 234 m ² van de vloer is vermoedelijk te weinig geïsoleerd.	Plaats bijkomende isolatie.
	Vloer boven kelder of buiten 287 m ² 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 onverwarmde ruimte											
• vloer boven garages	234	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	-	afwezig	a	1,51
Vloer boven (kruip)kelder											
• vloer glv	287	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	-	afwezig	a	1,01
Vloer boven verwarmde ruimte											
vloer tussen verdiepingen	-	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	-	afwezig	a	2,04

Legende
a vloer niet in cellenbeton

Ruimteverwarming (collectief)



De collectieve condenserende ketels hebben een goed rendement, maar maken nog gebruik van fossiele brandstoffen. Overweeg bij een vervanging duurzame alternatieven.

Technische fiche van de ruimteverwarming

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

Installaties met meerdere opwekkers

Omschrijving	RV1			
	✓			
	2 collectieve condensatieketels			
	centraal			
	-			
Aandeel in volume (%)	-			
Aantal opwekkers	2			
Opwekking (enkel de 2 belangrijkste opwekkers worden getoond)				
Type opwekker Energiedrager Soort opwekker(s) Bron/afgiftemedium Vermogen (kW) Elektrisch vermogen WKK (kW) Aantal (woon)eenheden Rendement Referentiejaar fabricage Labels Locatie	✓	✓		
	collectief	collectief		
	gas	gas		
	condenserende ketel	condenserende ketel		
	-	-		
	462	462		
	-	-		
	120	120		
	109% t.o.v. onderwaarde	109% t.o.v. onderwaarde		
	2011	2011		
	-	-		
	buiten beschermd volume	buiten beschermd volume		
Distributie				
Externe stookplaats	nee		-	
Ongeïsoleerde leidingen (m)	0m ≤ lengte ≤ 6m			
Ongeïsoleerde combilus (m)	-			
Aantal (woon)eenheden op combilus	-			
Afgifte & regeling				
Type afgifte	-			
Regeling	pompregeling buitenvoeler			

Verlichting



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

Technische fiche van de verlichtingsinstallaties

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

	Z1	
		
Aandeel in oppervlak (%)	%	
Lichtbron en regeling		
Type lichtbron	LED-verlichting	
Aan- of afwezigheidsregeling	Geen of onbekend type	
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 139 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	138,6	Z	30.800	mono/multi kristallijn

Overige installaties (collectief)

Sanitair warm water



Het gebouw beschikt over een collectieve installatie voor sanitair warm water. Overweeg om een zonneboiler of warmtepompboiler te plaatsen en de installatie hierop aan te sluiten. Zo wordt energie bespaard.

	SWW1		
Bestemming	-		
Opwekking			
Soort	collectief		
Gekoppeld aan ruimteverwarming	ja, aan rv1		
Energiedrager	-		
Type toestel	andere		
Referentiejaar fabricage	-		
Energietabel	-		
Opslag			
Aantal voorraadvaten	1		
Aantal (woon)eenheden	120		
Volume (l)	900l		
Omtrek (m)	-		
Hoogte (m)	-		
Isolatie	aanwezig		
Label	-		
Opwekker en voorraadvat één geheel	neen		
Distributie			
Type leidingen	circulatieleiding		
Lengte leidingen (m)	-		
Isolatie leidingen	aanwezig		
Aantal (woon)eenheden op leidingen	120		

Koeling



Vermijd de plaatsing van een koelinstallatie, want die verbruikt veel energie.

Koelinstallatie	afwezig
-----------------	---------

Bewijsstukken gebruikt voor dit EPC

Welke bewijsstukken kan een energiedeskundige gebruiken?



De energiedeskundige gebruikt de informatie die hij ter plaatse ziet, aangevuld met de informatie uit bewijsstukken. Alleen documenten die voldoen aan de voorwaarden van het inspectieprotocol worden aanvaard. Ze moeten bijvoorbeeld duidelijk gelinkt kunnen worden aan de woning/het gebouw en de nodige detailinformatie bevatten.

Let op!

Mondelinge informatie en verklaringen van architect, aannemer, eigenaar, ... worden niet aanvaard als bewijs.

In onderstaande lijst heeft de energiedeskundige aangeduid welke geldige bewijsstukken hij gebruikt heeft om dit EPC op te maken.

	Plannen: plannen bij stedenbouwkundige aanvraag, stedenbouwkundige plannen (goedgekeurd door de gemeente), technische plannen, uitvoeringsplannen of –details, asbuilt-plannen
	Lastenboeken, meetstaten of aanbestedingsplannen die deel uitmaken van een (aannemings)contract
	Aannemingsovereenkomsten
	Offertes of bestelbonnen
	Informatie uit algemene vergadering van mede-eigenaars: verslag of proces-verbaal
	Informatie uit werfverslagen, vorderingsstaten of processen-verbalen van voorlopige of definitieve oplevering
	Facturen van bouwmaterialen of leveringsbonnen
✓	Facturen van aannemers
	Verklaring van overeenkomstigheid met STS of ATG, opgemaakt en ondertekend door de aannemer
✓	Foto's waarop de samenstelling van het schildeel of de installatie te herkennen is (detailfoto's) en foto's waarmee aangetoond kan worden dat het schildeel of de installatie geplaatst is (overzichtsfoto's)
	EPB-aangiften, zoals het transmissieformulier en het EPW-formulier
	Informatie uit subsidieaanvragen bij de Vlaamse overheid of de netbeheerder
	Verslag van destructief onderzoek derde/expert
✓	Eerder opgemaakte EPC's, zoals het EPC van de Gemeenschappelijke Delen
✓	Technische documentatie met productinformatie
	Luchtdichtheidsmeting
	WKK-certificaten of milieuvergunningen
	Elektriciteitskeuring
	Verwarmingsauditrapport, keuringsrapport of reinigings- en verbrandingsattest ketel
	Ventilatieprestatieverslag
	Verslag energetische keuring koelsysteem
	Verlichtingsstudie en eventuele relightingpremie
	Aanvullende bewijsstukken: uittreksel van de kadastrale legger of het vergunningenregister, notariële akte, ontvangst- of volledigheidsbewijs van de stedenbouwkundige aanvraag, verkavelingsvergunning, ...

Energieprestatiecertificaat

Gemeenschappelijke delen



Fruithoflaan 107, 2600 Antwerpen

certificaatnummer: 20250508-0002526204-GD-2

Daken

$U = 0,39 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$

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

Muren

$U = 1,74 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$

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

Vensters (beglazing en profiel)

$U = 3,25 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$

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

Beglazing

$U = 2,90 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$

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

Vloeren

$U = 1,08 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$

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



Verwarming



Collectieve centrale installatie met condenserende ketel



Sanitair warm water

Collectieve installatie aanwezig



Ventilatie

Geen collectief ventilatietoestel aanwezig



Koeling en zomercomfort

Geen collectieve installatie voor koeling aanwezig.



Verlichting



LED-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: 08-05-2025

Handtekening:

KRISTIAAN WAELEN

EP08904

Dit certificaat is geldig tot en met 8 mei 2035.

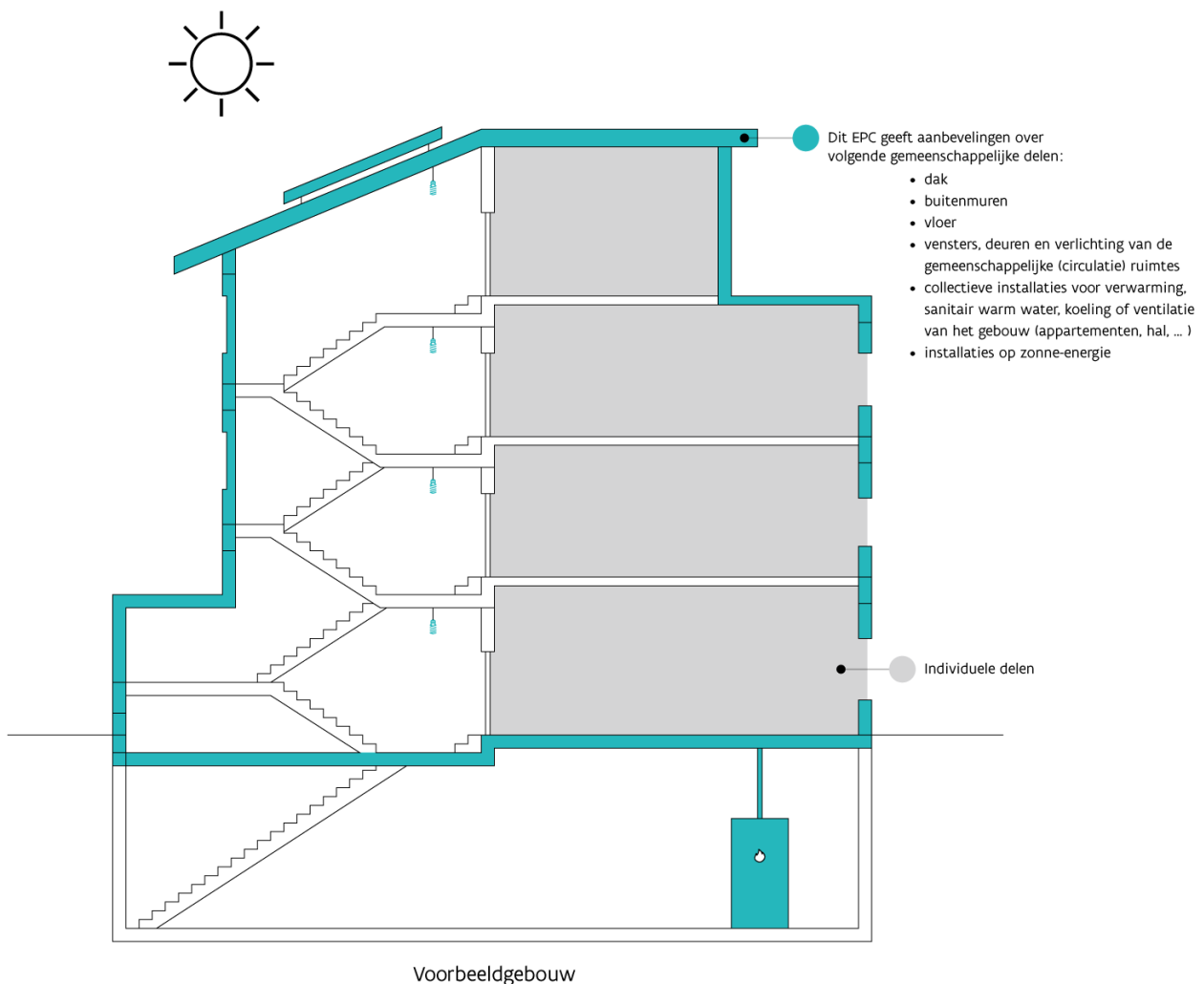
Wat bevat dit EPC?

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.

	HUDIGE SITUATIE	AANBEVELING	GEMIDDELTE PRIJSINDICATIE ★
	Vensters 7,9 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 (spouw) 561 m ² van de spouwmuren is niet geïsoleerd.	Isoleer de spouwmuren.	
	Muur 47 m ² van de muren is niet geïsoleerd en 803 m ² van de muren is vermoedelijk te weinig geïsoleerd.	Plaats (bijkomende) isolatie.	
	Vloer boven kelder of buiten 62 m ² van de vloer is vermoedelijk te weinig geïsoleerd.	Plaats bijkomende isolatie.	
	Dakvensters en koepels 1,4 m ² van de dakvlakvensters of koepels in de gemeenschappelijke ruimtes heeft dubbele beglazing. Dat is weinig energiezuinig. Ook de profielen zijn thermisch weinig performant.	Plaats nieuwe dakvlakvensters of koepels met hoogrendementsbeglazing en energieperformante raamprofielen.	
	Vloer boven kelder of buiten 367 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.
	Plat dak 427 m ² van het platte dak is redelijk goed geïsoleerd, maar voldoet nog niet aan de energiedoelstelling.	Overweeg bij een grondige renovatie het platte dak bijkomend te isoleren.
	Vensters 2,2 m ² van de vensters in de gemeenschappelijke ruimtes heeft hoogrendementsbeglazing (geplaatst na 2000). Dat is redelijk energiezuinig. Zowel de beglazing als de raamprofielen voldoen echter nog niet aan de energiedoelstelling.	Als u de vensters of beglazing vervangt, zorg dan dat deze voldoen aan de energiedoelstelling.
	Vensters 13 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 collectieve condenserende ketels hebben een goed rendement, maar maken nog gebruik van fossiele brandstoffen. Overweeg bij een vervanging duurzamere alternatieven.	
	Proficiat! De gemeenschappelijke ruimtes worden verlicht door efficiënte LED-verlichting.	
	Er zijn 139 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 over een collectieve installatie voor sanitair warm water. Overweeg om een zonneboiler of warmtepompboiler te plaatsen en de installatie hierop aan te sluiten. Zo wordt energie bespaard.

Let op!

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

Meer informatie?

- Voor meer informatie over het energieprestatiecertificaat, gebruiksgedrag, woningkwaliteit ... kunt u terecht op www.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:

KRISTIAAN WAELES
2100 Deurne
EP08904

Premies

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

Energieprestatiecertificaat (EPC) in detail

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

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

Inhoudstafel

Daken	8
Vensters en deuren	9
Muren	11
Vloeren	13
Ruimteverwarming (collectief)	14
Verlichting	15
Installaties voor zonne-energie	16
Overige installaties (collectief)	17
Bewijsstukken gebruikt in dit EPC	18

10 goede redenen om nu al grondig te renoveren

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

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

Renoveren? Let op voor asbest!

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

Hoe wordt het EPC opgemaakt?

De eigenschappen van uw gebouw zijn door de energiedeskundige ingevoerd in software die door de Vlaamse overheid is opgelegd. De energiedeskundige mag zich alleen baseren op zijn vaststellingen tijdens het plaatsbezoek en op bewijsstukken die voldoen aan de voorwaarden die de Vlaamse overheid heeft opgelegd. Op basis van de invoergegevens berekent de software het energielabel en genereert automatisch aanbevelingen en eventueel ook prijsindicaties. Bij onbekende invoergegevens gaat de software uit van veronderstellingen, onder meer op basis van het (ver)bouw- of fabricagejaar. Om zeker te zijn van de werkelijke samenstelling van uw muur, dak of vloer kunt u ervoor kiezen om verder (destructief) onderzoek uit te voeren (losschroeven stopcontact, gaatje boren in een voeg, binnenaferking 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 18.

Algemene gegevens

Gebouw id / Gebouweenheid id	16363365 / 16365162
Datum plaatsbezoek	07/05/2025
Referentiejaar bouw	1976
Beschermd volume (m³)	16.896
Ruimten niet opgenomen in het beschermd volume	kelders + garages glv
Infiltratiedebiet (m³/(m²h))	Onbekend
Gemiddelde U-waarde gebouwschil (W/(m²K))	1,38

Verklarende woordenlijst

beschermd volume	Het volume van alle ruimten die men wenst te beschermen tegen warmteverlies naar buiten, de grond en aangrenzende onverwarmde ruimten.
U-waarde	De U-waarde beschrijft de isolatiewaarde van daken, muren, vensters ... Hoe lager de U-waarde, hoe beter de constructie isoleert.
R-waarde	De warmteweerstand van een materiaallaag. Hoe groter de R-waarde, hoe beter de materiaallaag isoleert.
lambdawaarde	De warmtegeleidbaarheid van een materiaal. Hoe lager de lambdawaarde, hoe beter het materiaal isoleert.

Daken



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

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

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

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

Technische fiche daken

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

Beschrijving	Oriëntatie	Netto-oppervlakte (m ²)	U-waarde bekend (W/(m ² K))	R-waarde bekend (m ² K/W)	Isolatie	Ref.jaar renovatie	R-waarde isolatie bekend (m ² K/W)	Luchtdaag	Daktype	Berekende U-waarde (W/(m ² K))
Plat dak										
● plat dak	-	427	-	-	80mm PUR/PIR zonder regelwerk onder dakafdichting	-	2,29	afwezig	a	0,39

Legende

a dak niet in riet of cellenbeton

Vensters en deuren

	Vensters 7,9 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.
	Dakvensters en koepels 1,4 m ² van de dakvlakvensters of koepels in de gemeenschappelijke ruimtes heeft dubbele beglazing. Dat is weinig energiezuinig. Ook de profielen zijn thermisch weinig performant.	Plaats nieuwe dakvlakvensters of koepels met hoogrendementsbeglazing en energieperformante raamprofielen.
	Vensters 2,2 m ² van de vensters in de gemeenschappelijke ruimtes heeft hoogrendementsbeglazing (geplaatst na 2000). Dat is redelijk energiezuinig. Zowel de beglazing als de raamprofielen voldoen echter nog niet aan de energiedoelstelling.	Als u de vensters of beglazing vervangt, zorg dan dat deze voldoen aan de energiedoelstelling.
	Vensters 13 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.

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								
• inkom app gebouw	NW	verticaal	13	-	HR-glas b	-	alu>2015	1,91
ramen	NW	verticaal	633	-		-	-	-
In achtergevel								
• deur naar parking	ZO	verticaal	2,2	-	HR-glas b	-	alu>2000	2,06
• ramen	ZO	verticaal	6	-	enkel glas	-	metaal niet therm	5,83
ramen achtergevel	ZO	verticaal	661	-		-	-	-
In linkergevel								
• raam	NO	verticaal	1,9	-	enkel glas	-	metaal niet therm	5,83
ramen	NO	verticaal	72	-		-	-	-
In plat dak								
• koepel	-	horizontaal	1,4	-	dubbel glas	-	kunst 1?k	3,01

Legende glastypes

HR-glas b	Hoogrendementsglas bouwjaar >= 2000	enkel glas	Enkelvoudige beglazing
dubbel glas	Gewone dubbele beglazing		

Legende profieltypes

kunst 1?k	Kunststof profiel, 1 kamer of geen informatie	alu>2000	Aluminium profiel, thermisch onderbroken >= 2000
metaal niet therm	Metalen profiel, niet thermisch onderbroken	alu>2015	Aluminium profiel, thermisch onderbroken >=2015

Muren

**Muur (spouw)**

561 m² van de spouwmuren is niet geïsoleerd.

Isoleer de spouwmuren.

Muur

47 m² van de muren is niet geïsoleerd en 803 m² van de muren is vermoedelijk te weinig geïsoleerd. Plaats (bijkomende) isolatie.

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

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

Technische fiche van de muren

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

Beschrijving	Oriëntatie	Netto-oppervlakte (m²)	Diepte onder maaiveld (m)	U-waarde bekend (W/(m²K))	R-waarde bekend (m²K/W)	Isolatie	Ref.jaar renovatie	Luchtdichtheid	Muurtype	Berekende U-waarde (W/(m²K))
Buitenmuur										
Voorgevel										
• voorgevel	NW	391	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	1,69
• voorgevel liftkoker	NW	21	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	1,69
Achtergevel										
• achtergevel	ZO	343	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	1,69
• achtergevel liftkoker	ZO	21	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	1,69
Rechtergevel										
• rechtergevel liftkoker	ZW	14,9	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	1,69
Linkergevel										
• linkergevel liftkoker	NO	13	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	1,69
• linkergevel	NO	561	-	-	-	isolatie afwezig	-	aanwezig in spouw	a	1,79
Muur in contact met onverwarmde ruimte										
Achtergevel										
• achtergevel garages AOR	ZO	25	-	-	-	isolatie afwezig	-	onbekend	a	1,92
Rechtergevel										
• rechtergevel garages AOR	ZW	22	-	-	-	isolatie afwezig	-	onbekend	a	1,92
Muur in contact met verwarmde ruimte										
Voorgevel										
wanden tussen verdiepingen	NW	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	1,92
Rechtergevel										
rechtergevel AVR	ZW	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	1,92

Legende
a muur niet in isolerende snelbouwsteen of cellenbeton

Vloeren



Vloer boven kelder of buiten

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



Vloer boven kelder of buiten

367 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 onverwarmde ruimte											
• vloer boven garages	62	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	-	afwezig	a	1,51
Vloer boven (kruip)kelder											
• vloer glv	367	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	-	afwezig	a	1,01
Vloer boven verwarmde ruimte											
vloer tussen verdiepingen	-	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	-	afwezig	a	2,04

Legende

a vloer niet in cellenbeton

Ruimteverwarming (collectief)



De collectieve condenserende ketels hebben een goed rendement, maar maken nog gebruik van fossiele brandstoffen. Overweeg bij een vervanging duurzamere alternatieven.

Technische fiche van de ruimteverwarming

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

Installaties met meerdere opwekkers

Omschrijving	RV1			
	✓			
	2 collectieve condensatieketels			
	centraal			
	-			
Aandeel in volume (%)	-			
Aantal opwekkers	2			
Opwekking (enkel de 2 belangrijkste opwekkers worden getoond)				
Type opwekker Energiedrager Soort opwekker(s) Bron/afgiftemedium Vermogen (kW) Elektrisch vermogen WKK (kW) Aantal (woon)eenheden Rendement Referentiejaar fabricage Labels Locatie	✓	✓		
	collectief	collectief		
	gas	gas		
	condenserende ketel	condenserende ketel		
	-	-		
	462	462		
	-	-		
	120	120		
	109% t.o.v. onderwaarde	109% t.o.v. onderwaarde		
	2011	2011		
	-	-		
	buiten beschermd volume	buiten beschermd volume		
Distributie				
Externe stookplaats	nee		-	
Ongeïsoleerde leidingen (m)	0m ≤ lengte ≤ 6m			
Ongeïsoleerde combilus (m)	-			
Aantal (woon)eenheden op combilus	-			
Afgifte & regeling				
Type afgifte	-			
Regeling	pompregeling buitenvoeler			

Verlichting



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

Technische fiche van de verlichtingsinstallaties

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

Aandeel in oppervlak (%)	Z1	
		
	%	
Lichtbron en regeling		
Type lichtbron	LED-verlichting	
Aan- of afwezigheidsregeling	Geen of onbekend type	
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 139 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	138,6	Z	30.800	mono/multi kristallijn

Overige installaties (collectief)

Sanitair warm water



Het gebouw beschikt over een collectieve installatie voor sanitair warm water. Overweeg om een zonneboiler of warmtepompboiler te plaatsen en de installatie hierop aan te sluiten. Zo wordt energie bespaard.

	SWW1		
Bestemming	-		
Opwekking			
Soort	collectief		
Gekoppeld aan ruimteverwarming	ja, aan rv1		
Energiedrager	-		
Type toestel	andere		
Referentiejaar fabricage	-		
Energietabel	-		
Opslag			
Aantal voorraadvaten	1		
Aantal (woon)eenheden	120		
Volume (l)	900l		
Omtrek (m)	-		
Hoogte (m)	-		
Isolatie	aanwezig		
Label	-		
Opwekker en voorraadvat één geheel	neen		
Distributie			
Type leidingen	circulatieleiding		
Lengte leidingen (m)	-		
Isolatie leidingen	aanwezig		
Aantal (woon)eenheden op leidingen	120		

Koeling



Vermijd de plaatsing van een koelinstallatie, want die verbruikt veel energie.

Koelinstallatie	afwezig
-----------------	---------

Bewijsstukken gebruikt voor dit EPC

Welke bewijsstukken kan een energiedeskundige gebruiken?



De energiedeskundige gebruikt de informatie die hij ter plaatse ziet, aangevuld met de informatie uit bewijsstukken. Alleen documenten die voldoen aan de voorwaarden van het inspectieprotocol worden aanvaard. Ze moeten bijvoorbeeld duidelijk gelinkt kunnen worden aan de woning/het gebouw en de nodige detailinformatie bevatten.

Let op!

Mondelinge informatie en verklaringen van architect, aannemer, eigenaar, ... worden niet aanvaard als bewijs.

In onderstaande lijst heeft de energiedeskundige aangeduid welke geldige bewijsstukken hij gebruikt heeft om dit EPC op te maken.

	Plannen: plannen bij stedenbouwkundige aanvraag, stedenbouwkundige plannen (goedgekeurd door de gemeente), technische plannen, uitvoeringsplannen of –details, asbuilt-plannen
	Lastenboeken, meetstaten of aanbestedingsplannen die deel uitmaken van een (aannemings)contract
	Aannemingsovereenkomsten
	Offertes of bestelbonnen
	Informatie uit algemene vergadering van mede-eigenaars: verslag of proces-verbaal
	Informatie uit werfverslagen, vorderingsstaten of processen-verbalen van voorlopige of definitieve oplevering
	Facturen van bouwmaterialen of leveringsbonnen
✓	Facturen van aannemers
	Verklaring van overeenkomstigheid met STS of ATG, opgemaakt en ondertekend door de aannemer
✓	Foto's waarop de samenstelling van het schildeel of de installatie te herkennen is (detailfoto's) en foto's waarmee aangetoond kan worden dat het schildeel of de installatie geplaatst is (overzichtsfoto's)
	EPB-aangiften, zoals het transmissieformulier en het EPW-formulier
	Informatie uit subsidieaanvragen bij de Vlaamse overheid of de netbeheerder
	Verslag van destructief onderzoek derde/expert
✓	Eerder opgemaakte EPC's, zoals het EPC van de Gemeenschappelijke Delen
✓	Technische documentatie met productinformatie
	Luchtdichtheidsmeting
	WKK-certificaten of milieuvergunningen
	Elektriciteitskeuring
	Verwarmingsauditrapport, keuringsrapport of reinigings- en verbrandingsattest ketel
	Ventilatieprestatieverslag
	Verslag energetische keuring koelsysteem
	Verlichtingsstudie en eventuele relightingpremie
	Aanvullende bewijsstukken: uittreksel van de kadastrale legger of het vergunningenregister, notariële akte, ontvangst- of volledigheidsbewijs van de stedenbouwkundige aanvraag, verkavelingsvergunning, ...

Asbestinventarisatetest

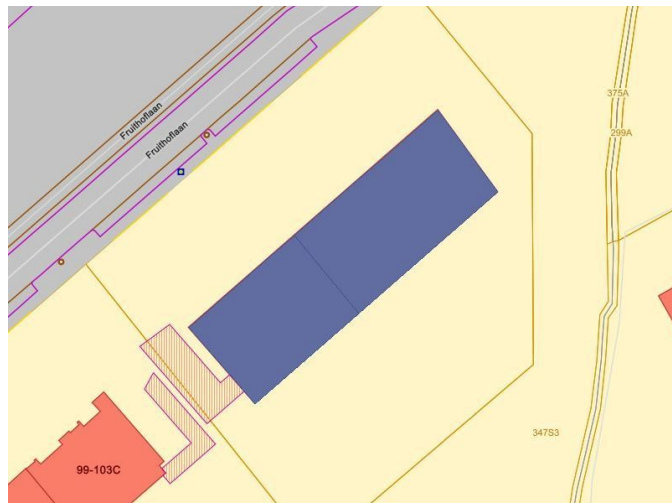
Fruithoflaan 107, 2600 Antwerpen
Gemeenschappelijke delen



Attestnummer : 20240512-000140.000

Uitgegeven op : 12.05.2024

Geldig tot : 12.05.2034



Eindconclusie volgens de wetgeving:

Niet-asbestveilig

Tijdens de inspectie vastgesteld:

2

Asbestmaterialen

0

Beperkingen

0

Uitsluitingen

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

0

Asbestmaterialen

Dringend verwijderen

0

Asbestmaterialen

Dringend maatregelen nemen

1

Asbestmateriaal

Verwijderen

0

Asbestmaterialen

Maatregelen nemen

1

Asbestmateriaal

Zorgvuldig beheren

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

Persoonscertificaat : Filip Van Bel - DES-G9HR2

Procescertificaat : Macerti - ORG-3F338

Over dit attest

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

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

Asbestveilig

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

Niet-asbestveilig

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

Acties

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

Dringend verwijderen

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

Dringend maatregelen nemen

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

Verwijderen

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

Maatregelen nemen

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

Zorgvuldig beheren

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

Beperkingen en uitsluitingen

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

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

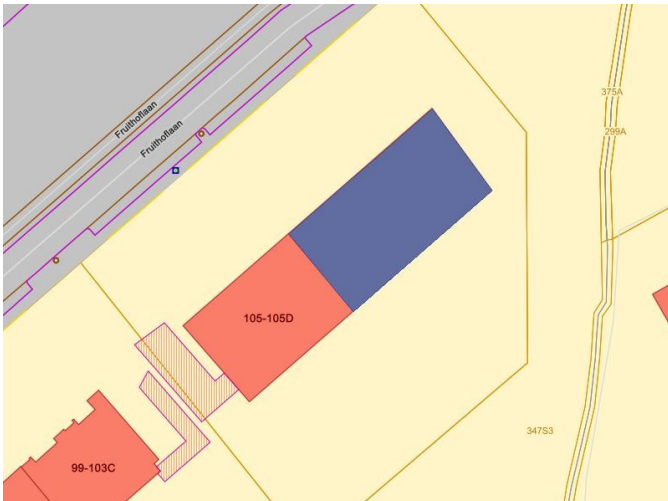
Inhoudsopgave

Leeswijzer.....	2
Geïnspecteerde zones.....	6
Zone 1: Fruithoflaan 107.....	7
Plan 1.1: Grondplan Kelderverdieping.....	8
Plan 1.2: Voorgevel Fruithoflaan.....	9
Plan 1.3: Achtergevel.....	10
Plan 1.4: Zijgevel Rechts.....	11
Plan 1.5: Kelder Gebouw 105/107.....	12
Plan 1.6: Traphal verdieping 1 Gebouw 107.....	13
Plan 1.7: Traphal Verdieping 2 Gebouw 107.....	14
Plan 1.8: Traphal Verdieping 3 Gebouw 107.....	15
Plan 1.9: Traphal Verdieping 4 Gebouw 107.....	16
Plan 1.10: Traphal Verdieping 5 Gebouw 107.....	17
Plan 1.11: Traphal Verdieping 6 Gebouw 107.....	18
Plan 1.12: Traphal Verdieping 7 Gebouw 107.....	19
Plan 1.13: Traphal Verdieping 8 Gebouw 107.....	20
Plan 1.14: Traphal Verdieping 9 Gebouw 107.....	21
Plan 1.15: Traphal Verdieping 10 Gebouw 107.....	22
Plan 1.16: Traphal Verdieping 11 Gebouw 107.....	23
Plan 1.17: Traphal Verdieping 12 Gebouw 107.....	24
Plan 1.18: Traphal Verdieping 13 Gebouw 107.....	25
Plan 1.19: Gelijkvloers Gebouw 107.....	26
Plan 1.20: Lift + Liftschacht Gebouw 105/107.....	27
Zone 2: Fruithoflaan 105.....	28
Plan 2.1: grondplan gelijkvloers Gebouw 105.....	29
Plan 2.2: Traphal Verdieping 1 Gebouw 105.....	30
Plan 2.3: Traphal Verdieping 2 Gebouw 105.....	31
Plan 2.4: Traphal Verdieping 3 Gebouw 105.....	32
Plan 2.5: Traphal Verdieping 4 Gebouw 105.....	33
Plan 2.6: Traphal Verdieping 5 Gebouw 105.....	34
Plan 2.7: Traphal Verdieping 6 Gebouw 105.....	35
Plan 2.8: Traphal Verdieping 7 Gebouw 105.....	36
Plan 2.9: Traphal Verdieping 8 Gebouw 105.....	37
Plan 2.10: Traphal Verdieping 9 Gebouw 105.....	38
Plan 2.11: Traphal Verdieping 10 Gebouw 105.....	39
Plan 2.12: Traphal Verdieping 11 Gebouw 105.....	40

Plan 2.13: Traphal Verdieping 12 Gebouw 105.....	41
Plan 2.14: Traphal Verdieping 13 Gebouw 105.....	42
Asbestmaterialen.....	43
Fiche 1: Platen liftkoker.....	44
Fiche 2: Vuilschacht.....	47
Adviezen.....	50
Fiche 3: Plat Dak Hoofdgebouw nr. 105 en 107.....	51
Fiche 4: Glassal platen aan privaatief Buitenschrijnwerk.....	52
Fiche 5: CV installatie.....	53
Geen asbest.....	54
Fiche 6: Pleisterwerk Muur Gang Verdieping 0 tot 4 Gebouw 105.....	55
Fiche 7: Pleister traphal 107.....	57
Fiche 8: Pleisterwerk Muur Gang verdieping 9 tot 13 gebouw 105.....	59
Fiche 9: Pleister isolatie kelder.....	61
Fiche 10: Pleisterwerk Gang plafond verdieping 5 tot 8 Gebouw 105.....	63
Fiche 11: Pleisterwerk Muur Gang Verdieping 5 tot 8 Gebouw 107.....	65
Fiche 12: Mastiek.....	67
Fiche 13: Pleisterwerk Muur gang Verdieping 9 tot 13 Gebouw 107.....	69
Fiche 14: Pleisterwerk gang plafond verdieping 0 tot 4 gebouw 105.....	71
Fiche 15: Pleister Traphal 105.....	73
Fiche 16: Pleisterwerk muur gang verdieping 5 tot 8 gebouw 105.....	75
Fiche 17: Pleisterwerk Plafond Gang Verdieping 0 tot 4 Gebouw 107.....	77
Fiche 18: Pleisterwerk plafond gang Verdieping 9 tot 13 Gebouw 107.....	79
Fiche 19: Pleisterwerk plafond gang verdieping 5 tot 8 Gebouw 107.....	81
Fiche 20: Karton leidingisolatie.....	83
Fiche 21: Pleisterwerk Plafond Gang 9 tot 13 Gebouw 105.....	85
Fiche 22: Pleisterwerk Muur Gang Verdieping 0 tot 4 Gebouw 107.....	87
Toelichting.....	89

Geïnspecteerde zones

Zone 1: Fruithoflaan 107



Tijdens de inspectie vastgesteld:

2 Asbestmaterialen

0 Beperkingen

0 Uitsluitingen

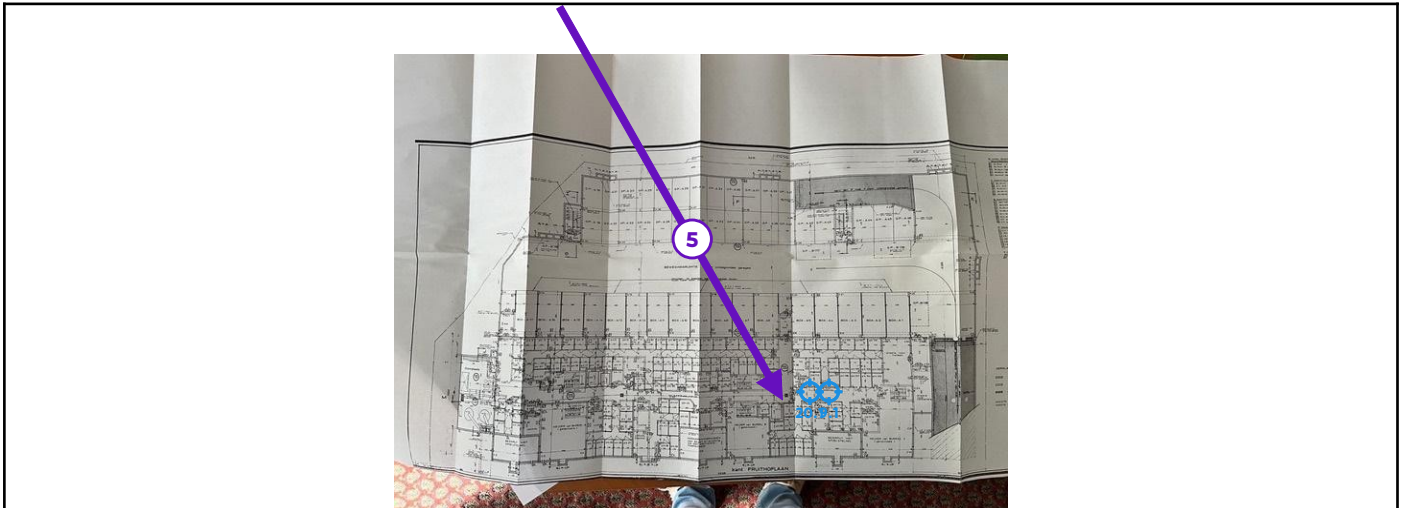
0 Roerende goederen

0 Puin, steenslag, (water)bodem

3 Adviezen

10 Geen asbest

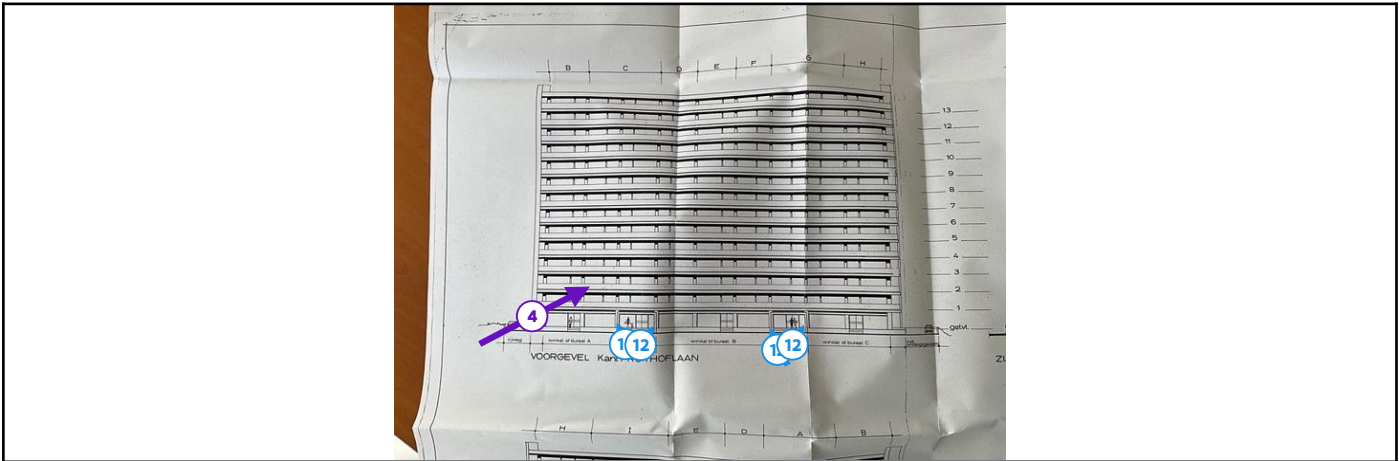
Plan 1.1: Grondplan Kelderverdieping



Legende van plan 1.1: Grondplan Kelderverdieping

Beschrijving	Type	Actie
5. CV installatie	Advies	-
9. Pleister isolatie kelder	Geen asbest	-
9.1 Code: MM01	Mengmonster	-
20. Karton leidingisolatie	Geen asbest	-
20.1 Code: MM02	Mengmonster	-

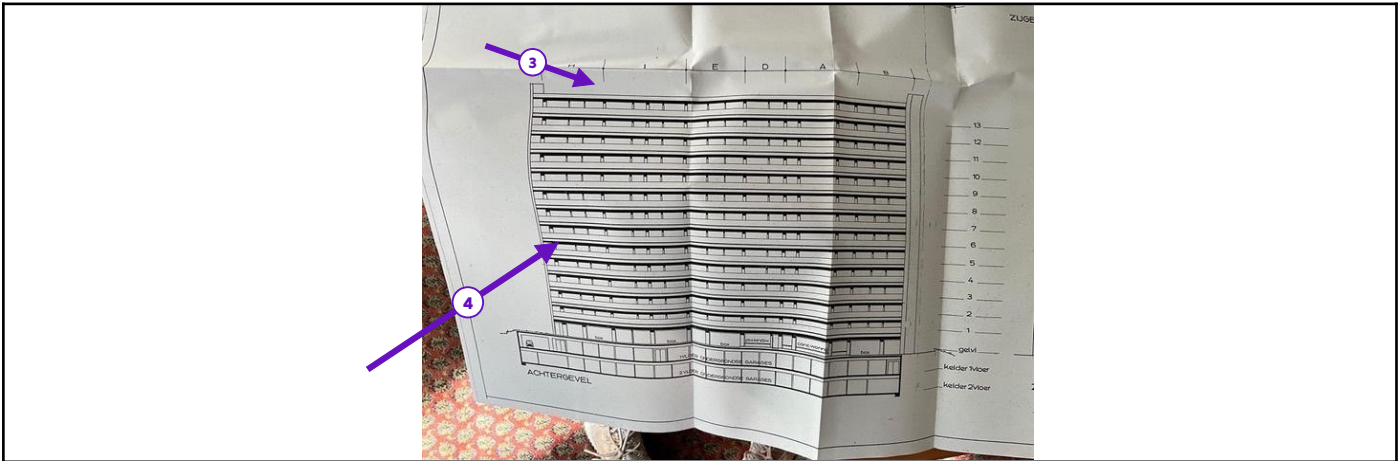
Plan 1.2: Voorgevel Fruithoflaan



Legende van plan 1.2: Voorgevel Fruithoflaan

Beschrijving	Type	Actie
4. Glassal platen aan privaatief Buitenschrijnwerk	Advies	-
12. Mastiek	Geen asbest	-

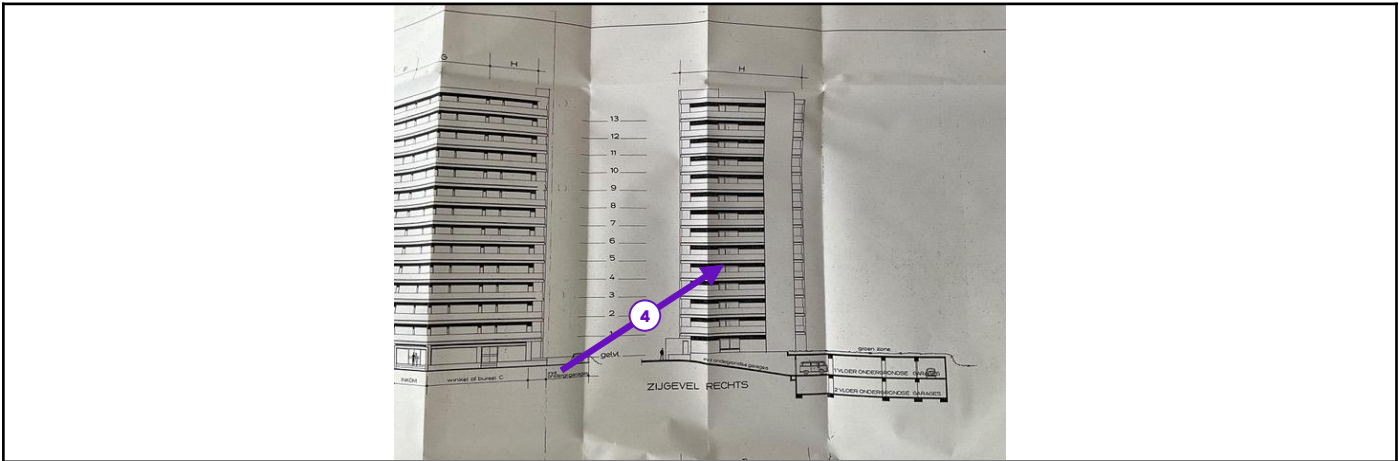
Plan 1.3: Achtergevel



Legende van plan 1.3: Achtergevel

Beschrijving	Type	Actie
3. Plat Dak Hoofdgebouw nr. 105 en 107	Advies	-
4. Glassal platen aan privaatief Buitenschrijnwerk	Advies	-

Plan 1.4: Zijgevel Rechts



Legende van plan 1.4: Zijgevel Rechts

Beschrijving	Type	Actie
4. Glassal platen aan privaatief Buitenschrijnwerk	Advies	-

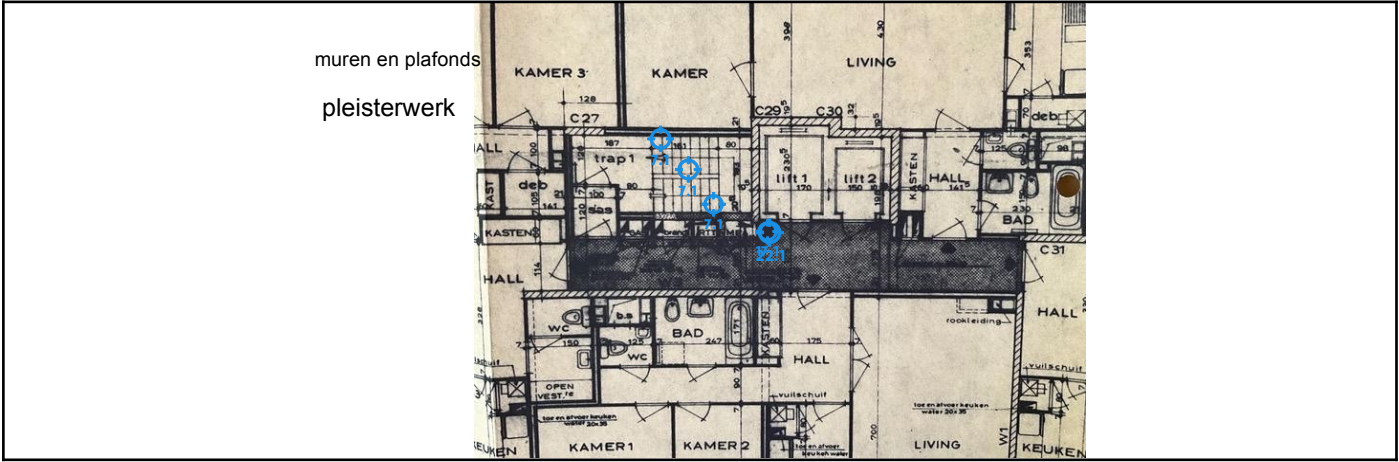
Plan 1.5: Kelder Gebouw 105/107



Legende van plan 1.5: Kelder Gebouw 105/107

Beschrijving	Type	Actie
2. Vuilschacht	Asbestmateriaal	Zorgvuldig beheren
2.1 Code: MM03	Mengmonster	-

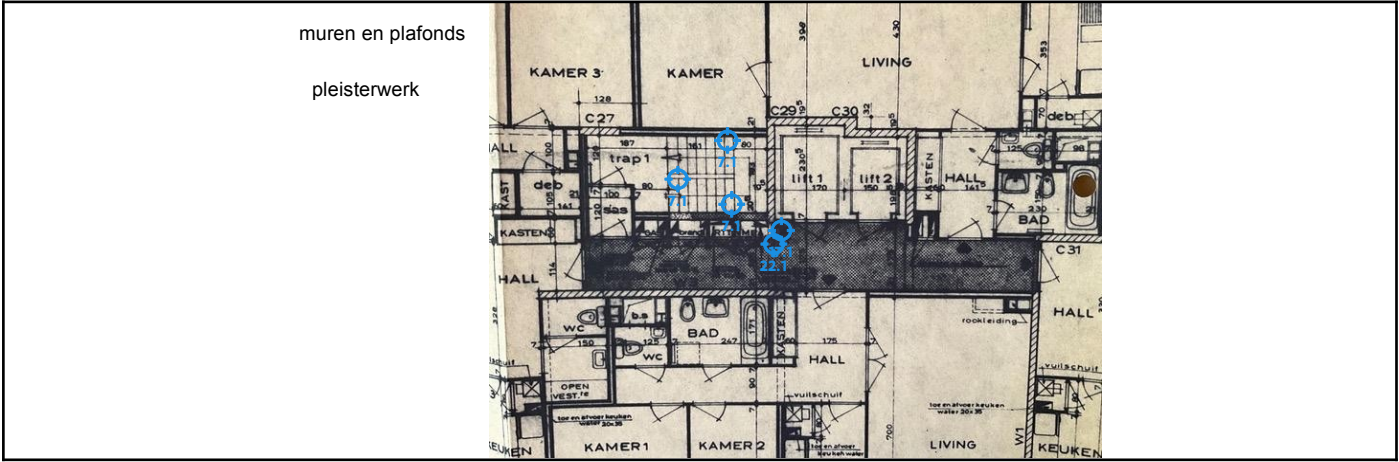
Plan 1.6: Traphal verdieping 1 Gebouw 107



Legende van plan 1.6: Traphal verdieping 1 Gebouw 107

Beschrijving	Type	Actie
7. Pleister traphal 107	Geen asbest	-
7.1 Code: MM06	Mengmonster	-
17. Pleisterwerk Plafond Gang Verdieping 0 tot 4 Gebouw 107	Geen asbest	-
17.1 Code: MM11	Mengmonster	-
22. Pleisterwerk Muur Gang Verdieping 0 tot 4 Gebouw 107	Geen asbest	-
22.1 Code: MM09	Mengmonster	-

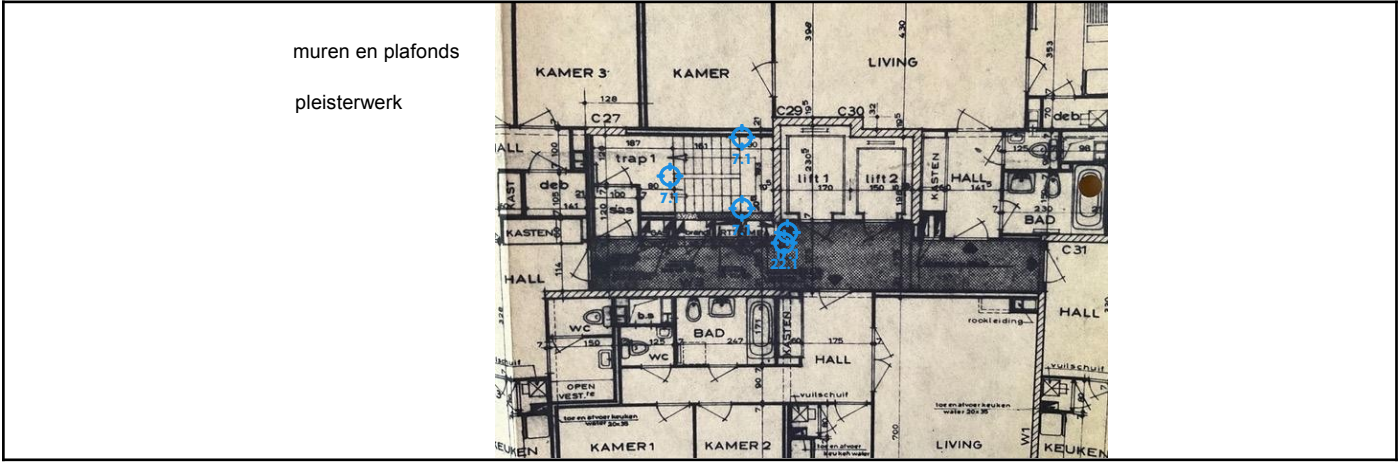
Plan 1.7: Traphal Verdieping 2 Gebouw 107



Legende van plan 1.7: Traphal Verdieping 2 Gebouw 107

Beschrijving	Type	Actie
7. Pleister traphal 107	Geen asbest	-
7.1 Code: MM06	Mengmonster	-
17. Pleisterwerk Plafond Gang Verdieping 0 tot 4 Gebouw 107	Geen asbest	-
17.1 Code: MM11	Mengmonster	-
22. Pleisterwerk Muur Gang Verdieping 0 tot 4 Gebouw 107	Geen asbest	-
22.1 Code: MM09	Mengmonster	-

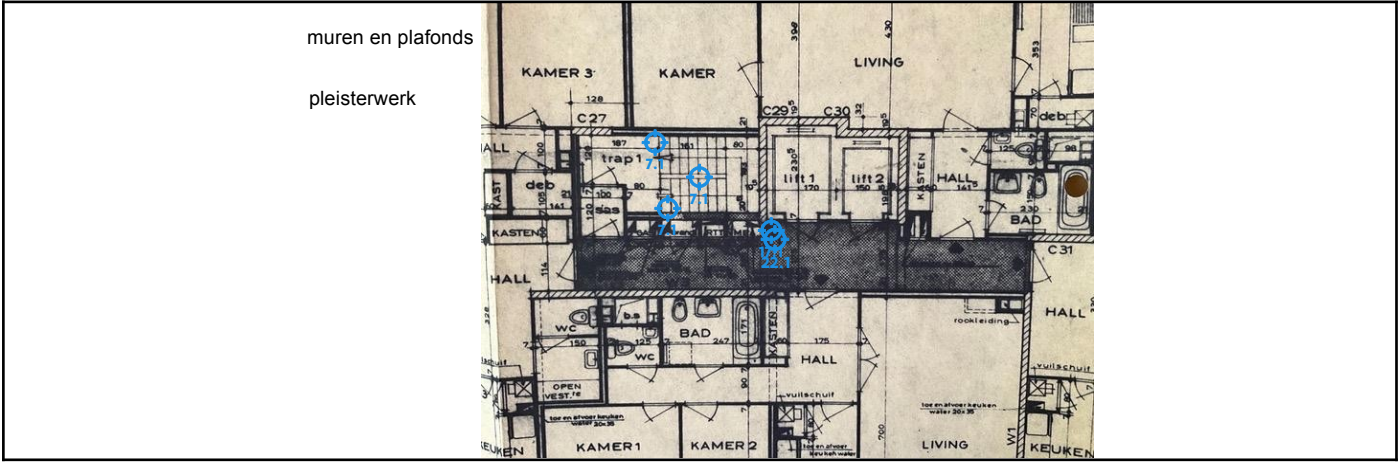
Plan 1.8: Traphal Verdieping 3 Gebouw 107



Legende van plan 1.8: Traphal Verdieping 3 Gebouw 107

Beschrijving	Type	Actie
7. Pleister traphal 107	Geen asbest	-
7.1 Code: MM06	Mengmonster	-
17. Pleisterwerk Plafond Gang Verdieping 0 tot 4 Gebouw 107	Geen asbest	-
17.1 Code: MM11	Mengmonster	-
22. Pleisterwerk Muur Gang Verdieping 0 tot 4 Gebouw 107	Geen asbest	-
22.1 Code: MM09	Mengmonster	-

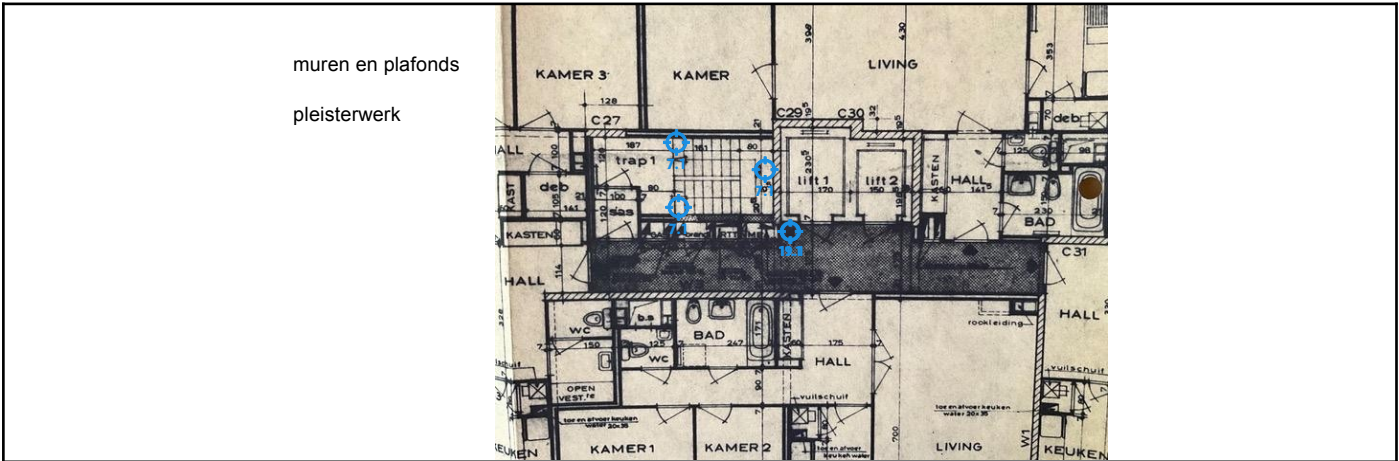
Plan 1.9: Traphal Verdieping 4 Gebouw 107



Legende van plan 1.9: Traphal Verdieping 4 Gebouw 107

Beschrijving	Type	Actie
7. Pleister traphal 107	Geen asbest	-
7.1 Code: MM06	Mengmonster	-
17. Pleisterwerk Plafond Gang Verdieping 0 tot 4 Gebouw 107	Geen asbest	-
17.1 Code: MM11	Mengmonster	-
22. Pleisterwerk Muur Gang Verdieping 0 tot 4 Gebouw 107	Geen asbest	-
22.1 Code: MM09	Mengmonster	-

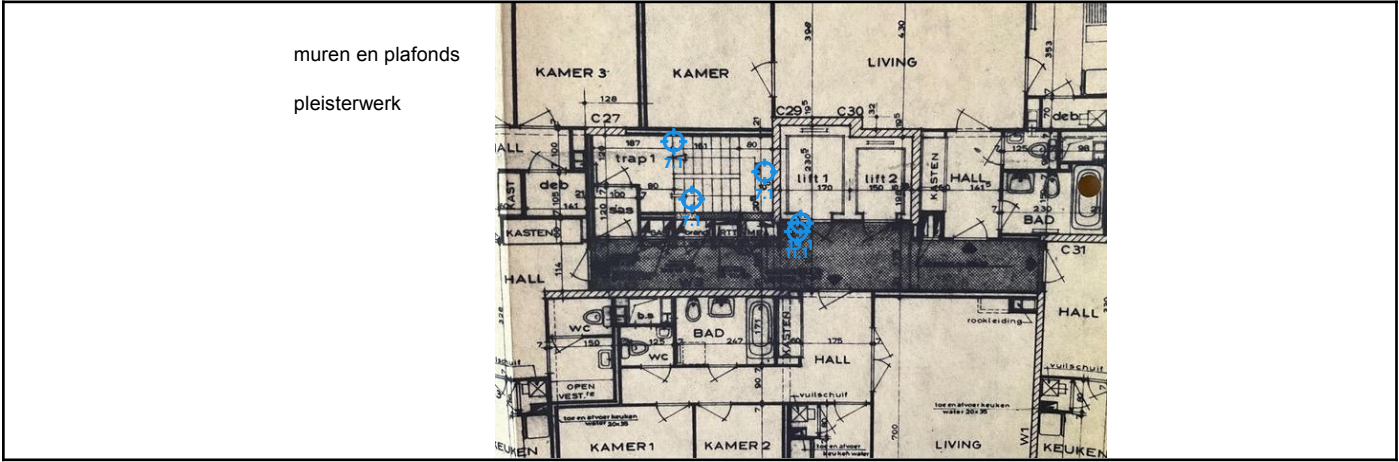
Plan 1.10: Traphal Verdieping 5 Gebouw 107



Legende van plan 1.10: Traphal Verdieping 5 Gebouw 107

Beschrijving	Type	Actie
7. Pleister traphal 107	Geen asbest	-
7.1 Code: MM06	Mengmonster	-
11. Pleisterwerk Muur Gang Verdieping 5 tot 8 Gebouw 107	Geen asbest	-
11.1 Code: MM08	Mengmonster	-
19. Pleisterwerk plafond gang verdieping 5 tot 8 Gebouw 107	Geen asbest	-
19.1 Code: MM12	Mengmonster	-

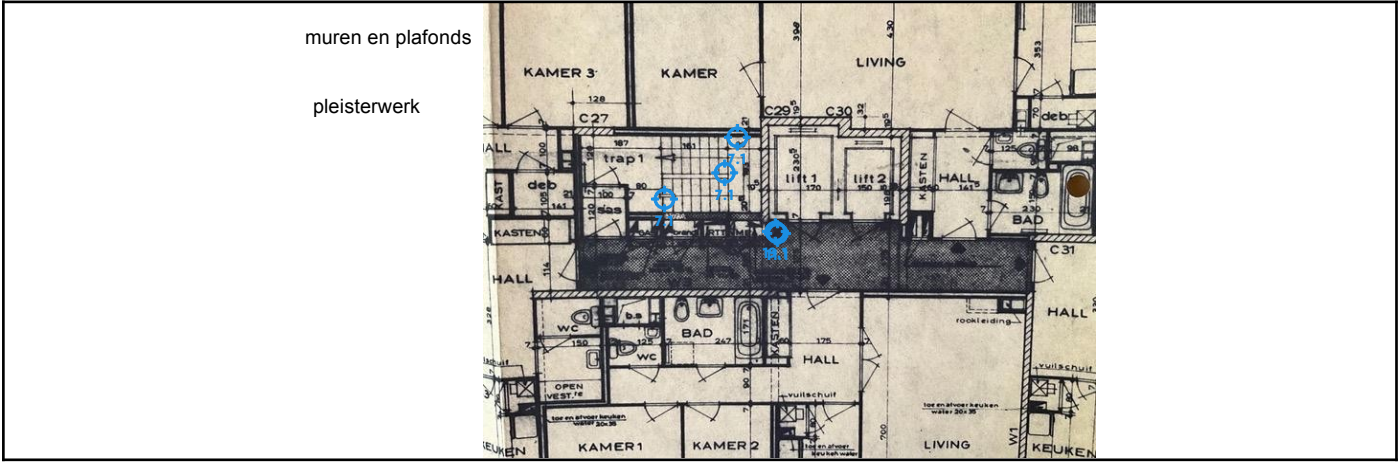
Plan 1.11: Traphal Verdieping 6 Gebouw 107



Legende van plan 1.11: Traphal Verdieping 6 Gebouw 107

Beschrijving	Type	Actie
7. Pleister traphal 107	Geen asbest	-
7.1 Code: MM06	Mengmonster	-
11. Pleisterwerk Muur Gang Verdieping 5 tot 8 Gebouw 107	Geen asbest	-
11.1 Code: MM08	Mengmonster	-
19. Pleisterwerk plafond gang verdieping 5 tot 8 Gebouw 107	Geen asbest	-
19.1 Code: MM12	Mengmonster	-

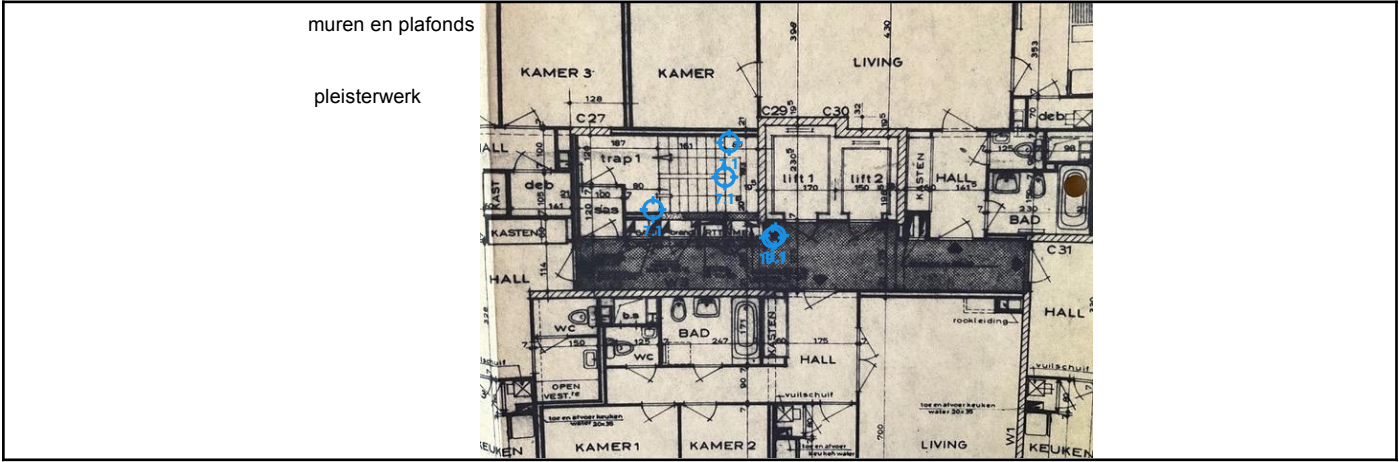
Plan 1.12: Traphal Verdieping 7 Gebouw 107



Legende van plan 1.12: Traphal Verdieping 7 Gebouw 107

Beschrijving	Type	Actie
7. Pleister traphal 107	Geen asbest	-
7.1 Code: MM06	Mengmonster	-
11. Pleisterwerk Muur Gang Verdieping 5 tot 8 Gebouw 107	Geen asbest	-
11.1 Code: MM08	Mengmonster	-
19. Pleisterwerk plafond gang verdieping 5 tot 8 Gebouw 107	Geen asbest	-
19.1 Code: MM12	Mengmonster	-

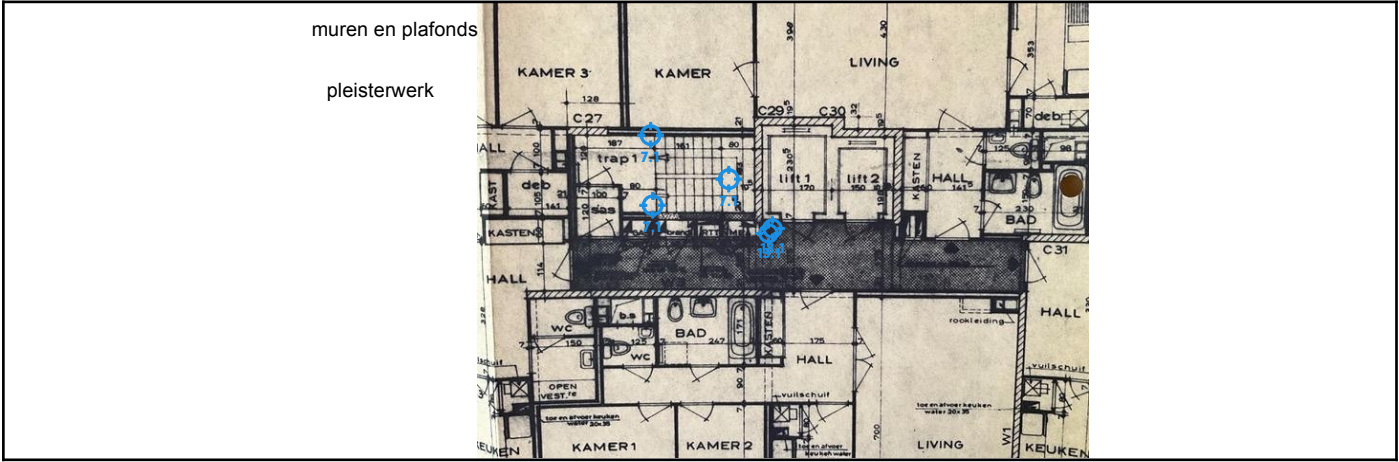
Plan 1.13: Traphal Verdieping 8 Gebouw 107



Legende van plan 1.13: Traphal Verdieping 8 Gebouw 107

Beschrijving	Type	Actie
7. Pleister traphal 107	Geen asbest	-
7.1 Code: MM06	Mengmonster	-
11. Pleisterwerk Muur Gang Verdieping 5 tot 8 Gebouw 107	Geen asbest	-
11.1 Code: MM08	Mengmonster	-
19. Pleisterwerk plafond gang verdieping 5 tot 8 Gebouw 107	Geen asbest	-
19.1 Code: MM12	Mengmonster	-

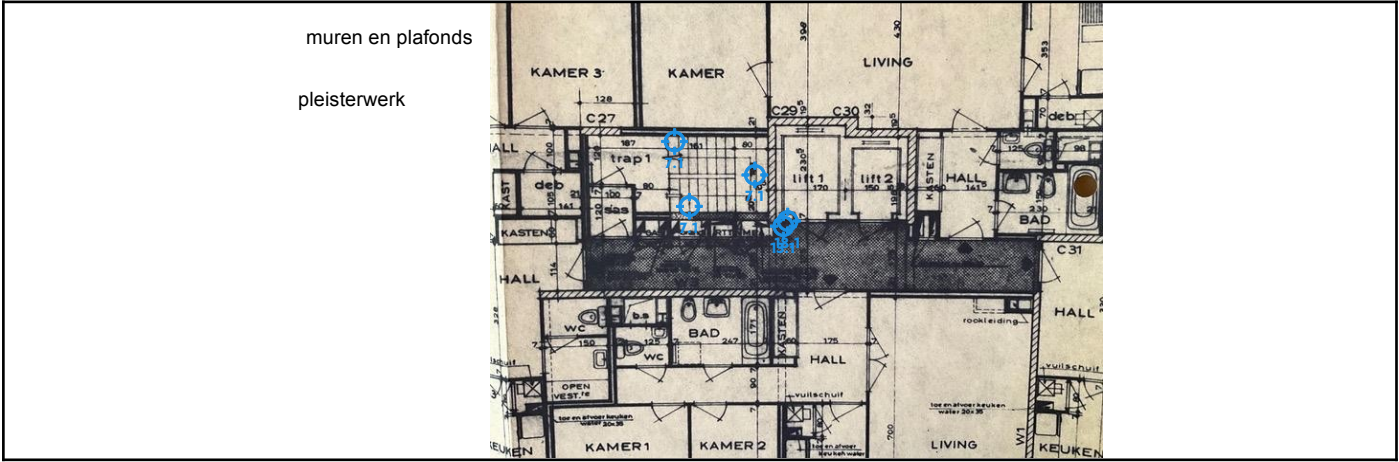
Plan 1.14: Traphal Verdieping 9 Gebouw 107



Legende van plan 1.14: Traphal Verdieping 9 Gebouw 107

Beschrijving	Type	Actie
7. Pleister traphal 107	Geen asbest	-
7.1 Code: MM06	Mengmonster	-
13. Pleisterwerk Muur gang Verdieping 9 tot 13 Gebouw 107	Geen asbest	-
13.1 Code: MM10	Mengmonster	-
18. Pleisterwerk plafond gang Verdieping 9 tot 13 Gebouw 107	Geen asbest	-
18.1 Code: MM13	Mengmonster	-

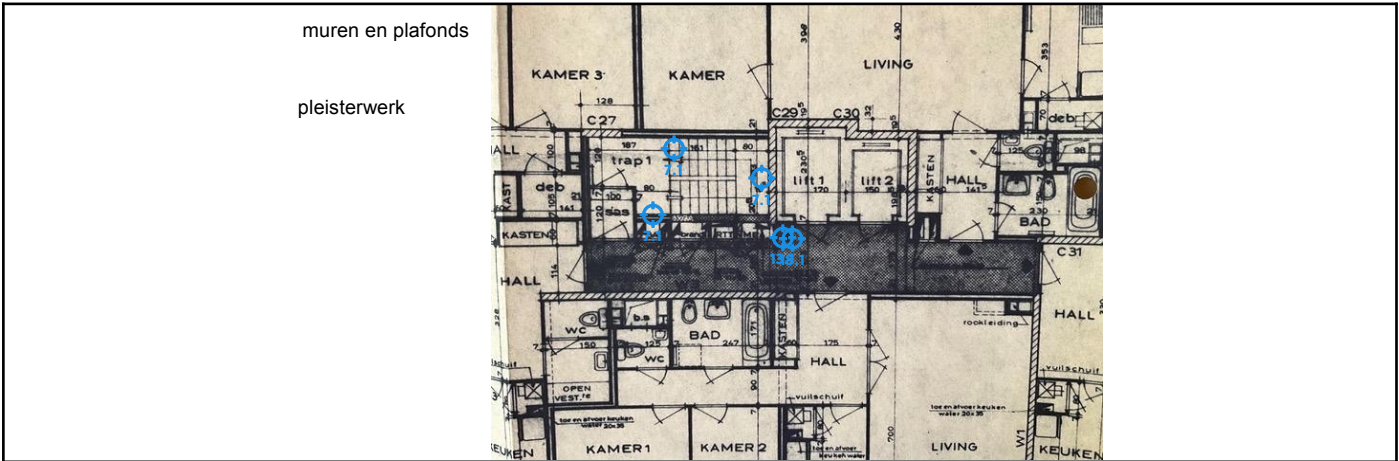
Plan 1.15: Traphal Verdieping 10 Gebouw 107



Legende van plan 1.15: Traphal Verdieping 10 Gebouw 107

Beschrijving	Type	Actie
7. Pleister traphal 107	Geen asbest	-
7.1 Code: MM06	Mengmonster	-
13. Pleisterwerk Muur gang Verdieping 9 tot 13 Gebouw 107	Geen asbest	-
13.1 Code: MM10	Mengmonster	-
18. Pleisterwerk plafond gang Verdieping 9 tot 13 Gebouw 107	Geen asbest	-
18.1 Code: MM13	Mengmonster	-

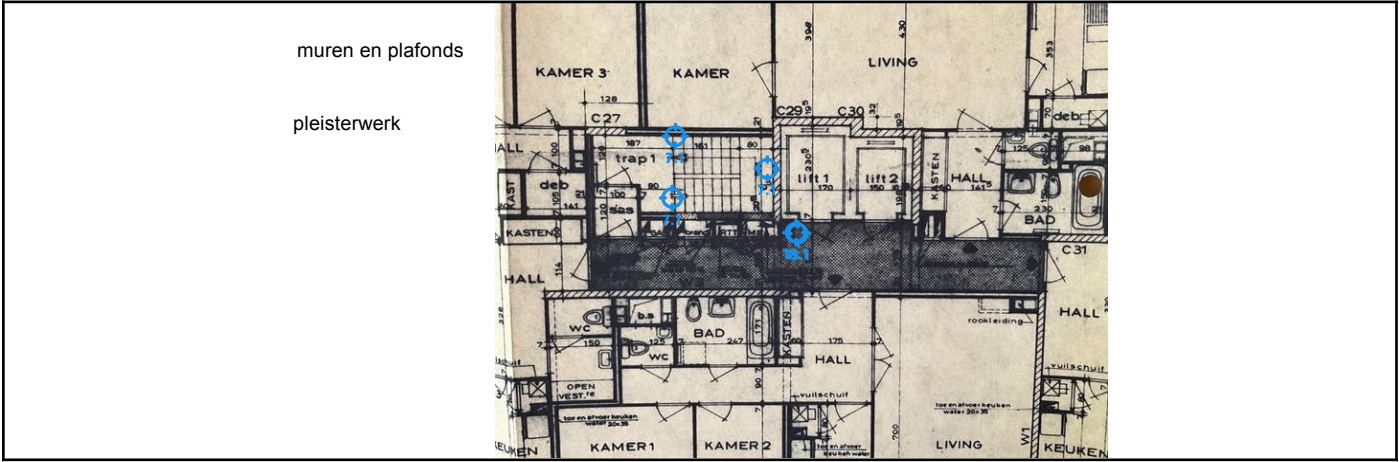
Plan 1.16: Traphal Verdieping 11 Gebouw 107



Legende van plan 1.16: Traphal Verdieping 11 Gebouw 107

Beschrijving	Type	Actie
7. Pleister traphal 107	Geen asbest	-
7.1 Code: MM06	Mengmonster	-
13. Pleisterwerk Muur gang Verdieping 9 tot 13 Gebouw 107	Geen asbest	-
13.1 Code: MM10	Mengmonster	-
18. Pleisterwerk plafond gang Verdieping 9 tot 13 Gebouw 107	Geen asbest	-
18.1 Code: MM13	Mengmonster	-

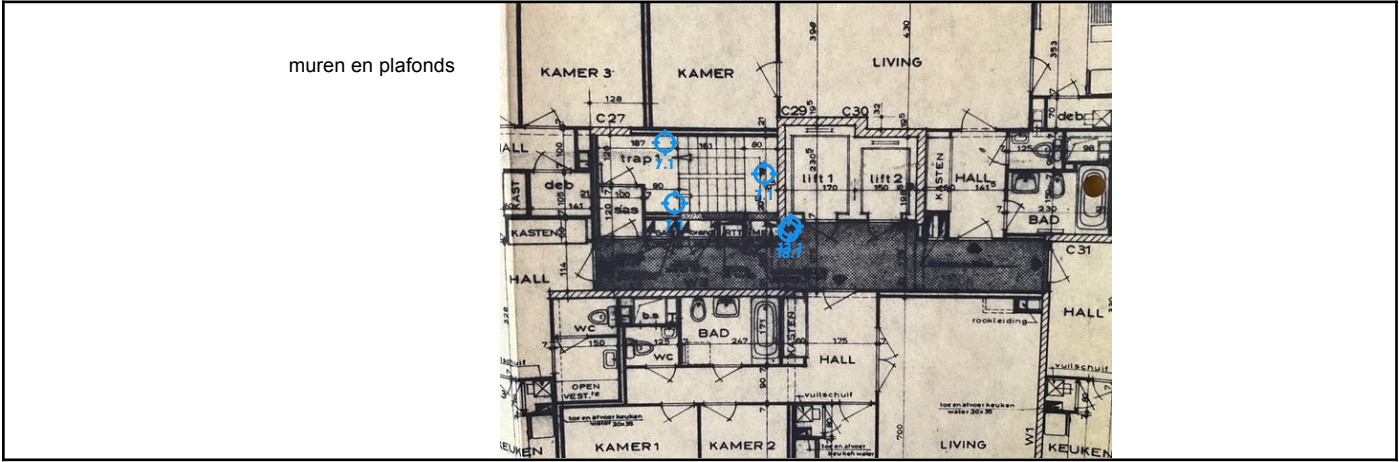
Plan 1.17: Traphal Verdieping 12 Gebouw 107



Legende van plan 1.17: Traphal Verdieping 12 Gebouw 107

Beschrijving	Type	Actie
7. Pleister traphal 107	Geen asbest	-
7.1 Code: MM06	Mengmonster	-
13. Pleisterwerk Muur gang Verdieping 9 tot 13 Gebouw 107	Geen asbest	-
13.1 Code: MM10	Mengmonster	-
18. Pleisterwerk plafond gang Verdieping 9 tot 13 Gebouw 107	Geen asbest	-
18.1 Code: MM13	Mengmonster	-

Plan 1.18: Traphal Verdieping 13 Gebouw 107



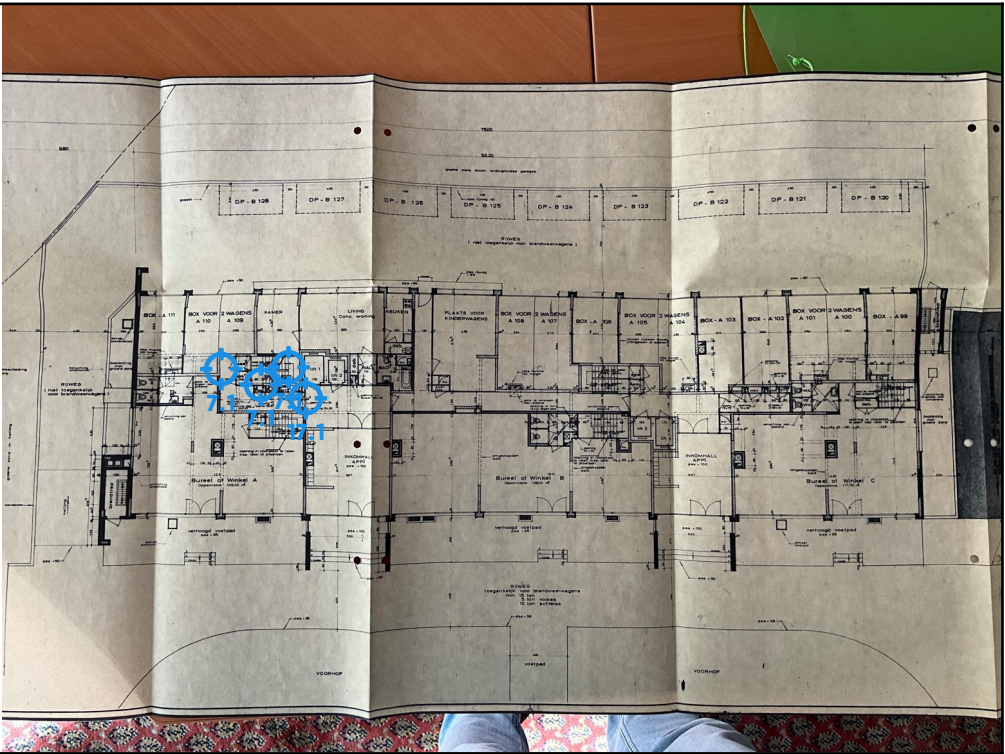
Legende van plan 1.18: Traphal Verdieping 13 Gebouw 107

Beschrijving	Type	Actie
7. Pleister traphal 107	Geen asbest	-
7.1 Code: MM06	Mengmonster	-
13. Pleisterwerk Muur gang Verdieping 9 tot 13 Gebouw 107	Geen asbest	-
13.1 Code: MM10	Mengmonster	-
18. Pleisterwerk plafond gang Verdieping 9 tot 13 Gebouw 107	Geen asbest	-
18.1 Code: MM13	Mengmonster	-

Plan 1.19: Gelijkvloers Gebouw 107

muren en plafonds

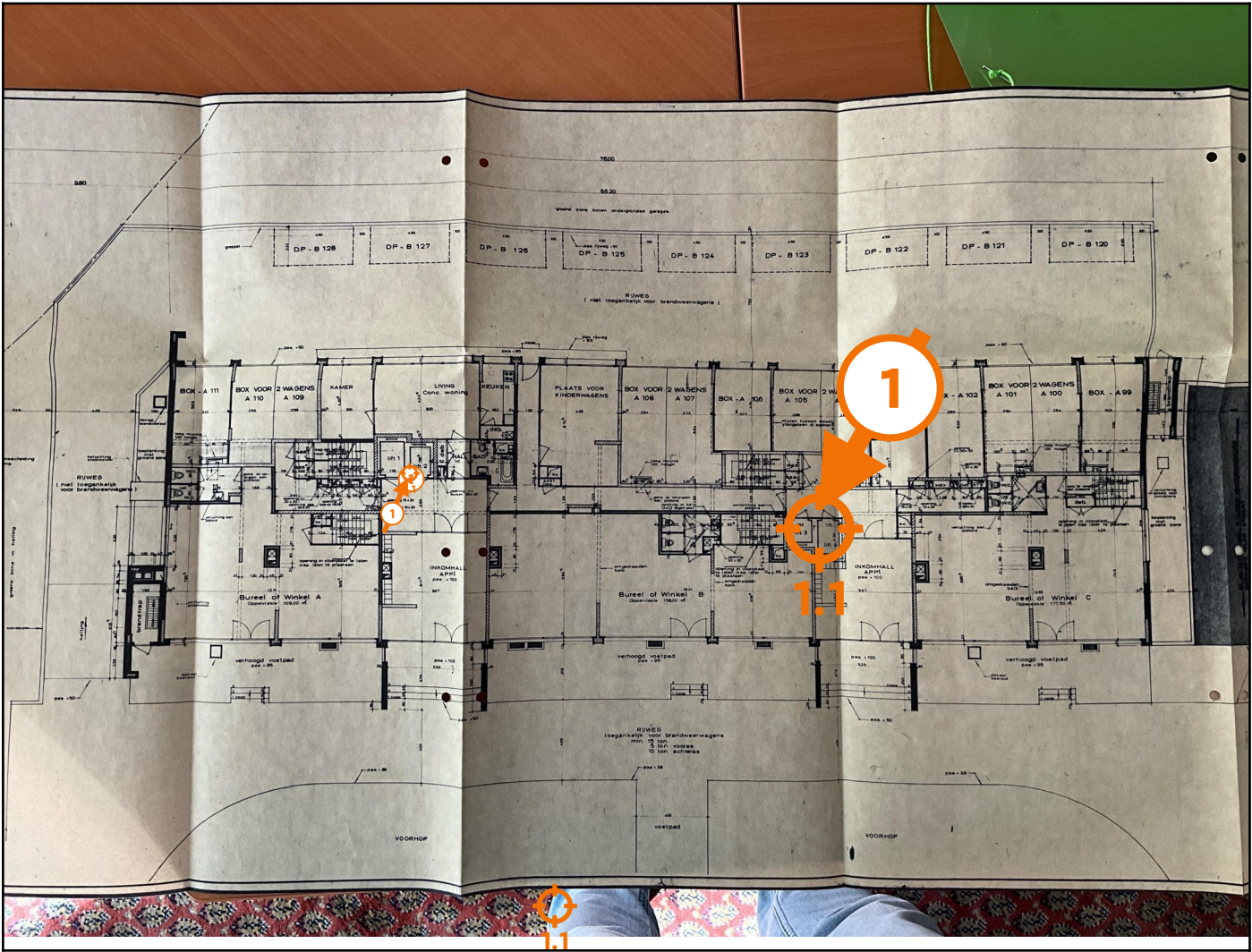
pleisterwerk



Legende van plan 1.19: Gelijkvloers Gebouw 107

Beschrijving	Type	Actie
7. Pleister traphal 107	Geen asbest	-
7.1 Code: MM06	Mengmonster	-
17. Pleisterwerk Plafond Gang Verdieping 0 tot 4 Gebouw 107	Geen asbest	-
17.1 Code: MM11	Mengmonster	-

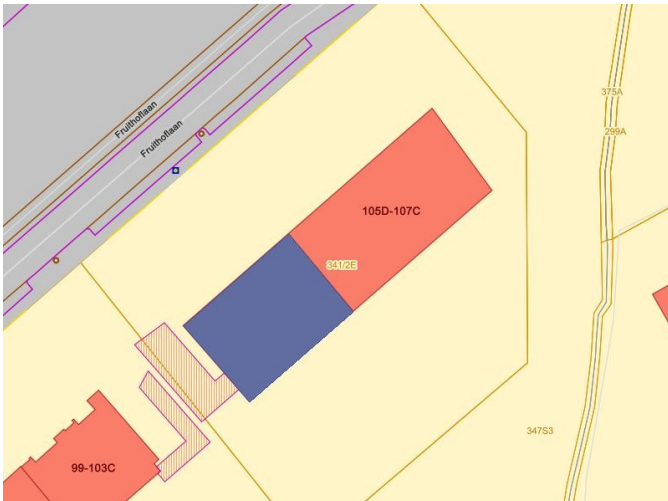
Plan 1.20: Lift + Liftschacht Gebouw 105/107



Legende van plan 1.20: Lift + Liftschacht Gebouw 105/107

Beschrijving	Type	Actie
1. Platen liftkoker	Asbestmateriaal	Verwijderen
1.1 Code: MM04	Mengmonster	-

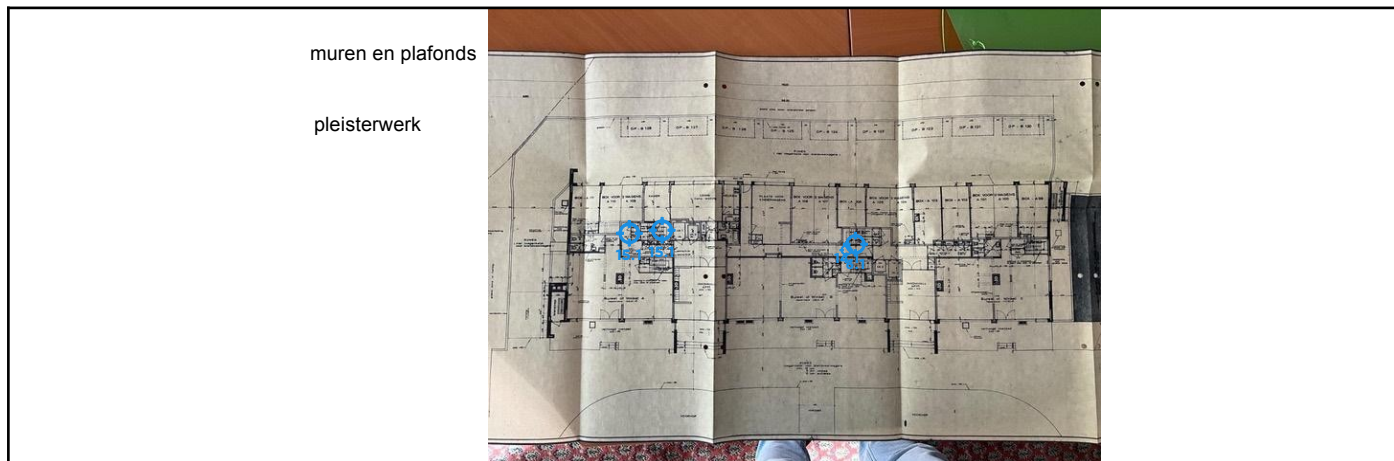
Zone 2: Fruithoflaan 105



Tijdens de inspectie vastgesteld:

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

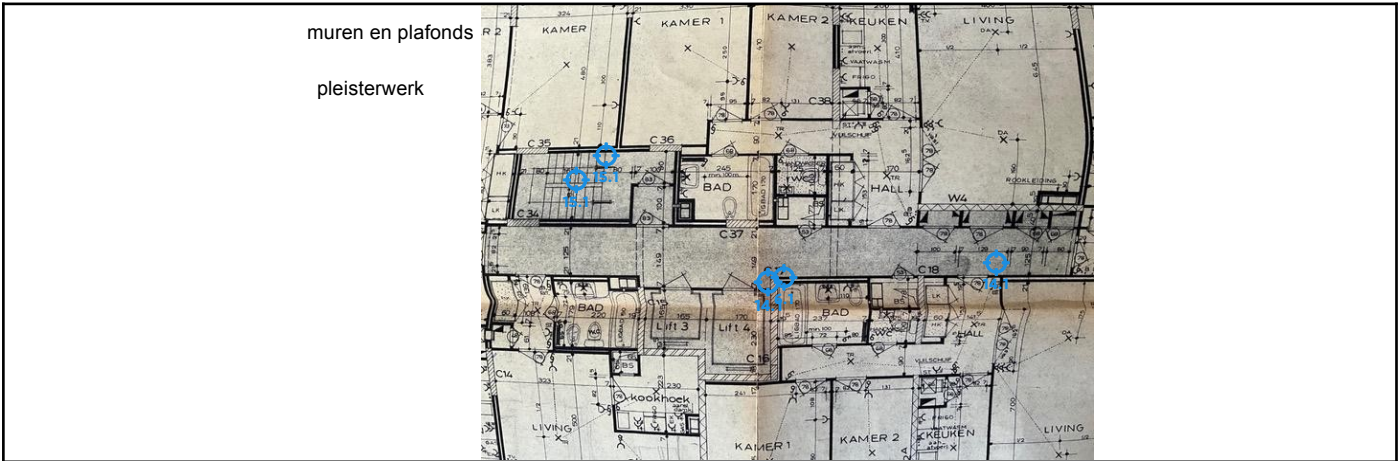
Plan 2.1: grondplan gelijkvloers Gebouw 105



Legende van plan 2.1: grondplan gelijkvloers Gebouw 105

Beschrijving	Type	Actie
6. Pleisterwerk Muur Gang Verdieping 0 tot 4 Gebouw 105	Geen asbest	-
6.1 Code: MM17	Mengmonster	-
14. Pleisterwerk gang plafond verdieping 0 tot 4 gebouw 105	Geen asbest	-
14.1 Code: MM14	Mengmonster	-
15. Pleister Traphal 105	Geen asbest	-
15.1 Code: MM07	Mengmonster	-

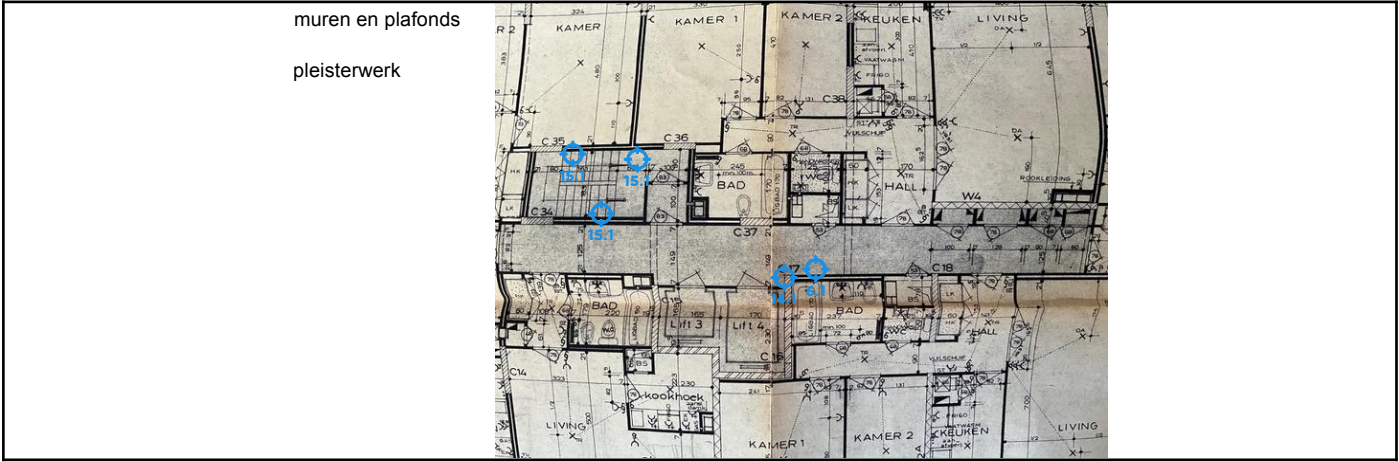
Plan 2.2: Traphal Verdieping 1 Gebouw 105



Legende van plan 2.2: Traphal Verdieping 1 Gebouw 105

Beschrijving	Type	Actie
6. Pleisterwerk Muur Gang Verdieping 0 tot 4 Gebouw 105	Geen asbest	-
6.1 Code: MM17	Mengmonster	-
14. Pleisterwerk gang plafond verdieping 0 tot 4 gebouw 105	Geen asbest	-
14.1 Code: MM14	Mengmonster	-
15. Pleister Traphal 105	Geen asbest	-
15.1 Code: MM07	Mengmonster	-

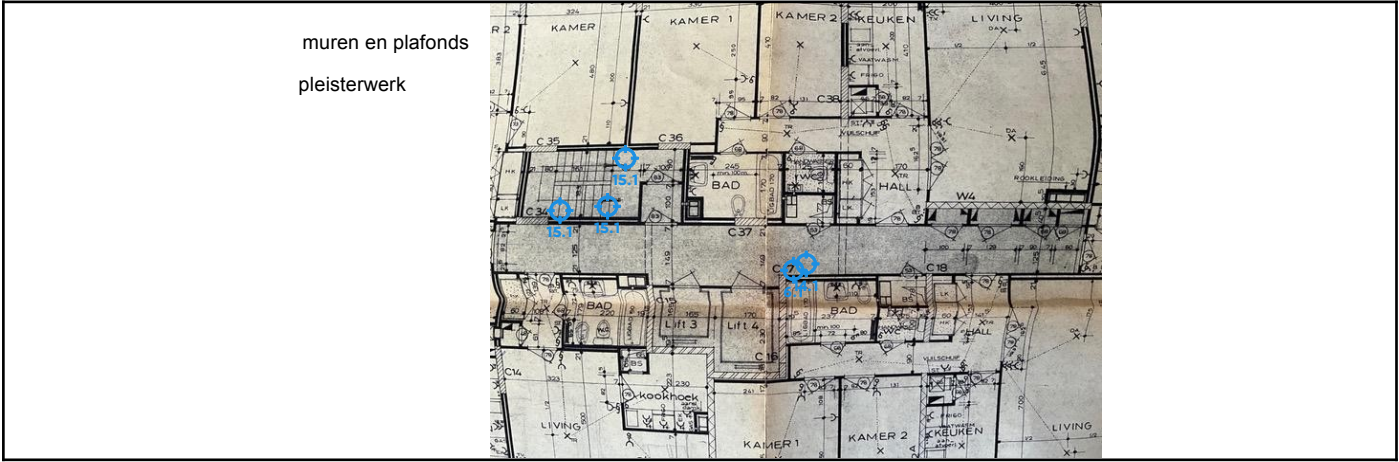
Plan 2.3: Traphal Verdieping 2 Gebouw 105



Legende van plan 2.3: Traphal Verdieping 2 Gebouw 105

Beschrijving	Type	Actie
6. Pleisterwerk Muur Gang Verdieping 0 tot 4 Gebouw 105	Geen asbest	-
6.1 Code: MM17	Mengmonster	-
14. Pleisterwerk gang plafond verdieping 0 tot 4 gebouw 105	Geen asbest	-
14.1 Code: MM14	Mengmonster	-
15. Pleister Traphal 105	Geen asbest	-
15.1 Code: MM07	Mengmonster	-

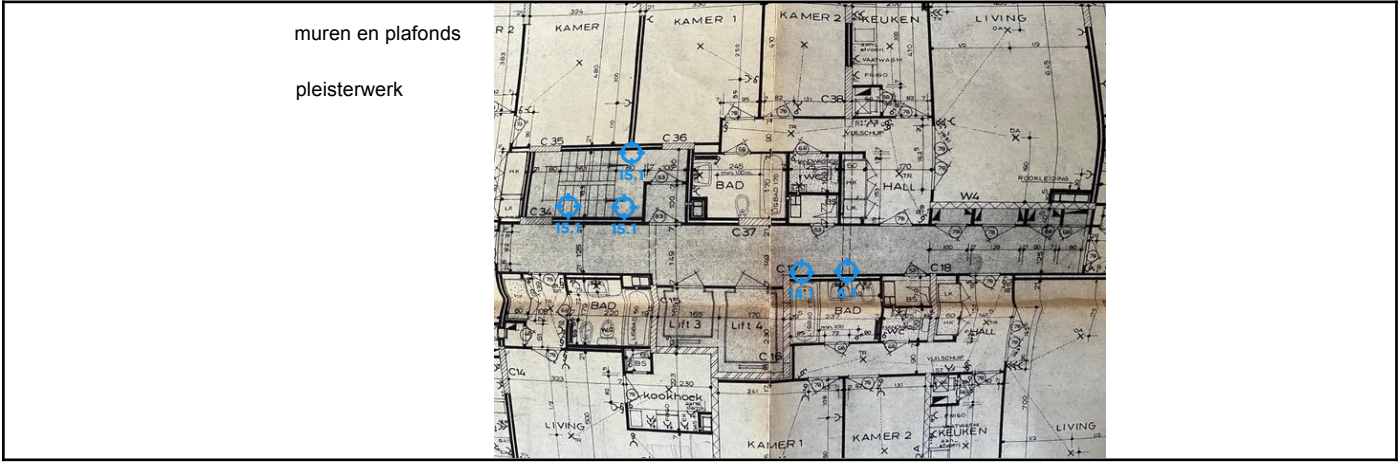
Plan 2.4: Traphal Verdieping 3 Gebouw 105



Legende van plan 2.4: Traphal Verdieping 3 Gebouw 105

Beschrijving	Type	Actie
6. Pleisterwerk Muur Gang Verdieping 0 tot 4 Gebouw 105	Geen asbest	-
6.1 Code: MM17	Mengmonster	-
14. Pleisterwerk gang plafond verdieping 0 tot 4 gebouw 105	Geen asbest	-
14.1 Code: MM14	Mengmonster	-
15. Pleister Traphal 105	Geen asbest	-
15.1 Code: MM07	Mengmonster	-

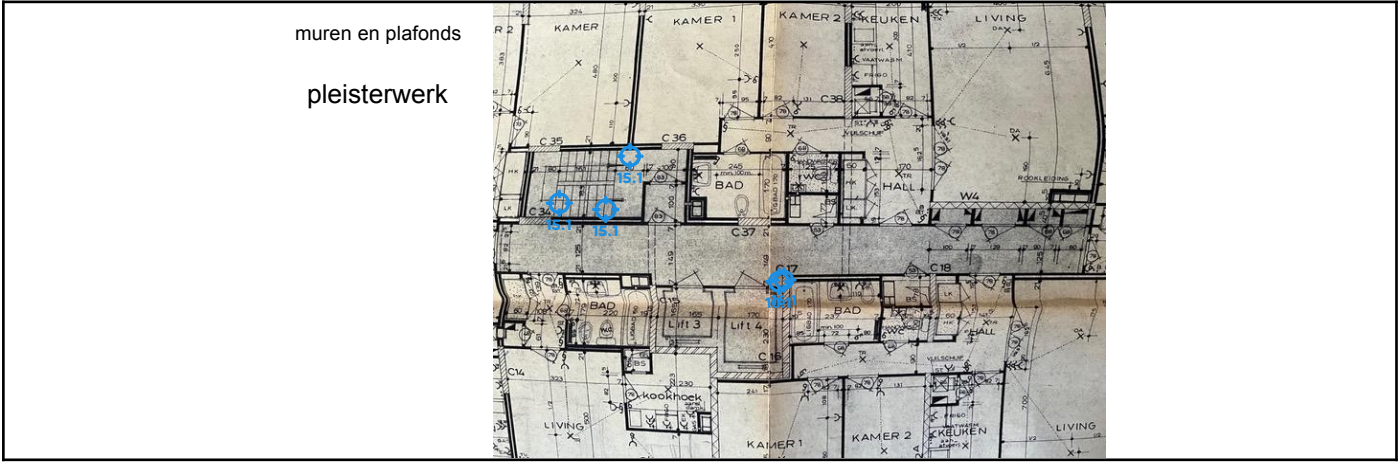
Plan 2.5: Traphal Verdieping 4 Gebouw 105



Legende van plan 2.5: Traphal Verdieping 4 Gebouw 105

Beschrijving	Type	Actie
6. Pleisterwerk Muur Gang Verdieping 0 tot 4 Gebouw 105	Geen asbest	-
6.1 Code: MM17	Mengmonster	-
14. Pleisterwerk gang plafond verdieping 0 tot 4 gebouw 105	Geen asbest	-
14.1 Code: MM14	Mengmonster	-
15. Pleister Traphal 105	Geen asbest	-
15.1 Code: MM07	Mengmonster	-

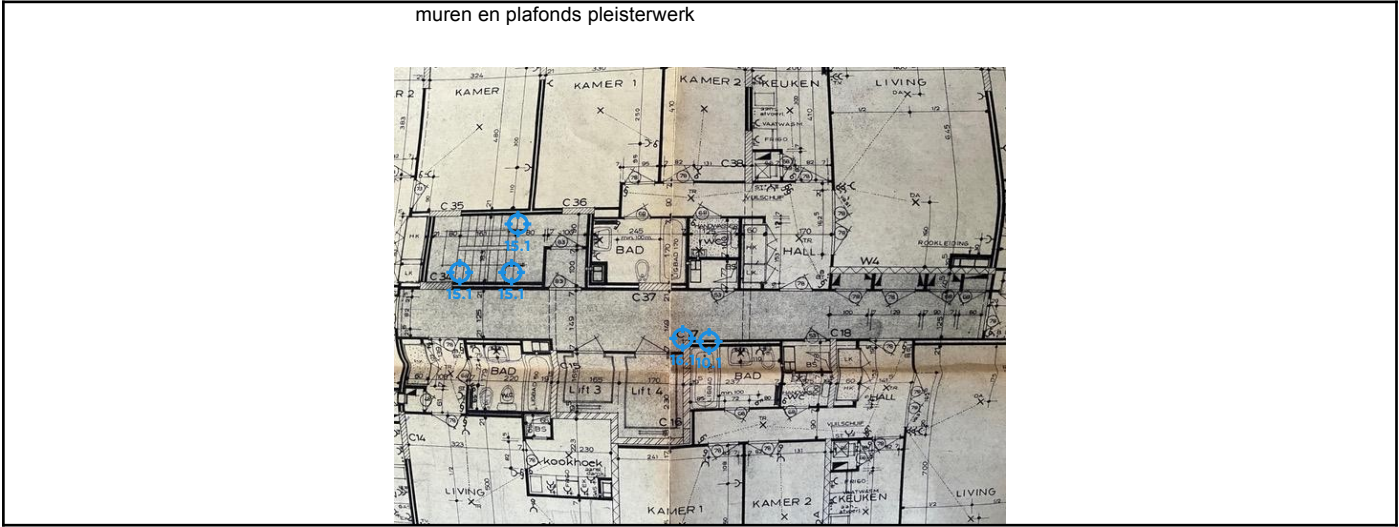
Plan 2.6: Traphal Verdieping 5 Gebouw 105



Legende van plan 2.6: Traphal Verdieping 5 Gebouw 105

Beschrijving	Type	Actie
10. Pleisterwerk Gang plafond verdieping 5 tot 8 Gebouw 105	Geen asbest	-
10.1 Code: MM15	Mengmonster	-
15. Pleister Traphal 105	Geen asbest	-
15.1 Code: MM07	Mengmonster	-
16. Pleisterwerk muur gang verdieping 5 tot 8 gebouw 105	Geen asbest	-
16.1 Code: MM18	Mengmonster	-

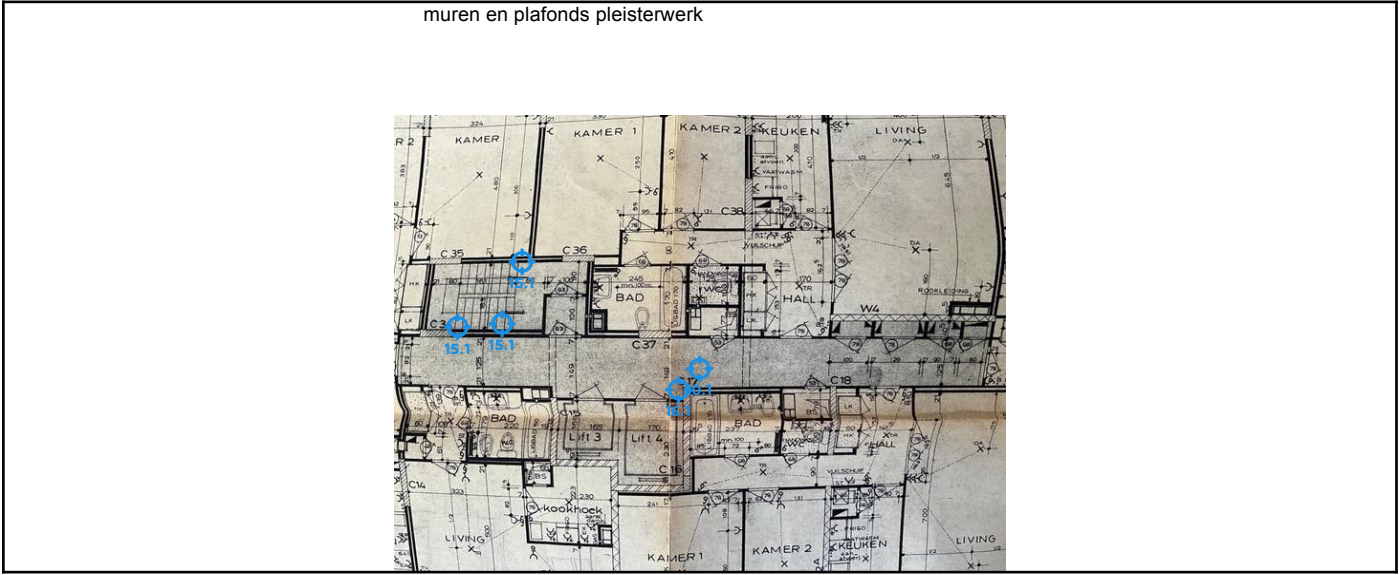
Plan 2.7: Traphal Verdieping 6 Gebouw 105



Legende van plan 2.7: Traphal Verdieping 6 Gebouw 105

Beschrijving	Type	Actie
10. Pleisterwerk Gang plafond verdieping 5 tot 8 Gebouw 105	Geen asbest	-
10.1 Code: MM15	Mengmonster	-
15. Pleister Traphal 105	Geen asbest	-
15.1 Code: MM07	Mengmonster	-
16. Pleisterwerk muur gang verdieping 5 tot 8 gebouw 105	Geen asbest	-
16.1 Code: MM18	Mengmonster	-

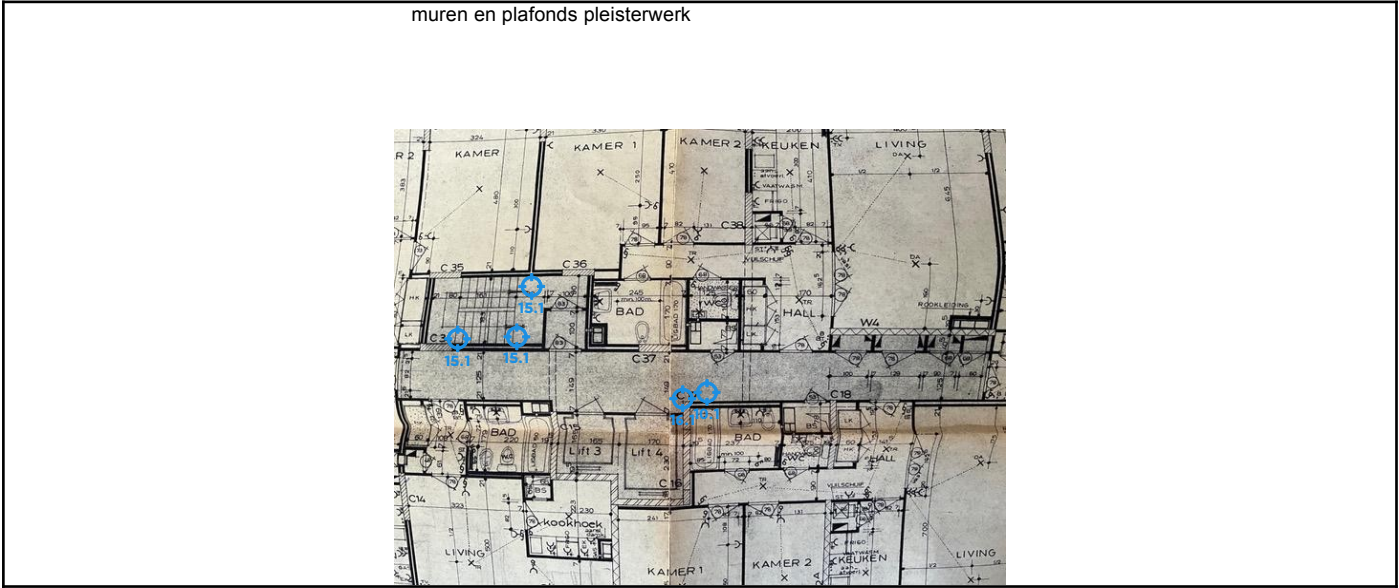
Plan 2.8: Traphal Verdieping 7 Gebouw 105



Legende van plan 2.8: Traphal Verdieping 7 Gebouw 105

Beschrijving	Type	Actie
10. Pleisterwerk Gang plafond verdieping 5 tot 8 Gebouw 105	Geen asbest	-
10.1 Code: MM15	Mengmonster	-
15. Pleister Traphal 105	Geen asbest	-
15.1 Code: MM07	Mengmonster	-
16. Pleisterwerk muur gang verdieping 5 tot 8 gebouw 105	Geen asbest	-
16.1 Code: MM18	Mengmonster	-

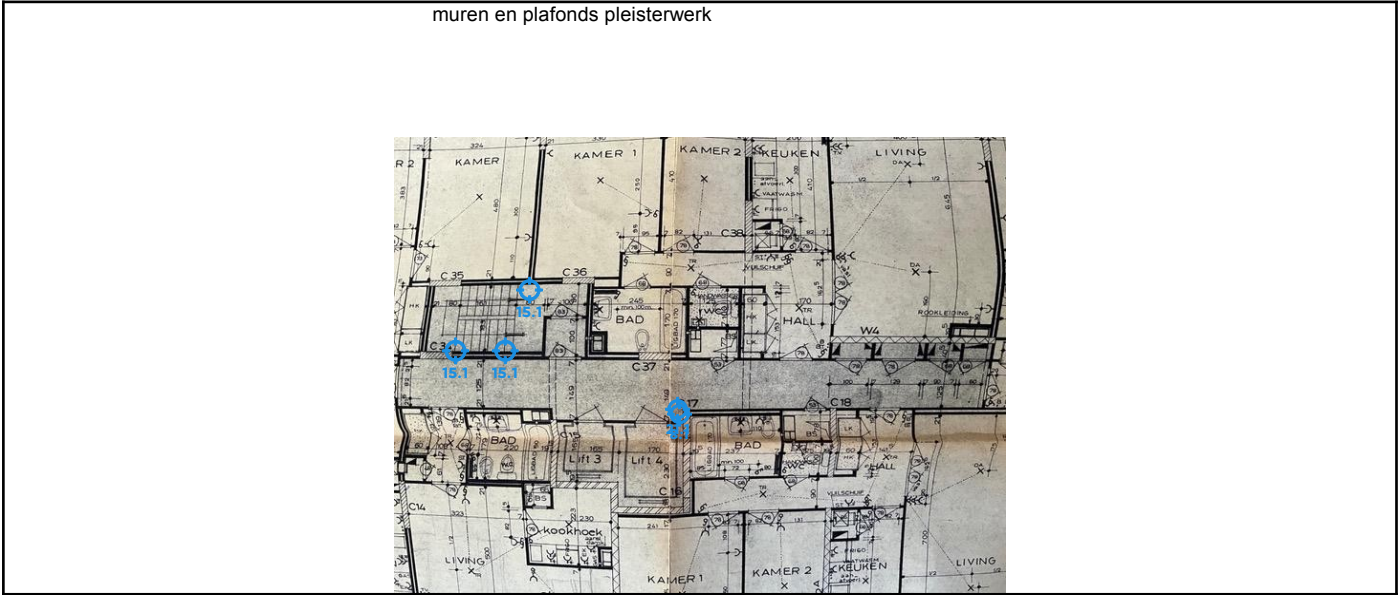
Plan 2.9: Traphal Verdieping 8 Gebouw 105



Legende van plan 2.9: Traphal Verdieping 8 Gebouw 105

Beschrijving	Type	Actie
10. Pleisterwerk Gang plafond verdieping 5 tot 8 Gebouw 105	Geen asbest	-
10.1 Code: MM15	Mengmonster	-
15. Pleister Traphal 105	Geen asbest	-
15.1 Code: MM07	Mengmonster	-
16. Pleisterwerk muur gang verdieping 5 tot 8 gebouw 105	Geen asbest	-
16.1 Code: MM18	Mengmonster	-

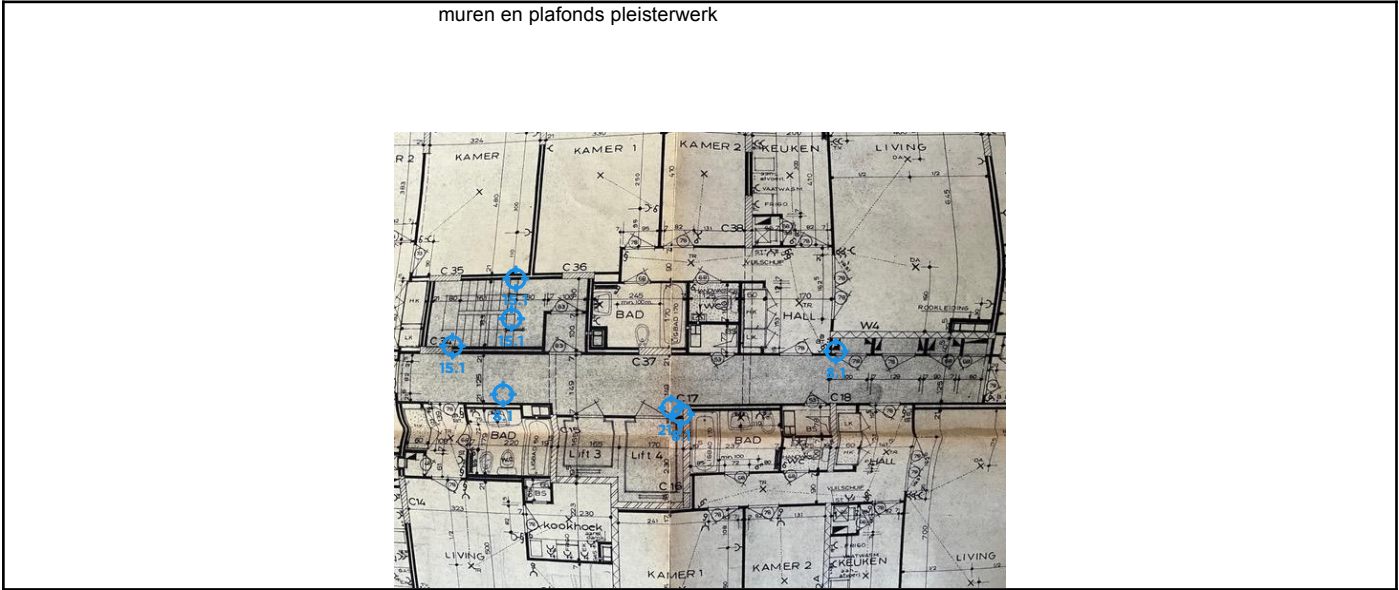
Plan 2.10: Traphal Verdieping 9 Gebouw 105



Legende van plan 2.10: Traphal Verdieping 9 Gebouw 105

Beschrijving	Type	Actie
8. Pleisterwerk Muur Gang verdieping 9 tot 13 gebouw 105	Geen asbest	-
8.1 Code: MM19	Mengmonster	-
15. Pleister Traphal 105	Geen asbest	-
15.1 Code: MM07	Mengmonster	-
21. Pleisterwerk Plafond Gang 9 tot 13 Gebouw 105	Geen asbest	-
21.1 Code: MM16	Mengmonster	-

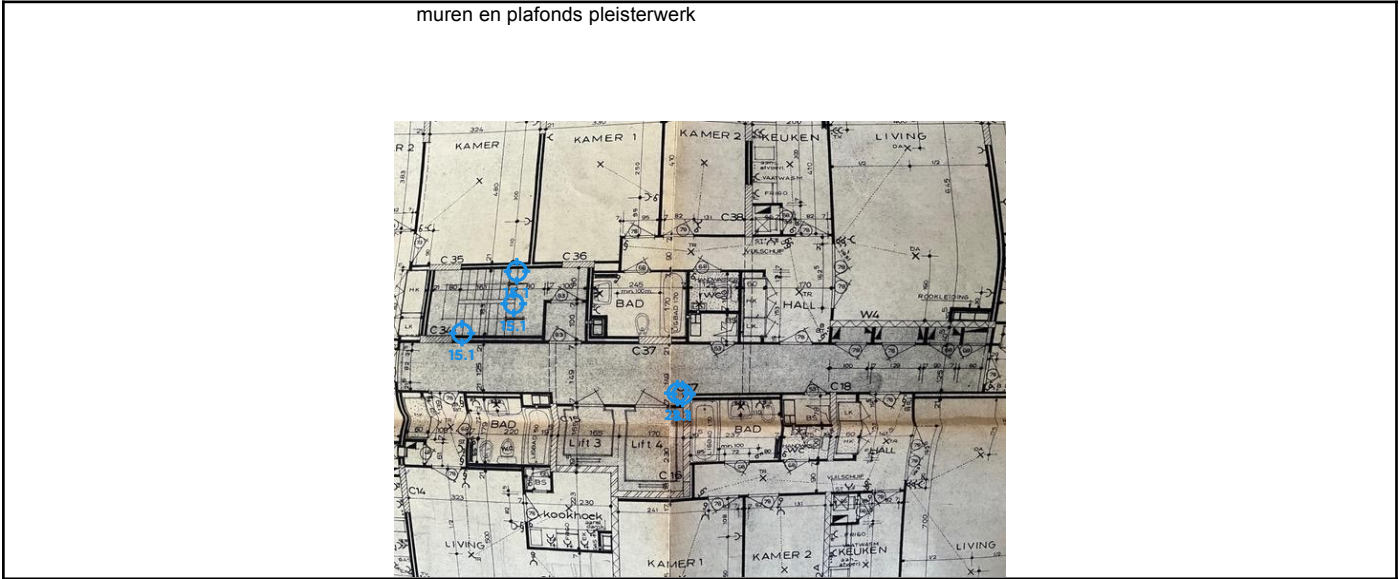
Plan 2.11: Traphal Verdieping 10 Gebouw 105



Legende van plan 2.11: Traphal Verdieping 10 Gebouw 105

Beschrijving	Type	Actie
8. Pleisterwerk Muur Gang verdieping 9 tot 13 gebouw 105	Geen asbest	-
8.1 Code: MM19	Mengmonster	-
15. Pleister Traphal 105	Geen asbest	-
15.1 Code: MM07	Mengmonster	-
21. Pleisterwerk Plafond Gang 9 tot 13 Gebouw 105	Geen asbest	-
21.1 Code: MM16	Mengmonster	-

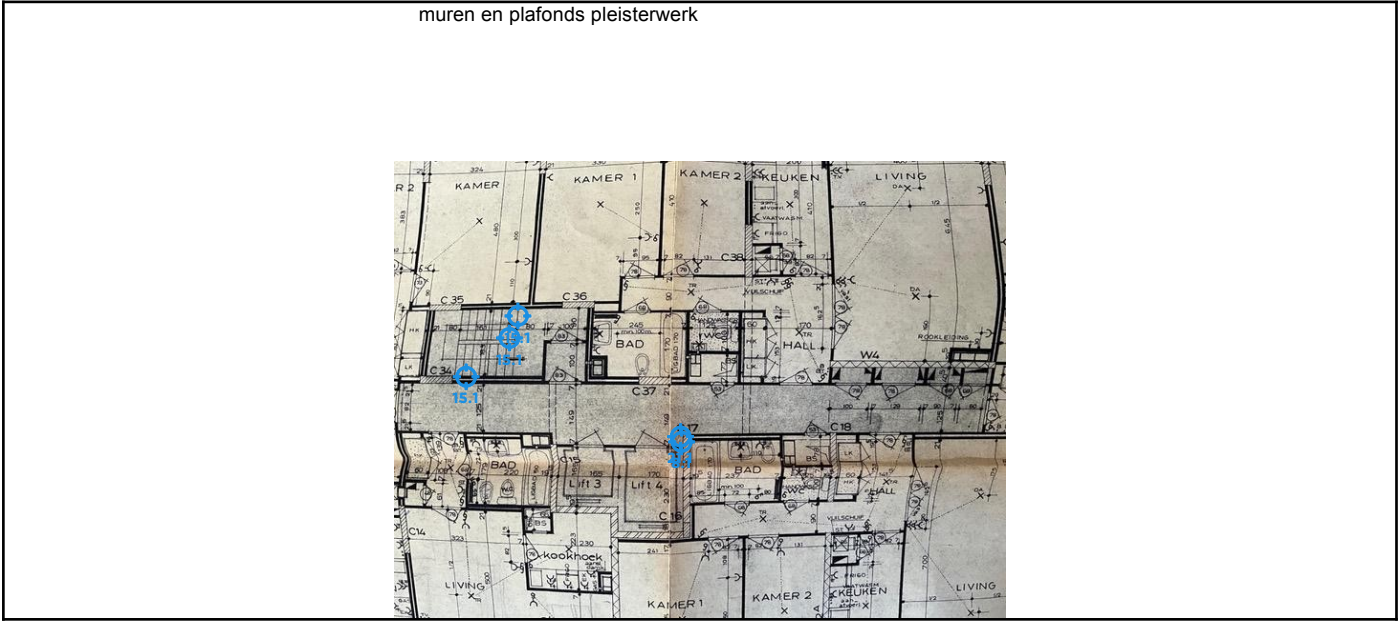
Plan 2.12: Traphal Verdieping 11 Gebouw 105



Legende van plan 2.12: Traphal Verdieping 11 Gebouw 105

Beschrijving	Type	Actie
8. Pleisterwerk Muur Gang verdieping 9 tot 13 gebouw 105	Geen asbest	-
8.1 Code: MM19	Mengmonster	-
15. Pleister Traphal 105	Geen asbest	-
15.1 Code: MM07	Mengmonster	-
21. Pleisterwerk Plafond Gang 9 tot 13 Gebouw 105	Geen asbest	-
21.1 Code: MM16	Mengmonster	-

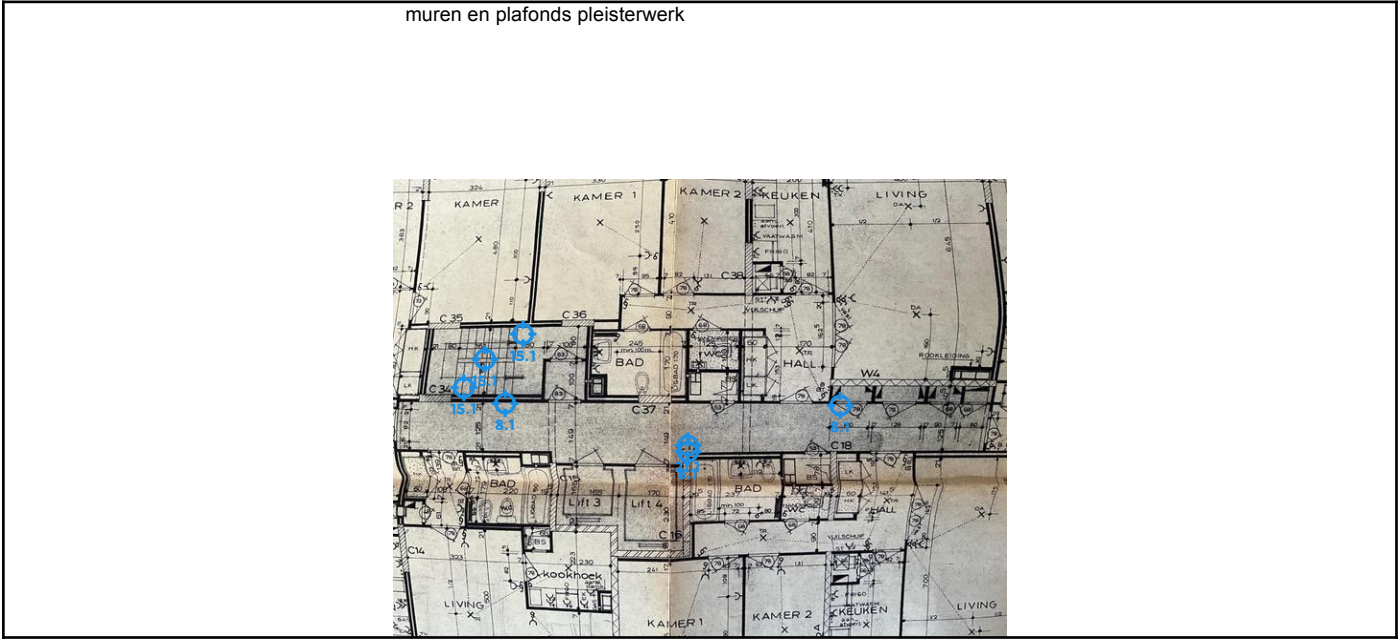
Plan 2.13: Traphal Verdieping 12 Gebouw 105



Legende van plan 2.13: Traphal Verdieping 12 Gebouw 105

Beschrijving	Type	Actie
8. Pleisterwerk Muur Gang verdieping 9 tot 13 gebouw 105	Geen asbest	-
8.1 Code: MM19	Mengmonster	-
15. Pleister Traphal 105	Geen asbest	-
15.1 Code: MM07	Mengmonster	-
21. Pleisterwerk Plafond Gang 9 tot 13 Gebouw 105	Geen asbest	-
21.1 Code: MM16	Mengmonster	-

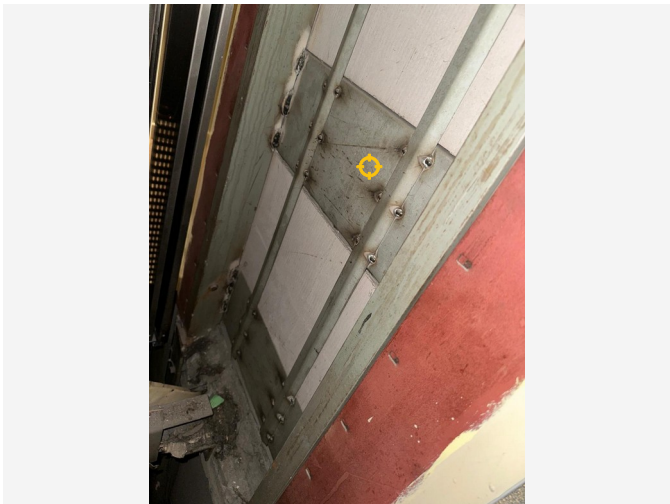
Plan 2.14: Traphal Verdieping 13 Gebouw 105



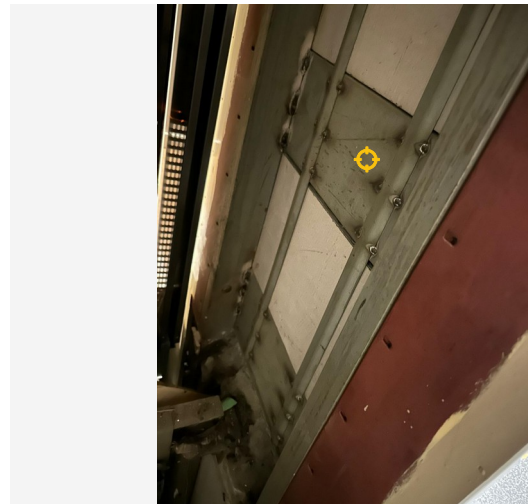
Legende van plan 2.14: Traphal Verdieping 13 Gebouw 105

Beschrijving	Type	Actie
8. Pleisterwerk Muur Gang verdieping 9 tot 13 gebouw 105	Geen asbest	-
8.1 Code: MM19	Mengmonster	-
15. Pleister Traphal 105	Geen asbest	-
15.1 Code: MM07	Mengmonster	-
21. Pleisterwerk Plafond Gang 9 tot 13 Gebouw 105	Geen asbest	-
21.1 Code: MM16	Mengmonster	-

Asbestmaterialen



Overzichtsfoto



Detailfoto

Conclusie

Actie

Het asbestmateriaal valt onder de mijlpaal van 2034.

Hoe zorgt u voor een asbestveilige toestand?

Verwijderen

Advies van de asbestdeskundige

Te nemen maatregelen

- Verwijder dit asbestmateriaal zo snel mogelijk. Volg de toestand goed op.

Voorstel van verwijderingsmethode

- Eenvoudige handelingen: enkel door erkend asbestverwijderaar
Laten verwijderen door erkend asbestverwijderaar. Hoge kans op vezelvrijgave bij verwijdering.

Terug te vinden op volgend plan

Zone 1: Fruithoflaan 107

- Plan 1.20: Lift + Liftschacht Gebouw 105/107

Detailinformatie

Risicobeoordeling

Eindbeoordeling materiaalrisico	Verhoogd materiaalrisico en/of verhoogde kans op vezelvrijgave
---------------------------------	--

Berekening materiaalrisico

Gebondenheid	Categorie 2: niet-hechtgebonden met matrix
Asbestsoort (vezeltype)	Alleen chrysotiel
Asbestconcentratie	Hoog (>= 50%)
Afschermingsgraad van het gehele materiaal	Geheel of deels (ook) vrij aan de binnenlucht
Toestand van het materiaal	Licht beschadigd, licht verweerd. Intact materiaal type Pical – asbestboard of categorie III 'gebondenheid'

Monstername

#	Type	Referentie	Resultaat
1.1	Mengmonster	MM04	Chrysotiel

Technische gegevens

Beschrijving	Platen liftkoker
Omgeving	Binnen
Primaire drager	Lift
Asbestmateriaal	Plaat, paneel, tablet - Type Pical
Bindmiddel van asbestmateriaal	Calciumsilicaat (brandwerend - Pical)
Gebondenheid op basis van bindmiddel	Niet-hechtgebonden
Hoeveelheid (oppervlakte - dikte - aantal)	• 4,00 m² - 1,00 cm - 30 stuks

Totaal volume	1,20 m ³
Eenvoudig bereikbaar	Ja
Bevestigingswijze	• Geklemd
Identificatiemethode	Vaststelling met monstername
Destructieve handeling voor identificatie	Nee
Opmerking	De platen bevinden zich in de liftkoker van beide traphallen tussen de 2 liften over alle verdiepingen.



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.

Voorstel van verwijderingsmethode

- Eenvoudige handelingen: enkel door erkend asbestverwijderaar
Indien de toepassing in zijn geheel kan verwijderd worden laten verwijderen door een erkend asbestverwijderaar
- Hermetische zone (erkend asbestverwijderaar)
Indien de toepassing niet in zijn geheel kan verwijderd worden laten verwijderen door een erkend asbestverwijderaar onder hermetische zone

Terug te vinden op volgend plan

Zone 1: Fruithoflaan 107

- Plan 1.5: Kelder Gebouw 105/107

Detailinformatie

Risicobeoordeling

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

Berekening materiaalisico

Gebondenheid	Categorie 1: hechtgebonden in oorsprong
Asbestsoort (vezeltype)	Alleen chrysotiel
Asbestconcentratie	Laag (< 50%)
Afschermingsgraad van het gehele materiaal	Geheel of deels (ook) vrij aan de binnenlucht
Toestand van het materiaal	Licht beschadigd, licht verweerd. Intact materiaal type Pical – asbestboard of categorie III 'gebondenheid'

Monstername

#	Type	Referentie	Resultaat
2.1	Mengmonster	MM03	Chrysotiel

Technische gegevens

Beschrijving	Vuilschacht
Omgeving	Binnen
Primaire drager	Plafond
Asbestmateriaal	Buis, koker, leiding, pijp, doorvoer
Bindmiddel van asbestmateriaal	Cement

Gebondenheid op basis van bindmiddel	Hecht
Hoeveelheid (lengte - omtrek - dikte - aantal)	• 2,00 m - 80,00 cm - 1,00 cm - 7 stuks
Totaal volume	0,112 m ³
Eenvoudig bereikbaar	Ja
Bevestigingswijze	• Geklemd
Identificatiemethode	Vaststelling met monstername
Destructieve handeling voor identificatie	Nee

Adviezen



Vrije foto

Advies

Er is een dakrenovatie uitgevoerd in 2015. Wij kunnen echter niet vaststellen of alle oude lagen roofing verwijderd zijn tot op de primaire drager. Te checken bij toekomstige dakrenovaties.

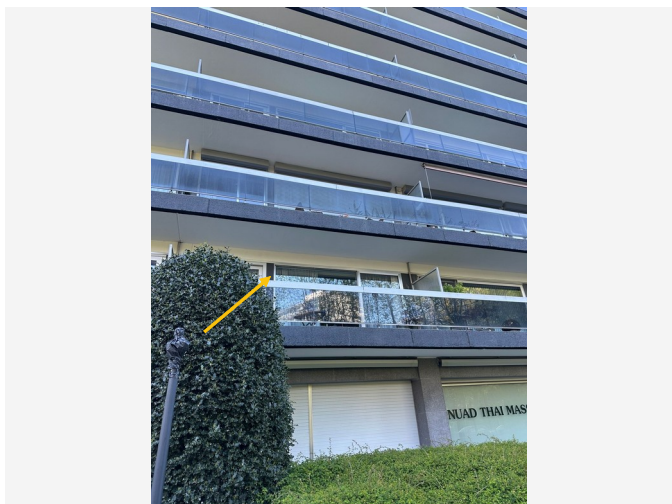
Terug te vinden op volgend plan

Zone 1: Fruithoflaan 107

- Plan 1.3: Achtergevel

Detailinformatie

Identificatiemethode	Bewijsdocument
Primaire drager	Plat dak



Vrije foto

Advies

Glassal platen aan privaatief buitenschrijnwerk

Terug te vinden op volgende plannen

Zone 1: Fruithoflaan 107

- Plan 1.2: Voorgevel Fruithoflaan
- Plan 1.3: Achtergevel
- Plan 1.4: Zijgevel Rechts

Detailinformatie

Identificatiemethode	Redelijk vermoeden
----------------------	--------------------



Vrije foto

Advies

het is mogelijk dat oude cv-ketels of leidingen asbest bevatten. In het verleden werd asbest namelijk vaak gebruikt in isolatiemateriaal en andere onderdelen van cv-ketels en leidingen. Het gaat dan voornamelijk om hechtgebonden asbest, wat betekent dat de asbestvezels stevig vastzitten in het materiaal. Bij normaal gebruik van de cv-ketel of leidingen komen de vezels niet vrij en is er geen gevaar voor blootstelling.

Als er echter werkzaamheden worden uitgevoerd aan de cv-ketel of leidingen, zoals bij vervanging of reparatie, kan het asbest wel vrijkomen. In dat geval moeten de werkzaamheden door een erkend asbestverwijderingsbedrijf worden uitgevoerd. Het is daarom belangrijk om bij werkzaamheden aan oude cv-ketels of leidingen altijd eerst te onderzoeken of er asbest aanwezig is en, zo ja, een erkend bedrijf in te schakelen voor de verwijdering ervan.

Terug te vinden op volgend plan

Zone 1: Fruithoflaan 107

- Plan 1.1: Grondplan Kelderverdieping

Detailinformatie

Identificatiemethode	Redelijk vermoeden
Primaire drager	HVAC infrastructuur en uitrusting

Geen asbest

Fiche 6: Pleisterwerk Muur Gang Verdieping 0 tot 4 Gebouw 105

Geen asbest



Overzichtsfoto



Detailfoto

Conclusie

Geen asbest

Terug te vinden op volgende plannen

Zone 2: Fruithoflaan 105

- Plan 2.1: grondplan gelijkvloers Gebouw 105
- Plan 2.2: Traphal Verdieping 1 Gebouw 105
- Plan 2.3: Traphal Verdieping 2 Gebouw 105
- Plan 2.4: Traphal Verdieping 3 Gebouw 105
- Plan 2.5: Traphal Verdieping 4 Gebouw 105

Detailinformatie

Monstername

#	Type	Referentie	Resultaat
6.1	Mengmonster	MM17	Geen asbest

Technische gegevens

Beschrijving	Pleisterwerk Muur Gang Verdieping 0 tot 4 Gebouw 105
--------------	--

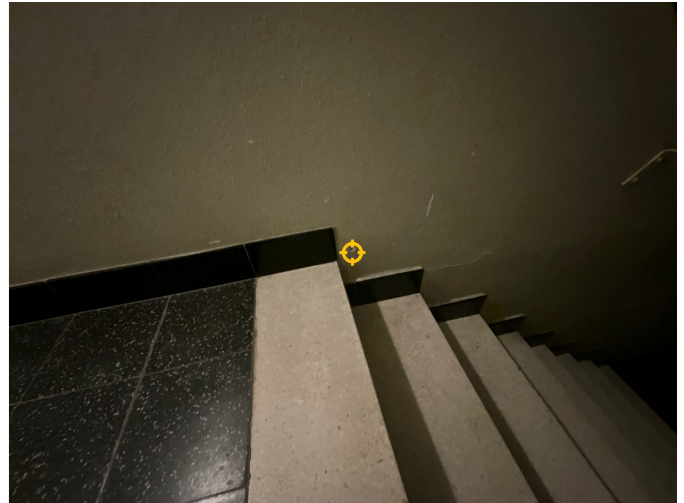
Omgeving	Binnen
Primaire drager	Binnenwand
Bindmiddel van materiaal	Gips - kalk
Gebondenheid op basis van bindmiddel	Niet-hechtgebonden
Hoeveelheid (oppervlakte - dikte - aantal)	• 1.110,00 m ² - 1,00 cm - 1 stuk
Totaal volume	11,10 m ³
Identificatiemethode	Vaststelling met monstername
Destructieve handeling voor identificatie	Nee

Fiche 7: Pleister traphal 107

Geen asbest



Overzichtsfoto



Detailfoto

Conclusie

Geen asbest

Terug te vinden op volgende plannen

Zone 1: Fruithoflaan 107

- Plan 1.6: Traphal verdieping 1 Gebouw 107
- Plan 1.7: Traphal Verdieping 2 Gebouw 107
- Plan 1.8: Traphal Verdieping 3 Gebouw 107
- Plan 1.9: Traphal Verdieping 4 Gebouw 107
- Plan 1.10: Traphal Verdieping 5 Gebouw 107
- Plan 1.11: Traphal Verdieping 6 Gebouw 107
- Plan 1.12: Traphal Verdieping 7 Gebouw 107
- Plan 1.13: Traphal Verdieping 8 Gebouw 107
- Plan 1.14: Traphal Verdieping 9 Gebouw 107
- Plan 1.15: Traphal Verdieping 10 Gebouw 107
- Plan 1.16: Traphal Verdieping 11 Gebouw 107
- Plan 1.17: Traphal Verdieping 12 Gebouw 107
- Plan 1.18: Traphal Verdieping 13 Gebouw 107
- Plan 1.19: Gelijkvloers Gebouw 107

Detailinformatie

Monstername

#	Type	Referentie	Resultaat
7.1	Mengmonster	MM06	Geen asbest

Technische gegevens

Beschrijving	Pleister traphal 107
Omgeving	Binnen
Primaire drager	Binnenwand
Bindmiddel van materiaal	Gips - kalk
Gebondenheid op basis van bindmiddel	Niet-hechtgebonden
Hoeveelheid (oppervlakte - dikte - aantal)	• 400,00 m ² - 2,00 cm - 1 stuk
Totaal volume	8,00 m ³
Identificatiemethode	Vaststelling met monstername
Destructieve handeling voor identificatie	Nee

Fiche 8: Pleisterwerk Muur Gang verdieping 9 tot 13 gebouw 105

Geen asbest



Overzichtsfoto



Detailfoto

Conclusie

Geen asbest

Terug te vinden op volgende plannen

Zone 2: Fruithoflaan 105

- Plan 2.10: Traphal Verdieping 9 Gebouw 105
- Plan 2.11: Traphal Verdieping 10 Gebouw 105
- Plan 2.12: Traphal Verdieping 11 Gebouw 105
- Plan 2.13: Traphal Verdieping 12 Gebouw 105
- Plan 2.14: Traphal Verdieping 13 Gebouw 105

Detailinformatie

Monstername

#	Type	Referentie	Resultaat
8.1	Mengmonster	MM19	Geen asbest

Technische gegevens

Beschrijving	Pleisterwerk Muur Gang verdieping 9 tot 13 gebouw 105
--------------	---

Omgeving	Binnen
Primaire drager	Binnenwand
Bindmiddel van materiaal	Gips - kalk
Gebondenheid op basis van bindmiddel	Niet-hechtgebonden
Hoeveelheid (oppervlakte - dikte - aantal)	• 1.110,00 m ² - 1,00 cm - 1 stuk
Totaal volume	11,10 m ³
Identificatiemethode	Vaststelling met monstername
Destructieve handeling voor identificatie	Nee

Fiche 9: Pleister isolatie kelder

Geen asbest



Overzichtsfoto



Detailfoto

Conclusie

Geen asbest

Terug te vinden op volgend plan

Zone 1: Fruithoflaan 107

- Plan 1.1: Grondplan Kelderverdieping

Detailinformatie

Monstername

#	Type	Referentie	Resultaat
9.1	Mengmonster	MM01	Geen asbest

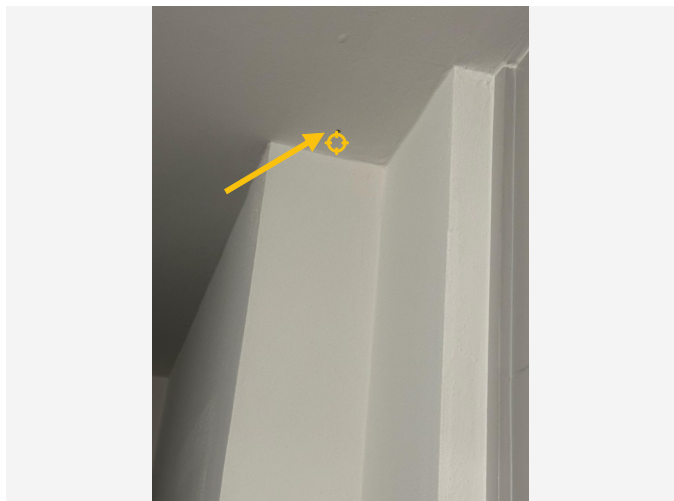
Technische gegevens

Beschrijving	Pleister isolatie kelder
Omgeving	Binnen
Primaire drager	HVAC infrastructuur en uitrusting
Bindmiddel van materiaal	Gips - kalk

Gebondenheid op basis van bindmiddel	Niet-hechtgebonden
Hoeveelheid (lengte - omtrek - dikte - aantal)	• 1,00 m - 30,00 cm - 2,00 cm - 1 stuk
Totaal volume	0,006 m ³
Identificatiemethode	Vaststelling met monstername
Destructieve handeling voor identificatie	Nee

Fiche 10: Pleisterwerk Gang plafond verdieping 5 tot 8 Gebouw 105

Geen asbest



Overzichtsfoto



Detailfoto

Conclusie

Geen asbest

Terug te vinden op volgende plannen

Zone 2: Fruithoflaan 105

- Plan 2.6: Traphal Verdieping 5 Gebouw 105
- Plan 2.7: Traphal Verdieping 6 Gebouw 105
- Plan 2.8: Traphal Verdieping 7 Gebouw 105
- Plan 2.9: Traphal Verdieping 8 Gebouw 105

Detailinformatie

Monstername

#	Type	Referentie	Resultaat
10.1	Mengmonster	MM15	Geen asbest

Technische gegevens

Beschrijving	Pleisterwerk Gang plafond verdieping 5 tot 8 Gebouw 105
--------------	---

Omgeving	Binnen
Primaire drager	Binnenwand
Bindmiddel van materiaal	Gips - kalk
Gebondenheid op basis van bindmiddel	Niet-hechtgebonden
Hoeveelheid (oppervlakte - dikte - aantal)	• 80,00 m² - 1,00 cm - 1 stuk
Totaal volume	0,80 m ³
Identificatiemethode	Vaststelling met monstername
Destructieve handeling voor identificatie	Nee

Fiche 11: Pleisterwerk Muur Gang Verdieping 5 tot 8 Gebouw 107

Geen asbest



Overzichtsfoto



Detailfoto

Conclusie

Geen asbest

Terug te vinden op volgende plannen

Zone 1: Fruithoflaan 107

- Plan 1.10: Traphal Verdieping 5 Gebouw 107
- Plan 1.11: Traphal Verdieping 6 Gebouw 107
- Plan 1.12: Traphal Verdieping 7 Gebouw 107
- Plan 1.13: Traphal Verdieping 8 Gebouw 107

Detailinformatie

Monstername

#	Type	Referentie	Resultaat
11.1	Mengmonster	MM08	Geen asbest

Technische gegevens

Beschrijving	Pleisterwerk Muur Gang Verdieping 5 tot 8 Gebouw 107
--------------	--

Omgeving	Binnen
Primaire drager	Binnenwand
Bindmiddel van materiaal	Gips - kalk
Gebondenheid op basis van bindmiddel	Niet-hechtgebonden
Hoeveelheid (oppervlakte - dikte - aantal)	• 660,00 m² - 1,00 cm - 1 stuk
Totaal volume	6,60 m ³
Identificatiemethode	Vaststelling met monstername
Destructieve handeling voor identificatie	Nee

Fiche 12: Mastiek

Geen asbest



Overzichtsfoto



Detailfoto

Conclusie

Geen asbest

Terug te vinden op volgend plan

Zone 1: Fruithoflaan 107

- Plan 1.2: Voorgevel Fruithoflaan

Detailinformatie

Monstername

#	Type	Referentie	Resultaat
12.1	Mengmonster	MM05	Geen asbest

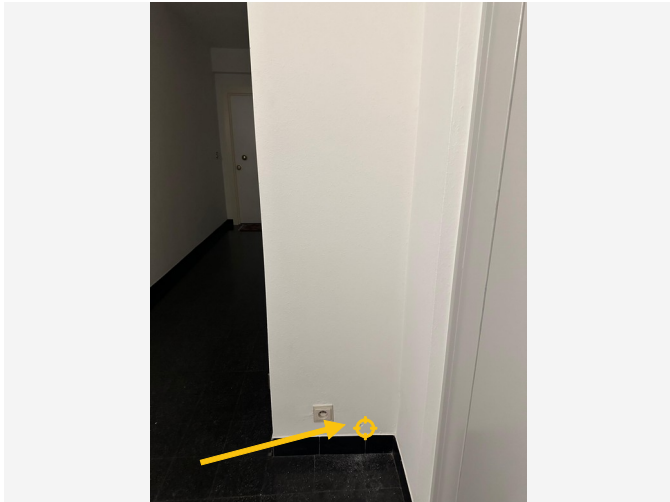
Technische gegevens

Beschrijving	Mastiek
Omgeving	Buiten
Primaire drager	Wandopening verticaal (raam, deur, ...)
Bindmiddel van materiaal	Kitten, mastiek, pasta

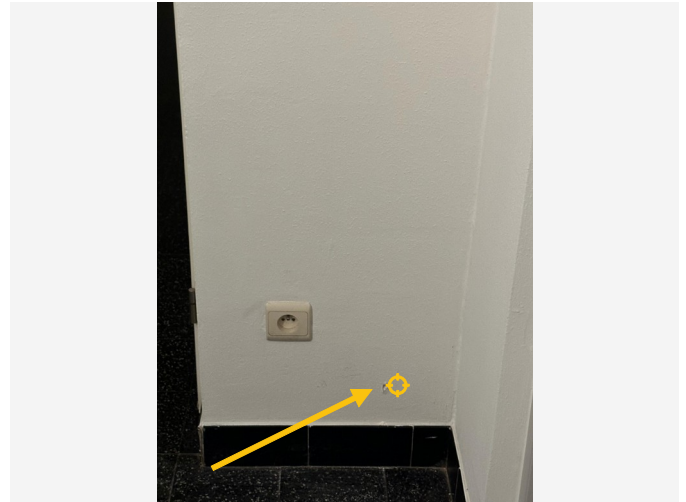
Gebondenheid op basis van bindmiddel	Hecht
Hoeveelheid (gewicht - aantal)	• 1,00 kg - 4 stuks
Totaal gewicht	4,00 kg
Identificatiemethode	Vaststelling met monstername
Destructieve handeling voor identificatie	Nee

Fiche 13: Pleisterwerk Muur gang Verdieping 9 tot 13 Gebouw 107

Geen asbest



Overzichtsfoto



Detailfoto

Conclusie

Geen asbest

Terug te vinden op volgende plannen

Zone 1: Fruithoflaan 107

- Plan 1.14: Traphal Verdieping 9 Gebouw 107
- Plan 1.15: Traphal Verdieping 10 Gebouw 107
- Plan 1.16: Traphal Verdieping 11 Gebouw 107
- Plan 1.17: Traphal Verdieping 12 Gebouw 107
- Plan 1.18: Traphal Verdieping 13 Gebouw 107

Detailinformatie

Monstername

#	Type	Referentie	Resultaat
13.1	Mengmonster	MM10	Geen asbest

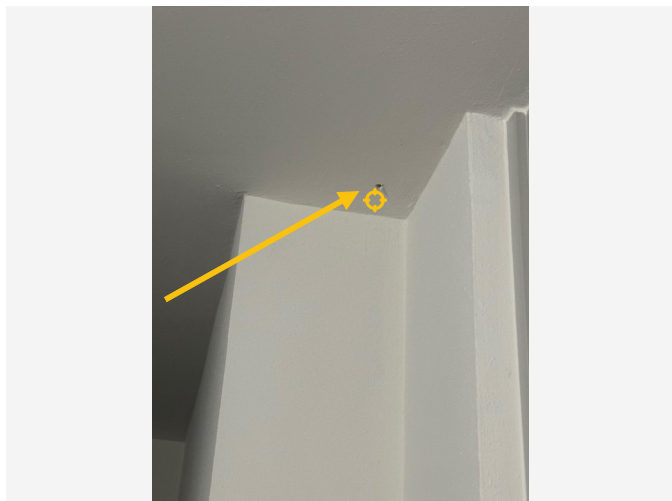
Technische gegevens

Beschrijving	Pleisterwerk Muur gang Verdieping 9 tot 13 Gebouw 107
--------------	---

Omgeving	Binnen
Primaire drager	Binnenwand
Bindmiddel van materiaal	Gips - kalk
Gebondenheid op basis van bindmiddel	Niet-hechtgebonden
Hoeveelheid (oppervlakte - dikte - aantal)	• 1.110,00 m² - 1,00 cm - 1 stuk
Totaal volume	11,10 m ³
Identificatiemethode	Vaststelling met monstername
Destructieve handeling voor identificatie	Nee

Fiche 14: Pleisterwerk gang plafond verdieping 0 tot 4 gebouw 105

Geen asbest



Overzichtsfoto



Detailfoto

Conclusie

Geen asbest

Terug te vinden op volgende plannen

Zone 2: Fruithoflaan 105

- Plan 2.1: grondplan gelijkvloers Gebouw 105
- Plan 2.2: Traphal Verdieping 1 Gebouw 105
- Plan 2.3: Traphal Verdieping 2 Gebouw 105
- Plan 2.4: Traphal Verdieping 3 Gebouw 105
- Plan 2.5: Traphal Verdieping 4 Gebouw 105

Detailinformatie

Monstername

#	Type	Referentie	Resultaat
14.1	Mengmonster	MM14	Geen asbest

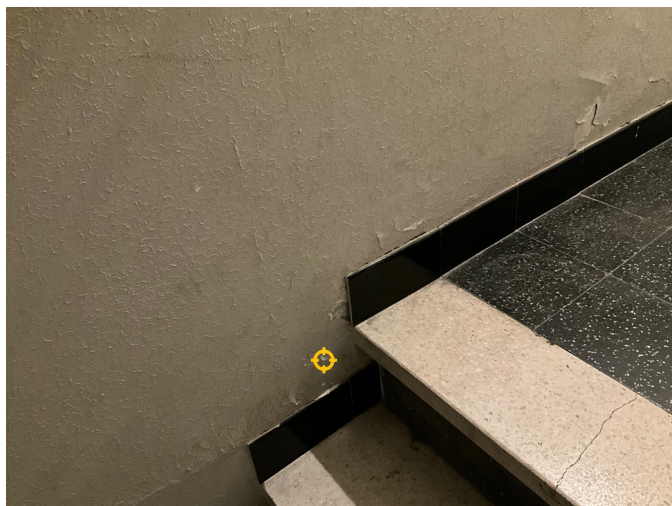
Technische gegevens

Beschrijving	Pleisterwerk gang plafond verdieping 0 tot 4 gebouw 105
--------------	---

Omgeving	Binnen
Primaire drager	Binnenwand
Bindmiddel van materiaal	Gips - kalk
Gebondenheid op basis van bindmiddel	Niet-hechtgebonden
Hoeveelheid (oppervlakte - dikte - aantal)	• 1.110,00 m ² - 1,00 cm - 1 stuk
Totaal volume	11,10 m ³
Identificatiemethode	Vaststelling met monstername
Destructieve handeling voor identificatie	Nee

Fiche 15: Pleister Traphal 105

Geen asbest



Overzichtsfoto



Detailfoto

Conclusie

Geen asbest

Terug te vinden op volgende plannen

Zone 2: Fruithoflaan 105

- Plan 2.1: grondplan gelijkvloers Gebouw 105
- Plan 2.2: Traphal Verdieping 1 Gebouw 105
- Plan 2.3: Traphal Verdieping 2 Gebouw 105
- Plan 2.4: Traphal Verdieping 3 Gebouw 105
- Plan 2.5: Traphal Verdieping 4 Gebouw 105
- Plan 2.6: Traphal Verdieping 5 Gebouw 105
- Plan 2.7: Traphal Verdieping 6 Gebouw 105
- Plan 2.8: Traphal Verdieping 7 Gebouw 105
- Plan 2.9: Traphal Verdieping 8 Gebouw 105
- Plan 2.10: Traphal Verdieping 9 Gebouw 105
- Plan 2.11: Traphal Verdieping 10 Gebouw 105
- Plan 2.12: Traphal Verdieping 11 Gebouw 105
- Plan 2.13: Traphal Verdieping 12 Gebouw 105
- Plan 2.14: Traphal Verdieping 13 Gebouw 105

Detailinformatie

Monstername

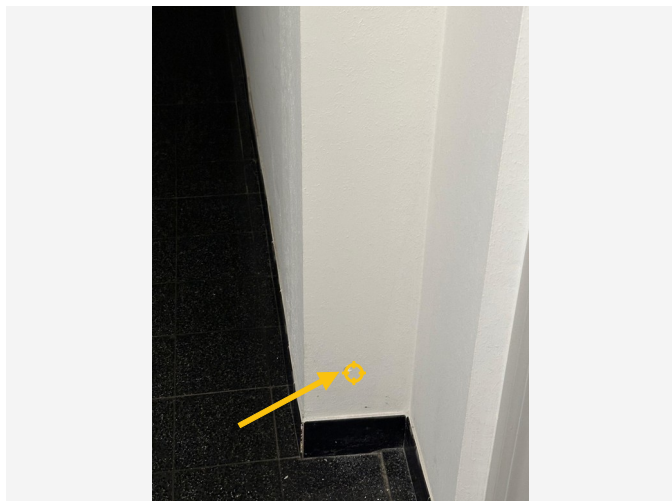
#	Type	Referentie	Resultaat
15.1	Mengmonster	MM07	Geen asbest

Technische gegevens

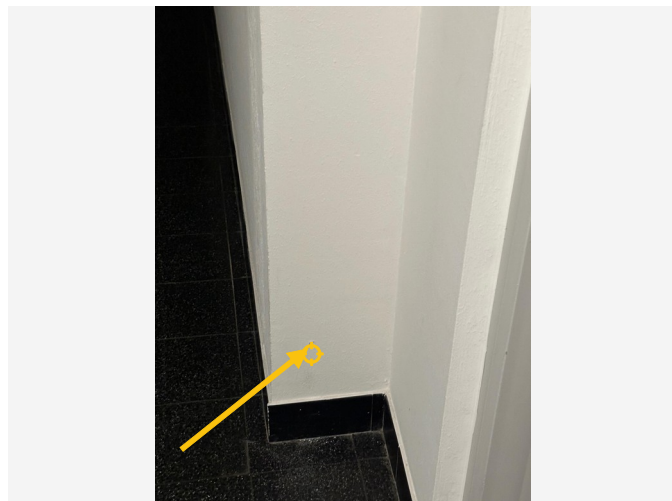
Beschrijving	Pleister Traphal 105
Omgeving	Binnen
Primaire drager	Binnenwand
Bindmiddel van materiaal	Gips - kalk
Gebondenheid op basis van bindmiddel	Niet-hechtgebonden
Hoeveelheid (oppervlakte - dikte - aantal)	• 400,00 m ² - 2,00 cm - 1 stuk
Totaal volume	8,00 m ³
Identificatiemethode	Vaststelling met monstername
Destructieve handeling voor identificatie	Nee

Fiche 16: Pleisterwerk muur gang verdieping 5 tot 8 gebouw 105

Geen asbest



Overzichtsfoto



Detailfoto

Conclusie

Geen asbest

Terug te vinden op volgende plannen

Zone 2: Fruithoflaan 105

- Plan 2.6: Traphal Verdieping 5 Gebouw 105
- Plan 2.7: Traphal Verdieping 6 Gebouw 105
- Plan 2.8: Traphal Verdieping 7 Gebouw 105
- Plan 2.9: Traphal Verdieping 8 Gebouw 105

Detailinformatie

Monstername

#	Type	Referentie	Resultaat
16.1	Mengmonster	MM18	Geen asbest

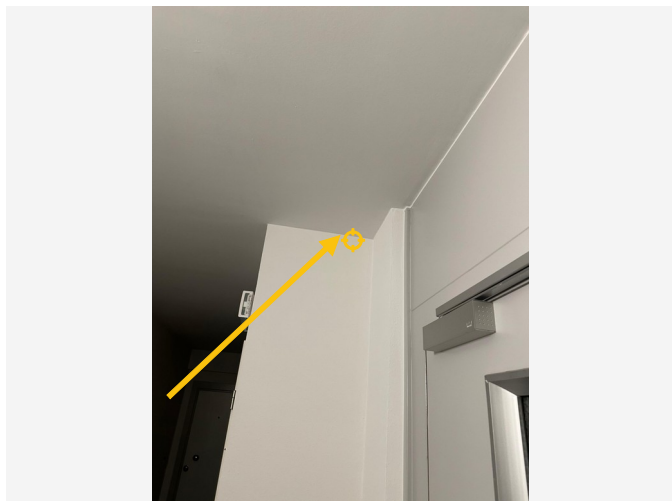
Technische gegevens

Beschrijving	Pleisterwerk muur gang verdieping 5 tot 8 gebouw 105
--------------	--

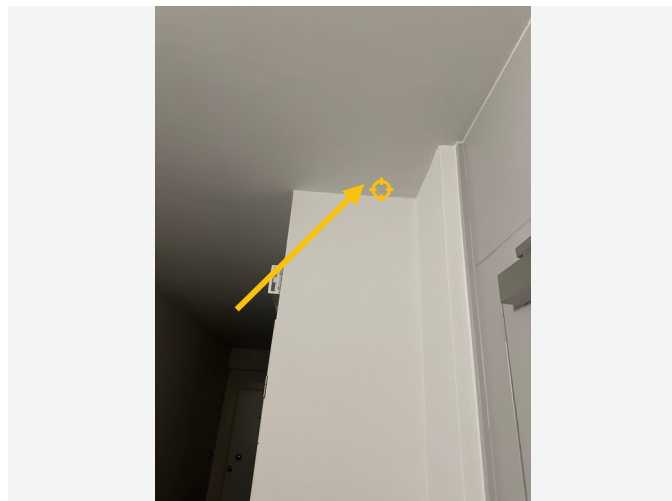
Omgeving	Binnen
Primaire drager	Binnenwand
Bindmiddel van materiaal	Gips - kalk
Gebondenheid op basis van bindmiddel	Niet-hechtgebonden
Hoeveelheid (oppervlakte - dikte - aantal)	• 880,00 m ² - 1,00 cm - 1 stuk
Totaal volume	8,80 m ³
Identificatiemethode	Vaststelling met monstername
Destructieve handeling voor identificatie	Nee

Fiche 17: Pleisterwerk Plafond Gang Verdieping 0 tot 4 Gebouw 107

Geen asbest



Overzichtsfoto



Detailfoto

Conclusie

Geen asbest

Terug te vinden op volgende plannen

Zone 1: Fruithoflaan 107

- Plan 1.6: Traphal verdieping 1 Gebouw 107
- Plan 1.7: Traphal Verdieping 2 Gebouw 107
- Plan 1.8: Traphal Verdieping 3 Gebouw 107
- Plan 1.9: Traphal Verdieping 4 Gebouw 107
- Plan 1.19: Gelijkvloers Gebouw 107

Detailinformatie

Monstername

#	Type	Referentie	Resultaat
17.1	Mengmonster	MM11	Geen asbest

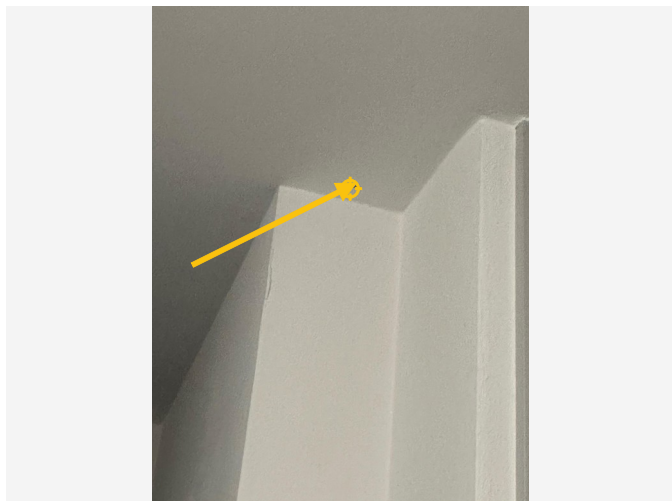
Technische gegevens

Beschrijving	Pleisterwerk Plafond Gang Verdieping 0 tot 4 Gebouw 107
--------------	---

Omgeving	Binnen
Primaire drager	Binnenwand
Bindmiddel van materiaal	Gips - kalk
Gebondenheid op basis van bindmiddel	Niet-hechtgebonden
Hoeveelheid (oppervlakte - dikte - aantal)	• 80,00 m² - 1,00 cm - 1 stuk
Totaal volume	0,80 m ³
Identificatiemethode	Vaststelling met monstername
Destructieve handeling voor identificatie	Nee

Fiche 18: Pleisterwerk plafond gang Verdieping 9 tot 13 Gebouw 107

Geen asbest



Overzichtsfoto



Detailfoto

Conclusie

Geen asbest

Terug te vinden op volgende plannen

Zone 1: Fruithoflaan 107

- Plan 1.14: Traphal Verdieping 9 Gebouw 107
- Plan 1.15: Traphal Verdieping 10 Gebouw 107
- Plan 1.16: Traphal Verdieping 11 Gebouw 107
- Plan 1.17: Traphal Verdieping 12 Gebouw 107
- Plan 1.18: Traphal Verdieping 13 Gebouw 107

Detailinformatie

Monstername

#	Type	Referentie	Resultaat
18.1	Mengmonster	MM13	Geen asbest

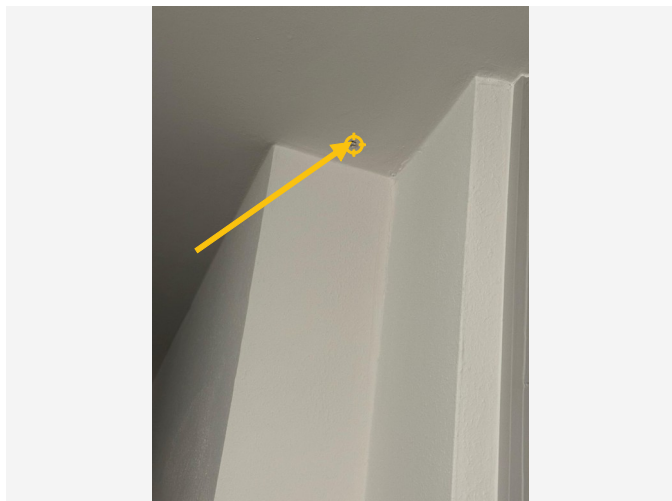
Technische gegevens

Beschrijving	Pleisterwerk plafond gang Verdieping 9 tot 13 Gebouw 107
--------------	--

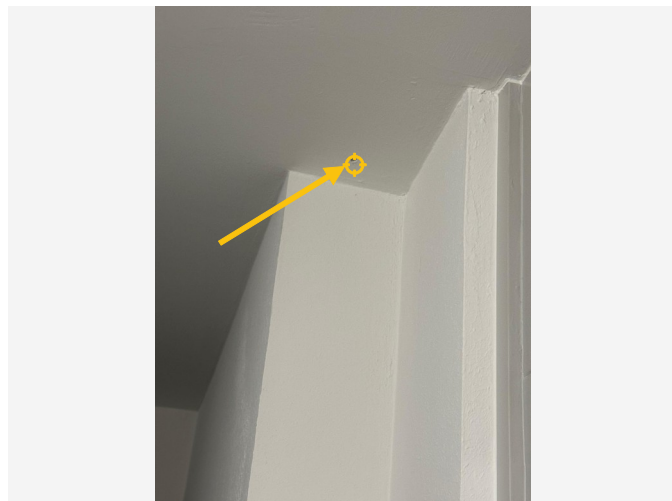
Omgeving	Binnen
Primaire drager	Binnenwand
Bindmiddel van materiaal	Gips - kalk
Gebondenheid op basis van bindmiddel	Niet-hechtgebonden
Hoeveelheid (oppervlakte - dikte - aantal)	• 100,00 m² - 1,00 cm - 1 stuk
Totaal volume	1,00 m ³
Identificatiemethode	Vaststelling met monstername
Destructieve handeling voor identificatie	Nee

Fiche 19: Pleisterwerk plafond gang verdieping 5 tot 8 Gebouw 107

Geen asbest



Overzichtsfoto



Detailfoto

Conclusie

Geen asbest

Terug te vinden op volgende plannen

Zone 1: Fruithoflaan 107

- Plan 1.10: Traphal Verdieping 5 Gebouw 107
- Plan 1.11: Traphal Verdieping 6 Gebouw 107
- Plan 1.12: Traphal Verdieping 7 Gebouw 107
- Plan 1.13: Traphal Verdieping 8 Gebouw 107

Detailinformatie

Monstername

#	Type	Referentie	Resultaat
19.1	Mengmonster	MM12	Geen asbest

Technische gegevens

Beschrijving	Pleisterwerk plafond gang verdieping 5 tot 8 Gebouw 107
--------------	---

Omgeving	Binnen
Primaire drager	Binnenwand
Bindmiddel van materiaal	Gips - kalk
Gebondenheid op basis van bindmiddel	Niet-hechtgebonden
Hoeveelheid (oppervlakte - dikte - aantal)	• 80,00 m² - 1,00 cm - 1 stuk
Totaal volume	0,80 m ³
Identificatiemethode	Vaststelling met monstername
Destructieve handeling voor identificatie	Nee

Fiche 20: Karton leidingisolatie

Geen asbest



Overzichtsfoto



Detailfoto

Conclusie

Geen asbest

Terug te vinden op volgend plan

Zone 1: Fruithoflaan 107

- Plan 1.1: Grondplan Kelderverdieping

Detailinformatie

Monstername

#	Type	Referentie	Resultaat
20.1	Mengmonster	MM02	Geen asbest

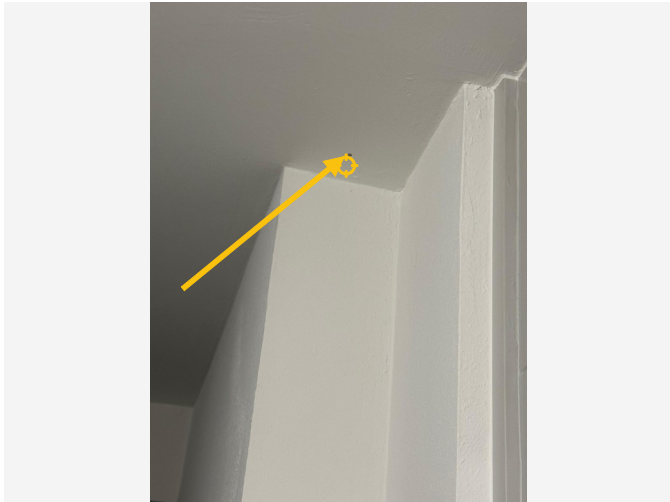
Technische gegevens

Beschrijving	Karton leidingisolatie
Omgeving	Binnen
Primaire drager	Plafond
Bindmiddel van materiaal	Karton - papier - viltachtig

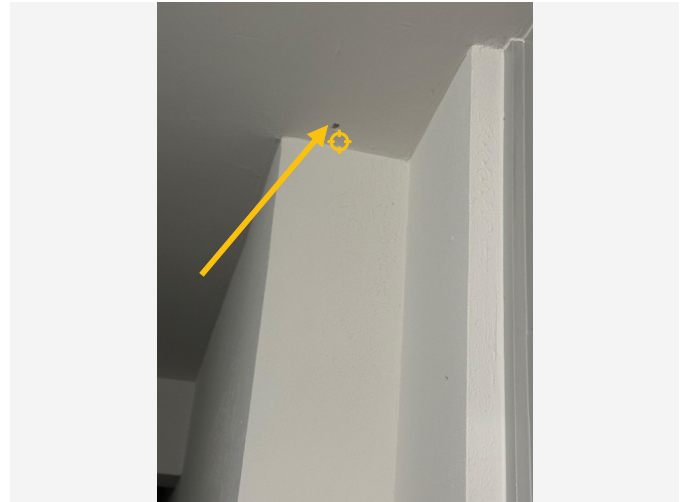
Gebondenheid op basis van bindmiddel	Niet-hechtgebonden
Hoeveelheid (lengte - omtrek - dikte - aantal)	• 200,00 m - 40,00 cm - 0,20 cm - 1 stuk
Totaal volume	0,16 m ³
Identificatiemethode	Vaststelling met monstername
Destructieve handeling voor identificatie	Ja

Fiche 21: Pleisterwerk Plafond Gang 9 tot 13 Gebouw 105

Geen asbest



Overzichtsfoto



Detailfoto

Conclusie

Geen asbest

Terug te vinden op volgende plannen

Zone 2: Fruithoflaan 105

- Plan 2.10: Traphal Verdieping 9 Gebouw 105
- Plan 2.11: Traphal Verdieping 10 Gebouw 105
- Plan 2.12: Traphal Verdieping 11 Gebouw 105
- Plan 2.13: Traphal Verdieping 12 Gebouw 105
- Plan 2.14: Traphal Verdieping 13 Gebouw 105

Detailinformatie

Monstername

#	Type	Referentie	Resultaat
21.1	Mengmonster	MM16	Geen asbest

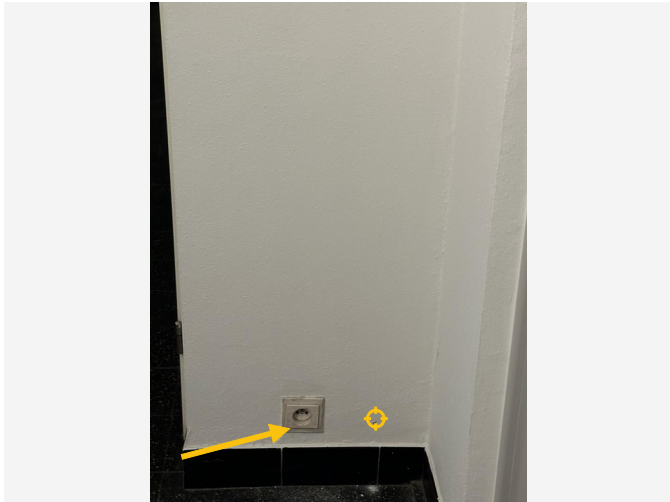
Technische gegevens

Beschrijving	Pleisterwerk Plafond Gang 9 tot 13 Gebouw 105
--------------	---

Omgeving	Binnen
Primaire drager	Binnenwand
Bindmiddel van materiaal	Gips - kalk
Gebondenheid op basis van bindmiddel	Niet-hechtgebonden
Hoeveelheid (oppervlakte - dikte - aantal)	• 100,00 m ² - 1,00 cm - 1 stuk
Totaal volume	1,00 m ³
Identificatiemethode	Vaststelling met monstername
Destructieve handeling voor identificatie	Nee

Fiche 22: Pleisterwerk Muur Gang Verdieping 0 tot 4 Gebouw 107

Geen asbest



Overzichtsfoto



Detailfoto

Conclusie

Geen asbest

Terug te vinden op volgende plannen

Zone 1: Fruithoflaan 107

- Plan 1.6: Traphal verdieping 1 Gebouw 107
- Plan 1.7: Traphal Verdieping 2 Gebouw 107
- Plan 1.8: Traphal Verdieping 3 Gebouw 107
- Plan 1.9: Traphal Verdieping 4 Gebouw 107

Detailinformatie

Monstername

#	Type	Referentie	Resultaat
22.1	Mengmonster	MM09	Geen asbest

Technische gegevens

Beschrijving	Pleisterwerk Muur Gang Verdieping 0 tot 4 Gebouw 107
--------------	--

Omgeving	Binnen
Primaire drager	Binnenwand
Bindmiddel van materiaal	Gips - kalk
Gebondenheid op basis van bindmiddel	Niet-hechtgebonden
Hoeveelheid (oppervlakte - dikte - aantal)	• 880,00 m² - 1,00 cm - 1 stuk
Totaal volume	8,80 m ³
Identificatiemethode	Vaststelling met monstername
Destructieve handeling voor identificatie	Nee

Waarom is dit asbestattest belangrijk voor u?

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

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

Wat is asbest?

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

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

Hoe interpreteert u het asbestattest?

Asbest kan zich ook bevinden op niet geïnspecteerde plaatsen

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

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

Bevatten alle asbestverdachte materialen asbest?

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

Hoe interpreteert u de risicobeoordeling?

De mogelijke categorieën zijn:

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

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

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

Wat betekenen de mijlpalen 2032, 2034 en 2040?

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

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

Wat moet u nu doen?

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

Conclusie asbestveilig

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

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

Conclusie niet-asbestveilig. Wat nu?

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

Asbest beheren en verwijderen

Asbest zorgvuldig beheren

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

Asbest verwijderen

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

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

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

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

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

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

Asbest mag u niet verbergen

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

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

Asbestafval

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

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

Onroerend erfgoed

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

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

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

Het agentschap is bereikbaar via:

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

Wanneer mijn asbestattest laten vernieuwen?

Geldigheidsduur

Doorheen de tijd kan de situatie in of rondom een gebouw wijzigen. 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. In het geval geen asbest werd aangetroffen, vermeldt het asbestattest geen geldigheidstermijn. Enkel bij een verkoop mag de geldigheidstermijn niet verstreken zijn. Om te voldoen aan de mijlpaal 2032 maakt dat niet uit. Om het asbestattest te actualiseren, laat u een asbestdeskundige ter plaatse de toestand opnieuw controleren en rapporteren in een nieuw asbestattest.

Gewijzigde toestand

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

- er nieuwe asbestmaterialen zijn aangetroffen;

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

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

Meer weten?

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

Vragen of klachten over uw asbestattest?

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

Begrippenlijst

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

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

FRUITHOFLAAN 105-107

BALANS PER 31/12/2025

AKTIEF

Saldo zichtrekening		48.052,82
Saldo spaarboekje		283.291,97
Werkingskapitaal RVM		500,00
Nog te ontvangen bedragen		604,85
Nog te regelen schadedossiers		14.330,37
Verschillen		5,78
Saldo eigenaars		
Saldo afrekening 2025	42.013,67	
Soffers	368,00	
	-----	42.381,67

TOTAAL

389.167,46
=====

PASSIEF

Reservefonds		308.291,97
Werkingskapitaal		21.884,38
Saldo kosten huurder conciërgewoning		-168,29
Vooruitbetaalde provisies		
Wirken	1.320,00	
	-----	1.320,00
Saldo leveranciers		
Imove	630,00	
Vereniging van mede-eigenaars	2.235,05	
Afval Alternatief	1.235,53	
AWW	20.000,00	
Electrabel	11.694,78	
Schools Brigitte	1.614,97	
Acerta	1.185,49	
Gregoire William	125,27	
Bondec	12.557,13	
Edenred Belgium	159,14	
Tuinen De Deckers	363,00	
Weber Security	121,90	
Caloribel	5.917,14	
	-----	57.839,40

TOTAAL

389.167,46
=====