Uw Beheer
Gerantis

Coprimmo bv
Gregorey Verhoeven
greg@coprimmo.be
Uw referentie:

Borgerhout, 23/11/2026

Geachte,

Betreft: Verkoop Deken De Winterstraat 6-8 - Parking 003 - G9 – 1/54 Parking 072 - G37 – 1/54 door De Brabandere

Wij verwijzen naar uw communicatie d.d. 18/11/2026 en kunnen u het volgende melden:

Ingesloten bezorgen wij U de verslagen van de algemene vergaderingen, recente afrekeningen, de balans, EPC-attest en het RIO.

Voor wat betreft de kosten voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering heeft besloten, die slechts later opeisbaar worden, verwijzen wij naar ingesloten verslagen.

Voor de vaststaande verschuldigde bedragen ingevolge geschillen verwijzen wij naar het laatste verslag, waarin de achterstallen en eventuele juridische dossiers werden opgenomen.

De jaarcontracten, die tijdens voorgaande afrekeningen werden afgerekend, dienen door partijen onderling verrekend te worden.

Tot op heden is er voor bovenvermeld kavel geen achterstal te melden t.o.v. de VME.

Voor een gesplitste rekening m.b.t. het verbruik van de verwarming en/of water kunnen partijen contact met ons opnemen om een tussenopname te laten maken bij de juiste firma. De firma's kunnen de meterstanden van op afstand uitlezen. Gelieve dit door te geven aan beide partijen.

Er volgt na verkoop steeds een afrekening voor de dagen dat de verkopende partij eigenaar van het goed was.

Voor het verstrekken van deze informatie zal aan de verkoper €171 worden aangerekend via de eerstvolgende afrekening.

In de hoop U voldoende te hebben geïnformeerd, verblijven wij met achting.

UW BEHEER NV
Dienst boekhouding

DHR. EN MEVR. DE PROOST - VEENENDAAL J. (MEZZANINE)
DE VRIÈRESTRAAT 21
2000 ANTWERPEN

Antwerpen, maandag 30 maart 2026

Geachte Mevrouw, Mijnheer,

Beknopt verslag van de Uitgestelde Jaarlijkse Algemene Vergadering dd. 16 juni 2026 voor gebouw DEKEN DE WINTERSTRAAT 6-8 te BERCHEM (ond.nr. 0831.584.463 → nieuw ond.nr. 1038.352.237)

1. Aanwezigheid – aanstelling voorzitter & secretaris – aanduiding stemopnemers

De algemene vergadering gaat er unaniem mee akkoord Dhr. Mariën aan te stellen als voorzitter van de algemene vergadering. Er wordt meegedeeld dat:

Aantal eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd: 11 op 35
Aantal aandelen aanwezig of vertegenwoordigd: 24 op 54

Aangezien huidige vergadering een uitgestelde vergadering is, zal dan ook beraadslaagd worden ongeacht het behaalde quorum. Er kan dan ook geldig en bindend beslissen over de punten vermeld op de agenda. Er wordt voorgesteld dat er met handopsteken wordt gestemd. Indien een stemming betwistbaar is met handopsteken, zal een schriftelijke stemming worden georganiseerd. De syndicus wijst er op dat blanco en ongeldige stemmen niet worden meegeteld in het resultaat zoals bepaald in de wet op de mede-eigendom.

De algemene vergadering stelt de syndicus aan als secretaris.
De volgende persoon wordt aangesteld als stemopnemer: Dhr. Verhelst
De algemene vergadering gaat unaniem akkoord

2. Financiële Situatie

2.A. Achterstallen – invorderingsprocedure

De syndicus deelt mee dat er momenteel geen achterstallige eigenaars zijn.

De syndicus Uw Beheer NV verwijst naar de momenteel geldende invorderingsprocedure en laat volgende tekst goedkeuren i.v.m. de betalingstermijnen en invorderingsprocedures van de bijdragen in de gemeenschappelijke kosten:

*"De semesteriële voorschotten moeten toegekomen zijn op de **rekening van de vereniging** vóór het verstrijken van de maand waarin ze werden opgevraagd, namelijk vóór 31 januari en 31 juli.*
*De buiten de normale opvragingsdata opgevraagde voorschotten en afrekeningen dienen 30 dagen na verzendingsdatum betaald op de rekening van de vereniging van mede-eigenaars. Bij ontstentenis van betaling zal een eerste **niet-aangetekende rappel** verzonden worden, waarbij **€ 15 administratiekosten** zullen aangerekend worden door Uw Beheer NV aan de ingebreke zijnde eigenaar.*
*Bij niet-betaling binnen de 10 dagen na ontvangst van de eerste rappel zal een **aangetekende rappel** (= € 25) verzonden worden, waarbij buiten de aanrekening van € 15 administratiekosten voor de 1e rappel, de hoofdsom verhoogd wordt met **15% schadebeding;** dit om de extra administratie, die de vereniging hierdoor verplicht is te voeren, te dekken, en de **wettelijke intrest .***
Beide zijn opeisbaar vanaf het vervallen van de factuur, namelijk 30 dagen na postdatum of in het geval van de semesteriële voorschotten vanaf 1 februari en 1 augustus"

Onze aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval door onze beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar wordt uitbetaald en waarvoor dekking wordt verleend

De kosten welke gepaard gaan met het verzenden van een (aangetekend) herinneringsbericht aan de in gebreke zijnde eigenaars zullen apart aan hen aangerekend worden door Uw Beheer NV in de post 'privatieve kosten' van de factuurlijst van het lopende jaar.
Bovendien is de syndicus gemachtigd om bij uitblijven van betaling na voormelde procedure desgevallend een ingebrekestelling via een advocaat, eventueel gevolgd door een dagvaarding (bij niet-betaling) uit te brengen.

"Wanneer een eigenaar zijn voorschot niet voldoet binnen de vastgestelde betaaltermijn, zullen alle op dat moment uitgebrachte voorschotten en andere betaalverzoeken uitgaande van de VME, onmiddellijk opeisbaar worden, ook al is de betaaltermijn nog niet verstreken"

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord met bovenstaande.

2.B. Informatie over de lopende juridische procedures (art. 3.92: §8 en §9 NBW)

Momenteel zijn er geen lopende juridische procedures.

De syndicus verwijst naar een vroegere beslissing van een algemene vergadering inzake een wijziging van statuten. Dit ontwerp is recent afgewerkt, en dit gelet op de verplichte aanpassing van het ondernemingsnummer. Het garagecomplex deelde voorheen het ond.nr. van gebouw Deken De Winterstraat 8 wat juridisch een probleem vormde. Dit werd intussen opgelost. Zie boven in titel nieuwe ondernemingsnummer dat via de wijzigende basisakte ook zal gedocumenteerd worden.

2.C. Goedkeuring jaarafrekening 2025

De uitgaven 2025 bedragen volgens de factuurlijst **€ 11.071,93**

In deze afrekening zitten volgende buitengewone kosten vervat:

- Onderhoud elektrische installaties:	€ 280,90
- Verworven schadebeding:	- € 39,67
- Verworven verwijlintresten:	- € 7,64
- Herstellen betonrot:	€ 4.112,80
- 2X uitgestelde algemene vergaderingen:	€ 931,00
- Reservekapitaal; Financiering RK herstellen betonrot:	- € 2.056,40
- Privatieve kosten eigenaar	€ 575,00
Totaal:	**€ 3.795,99**

De normale uitgaven, excl. de buitengewone inkomsten en uitgaven, bedragen voor het boekjaar 2025 € 7.275,94 in tegenstelling tot boekjaar 2024 € 6.991,20 in vergelijking met € 7.608,90 vorig boekjaar. Dit betreft een normale indexatie.

De globale en individuele jaarafrekening 2025 en hun bijbehorende balans werd tijdig ter kennis gebracht van de eigenaars voorafgaandelijk aan de datum van huidige algemene vergadering. De vergadering keurt de globale jaarafrekening 2025 met bijbehorende balans unaniem goed. De eigenaars gaan tevens unaniem akkoord met hun privatieve afrekening.

De syndicus vraagt mandaat aan de algemene vergadering om, na toestemming van de verkozen commissaris) van de rekeningen (of voorzitter/leden raad van mede-eigendom) de lopende contracten te herzien, te heronderhandelen en desgevallend te laten overzetten naar een andere leverancier of tussenpersoon, indien zulks betere voorwaarden biedt voor de VME.

De algemene vergadering gaat hiermee unaniem akkoord.

2.D. Goedkeuring budget 2026 en 1e en 2e kwartaal 2027

Er wordt voorgesteld het budget voor 2026 te behouden rekeninghoudende met 2025.

Syndicus – Privatief Beheer

Opvragingsdatum	Periode	gewone kosten	Reservekapitaal
~~1e sem. 01/01~~	~~01-06/2026~~	~~€ 4.500~~	~~€ 280~~ Reeds opgevraagd
2e sem. 01/04	06-12/2026	€ 4.000	€ 280
Totaal voor 2026	**100%**	**€ 8.500**	**€ 560**

1e sem. 2027

Opvragingsdatum	Periode	gewone kosten	Reservekapitaal
1e sem. 01/01	01-06/2027	€ 4500	€ 280

De vorige algemene vergadering verleende volmacht aan syndicus en raad van mede-eigendom om dit in de loop van het jaar aan te passen, mocht dit noodzakelijk zijn.

De vorige algemene vergadering besliste tevens dat de persoon die op het ogenblik van de opvraging eigenaar is van het pand, instaat voor de volledige betaling ervan. Dit om te vermijden dat kleine saldi eventueel via juridische weg dienen te worden ingevorderd.

De vorige algemene vergadering verleende volmacht aan syndicus en raad van mede-eigendom om dit in de loop van het jaar aan te passen, mocht dit noodzakelijk zijn.

De vorige algemene vergadering besliste tevens dat de persoon die op het ogenblik van de opvraging eigenaar is van het pand, instaat voor de volledige betaling ervan. Dit om te vermijden dat kleine saldi eventueel via juridische weg dienen te worden ingevorderd.

De algemene vergadering gaat hiermee unaniem akkoord.

2.E. Reservekapitaal

Stand reservekapitaal 31/12/2024:	€ 4.034,01
- Financiering betonrot:	- € 2.056,40
+ aangroei reserve via 2 schijven + afrondingverschil	+ € 560,52
Stand reservekapitaal 31/12/2025:	€ 2.538,13

Conform de nieuwe wet op de mede-eigendom is de aanleg van een reservekapitaal verplicht, en meer nog, dient dit jaarlijks aangevuld te worden conform volgende voorwaarden::

- *Uiterlijk 5 jaar na de voorlopige oplevering van de gemene delen*
- *elke eigenaar: jaarlijks 5% van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar*
- *Echter indien 4/5 van de mede-eigenaars geen reservefonds wil aanleggen, bestaat er een uitstapmogelijkheid*

Het reservekapitaal blijkt ingeval van verkoop eigendom van het betrokken appartement en wordt niet teruggegeven aan de verkoper, zulks conform de wet op de mede-eigendom.

In geval van verkoop wordt het reservekapitaal dat opgevraagd werd in het jaar van verkoop, evenredig verdeeld in de eindafrekening tussen verkoper en koper volgens het aantal dagen dat voornoemde personen eigenaar waren, ongeacht in welk kwartaal deze reserves werden opgevraagd. Enkel indien anders overeengekomen werd in de compromis of de verkoopsakte, zal een aangepaste verdeling opgesteld worden. Er dient in dit geval een kopij van de compromis of verkoopsakte aan de syndicus bezorgd te worden.

De algemene vergadering gaat ermee akkoord € 280/jaar aan te leggen als aangroei.

3. Kwijting RVME, commissaris & syndicus & handtekening bevoegdheid bankrekening VME (50%+1)

De algemene vergadering verleent unaniem kwijting aan syndicus Uw Beheer NV, commissaris en raad van mede-eigendom voor het technisch, administratief en financieel beheer tot op heden.

Enkel de syndicus heeft handtekeningbevoegdheid op de bankrekening van de vereniging. Elke overschrijving wordt alleen door de syndicus ondertekend. De vergadering bevestigt dit.

Toelichting samenwerking met Bank Swan:
De syndicus licht de keuze voor een nieuwe bankpartner toe. In de toekomst zullen de rekeningen van de vereniging worden beheerd via Bank Swan, waarvan BNP Paribas de achterliggende bankinstelling is.
Dankzij de digitale bankomgeving van Bank Swan kan de syndicus het financieel beheer van de mede-eigendom efficiënter opvolgen. Betalingen en rekeninguittreksels zijn real-time beschikbaar, met een duidelijke rapportering, beveiligde toegang en aanzienlijk lagere bankkosten (circa €160 per jaar). Bovendien is er een rechtstreekse integratie met Dobby, wat het administratieve werk verder vereenvoudigt.
Zodra de overstap naar Bank Swan effectief wordt, ontvangen alle mede-eigenaars een officieel schrijven met de nieuwe bankgegevens.
De keuze voor Bank Swan werd gemotiveerd door de combinatie van transparantie in rapportering en kostenbesparing voor de vereniging.

De bankkosten voor het jaar 2025 bedroegen 295,00 euro, de SWAN bank is dan ook voordeliger voor de VME. De algemene vergadering gaat unaniem akkoord om te veranderen naar SWAN.

4. Mandaat syndicus – verlenging – volmacht ondertekenen contract (50%+1)

De syndicus stelt voor het basisbeheer van het gebouw verder te zetten aan de huidige gekende financiële voorwaarden behoudens een kostenverschuiving naar VME toe voor softwareapp/info-communicatieplatform met inbegrip van vergadermodule, en een indexatie volgens pc 323 jaarlijks op 1 januari, en dit voor een nieuwe periode van 1 jaar en 3 maanden.

De aanvullende prestaties (opnieuw indexeerbaar op 1/1/2027) omvatten prestaties die krachtens de wet, de statuten, het reglement van interne orde en deze overeenkomst tot het domein van de syndicus behoren, waarvoor hij gerechtigd is om een aanvullend ereloon te vragen omdat deze:

- zich slechts occasioneel voordoen (catastrofes, geschillen, rampen, grote werkzaamheden, enz.);
- zich slechts onregelmatig voordoen (extra vergaderingen, enz.);
- zich slechts wegens een beslissing van een van de mede-eigenaars voordoen (mutaties, inningen, geschillen, enz.); niet te voorzien zijn.
- Tarief ereloon voor extra en uitgestelde algemene vergaderingen: € 325/vergadering+2,25€/kavel port
  Het betreft met name (niet-limitatieve opsomming):
- Rappelkosten (gewone brief **€ 15**, aangetekend schrijven **€ 25**) = privatieve kost
- Aangetekende brieven naar derden (leveranciers, mede-eigen, stad,…) **€ 25/stuk**
- Het organiseren van een buitengewone algemene vergadering of een tweede zitting van de algemene vergadering: **€ 355/vergadering + € 2,70/kavel**
- Het organiseren van een schriftelijke algemene vergadering **€ 265/vergadering + € 91/u** voor administratieve verwerking van de toegekomen stemmingen + opmaak verslag
- Het organiseren van vergaderingen van de raad van mede-eigendom buiten de vergaderingen waarin de onderhavige overeenkomst voorziet: **€ 91/begonnen uur**
- De voorbereiding en het beheer van geschillendossiers die aan een advocaat moeten worden voorgelegd: **€215/dossier/boekjaar**
- Opvolgen technische juridische dossiers: **€ 315/dossier/boekjaar**
- Juridisch dossier met beslaglegging: **+ € 315/dossier/boekjaar**
- Bijwonen openbare verkoop inzake beslaglegging incl. tekenen akte: **€ 205/dossier**
- Bijwonen juridische procedures op Rechtbank / oproeping in verzoening: **€ 91/uur**
- Tekenen aktes bij notaris: **€ 205/dossier**
- De vertegenwoordiging van de mede-eigendom, in de hoedanigheid van bouwheer, bij het uitvoeren van grote werkzaamheden: **€ 91/u**
- Het verwerken van de gegevens die moeten worden geleverd met het oog op de eigendomsoverdracht van een kavel overeenkomstig artikel 3.94 §1 Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek: **€ 165/dossier**

- Het verwerken van de gegevens die moeten worden geleverd met het oog op de mutatie van een kavel overeenkomstig artikel 3.94 §2 Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek: **€ 215/dossier**
- opvolging verzekeringsdossier: ***voor de prestaties van de syndicus mbt de opvolging van de verzekeringsdossiers wordt overeengekomen dat de syndicus hiervoor als volgt vergoed zal worden met een minimum van € 155 per verzekeringsdossier:***

    1. Indien de polis van de VME contractueel in een syndicusvergoeding voorziet zal deze vergoeding integraal toekomen aan de syndicus
    2. Indien de polis niet voorziet in een contractuele syndicusvergoeding doch wel in een vergoeding wegens indirecte verliezen zal deze vergoeding wegens indirecte verliezen integraal toekomen aan de syndicus
    3. Indien de polis niet voorziet in een syndicusvergoeding noch in een vergoeding wegens indirecte verliezen zal het bedrag van € 155 per verzekeringsdossier worden aangerekend door de syndicus aan de VME.
    4. Indien de vergoeding van punt 1 en/of punt 2 lager is dan € 155 per verzekeringsdossier zal de syndicus het surplus bijkomend aanrekenen aan de VME. "
- Tussenkomsten, adviezen en aanwezigheid bij de procedures van voorlopige en definitieve oplevering (nieuw gebouw); **€ 91/uur**
- Alle diensten die noodzakelijk zijn voor het overnemen en openen van de boekhouding van het gebouw in de mate waarin de ontvangen elementen niet conform zouden zijn aan artikel 3.89 § 5 7° Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek: **€ 91/uur**
- Bijstand en/of diensten van boekhoudkundige, juridische of fiscale aard voor alle eenmalige dossiers: rapporten, formaliteiten, verklaringen, briefwisseling: **€ 91/uur**
- Het aanpassen en bijwerken van het reglement van orde ingevolge nieuwe regelgeving en ingevolge beslissingen van de Algemene Vergadering: **€ 91/uur**
- Diensten die het gevolg zijn v/d inwerkingtreding van nieuwe regelgeving/aanvragen premies, o.a. RIO/asbest/EPC:**€91/uur**
- Administratieve formaliteiten in het kader van de inschrijving in de GDPR/KBO/UBO: **€ 91/uur**
- Bijstand bij controle boekhouding door commissaris/mede-eigenaar: **€ 91/uur**
- Opvolging VME krediet per maand: **€ 3**/kavel per maand gedurende de ganse looptijd. Wordt aangerekend aan zowel deelnemende als niet deelnemende kavels, en dit gelet op het boekhoudkundig meerwerk.
- Dobby Software/communicatieplatform/vergadermodule: rechtstreeks via leverancier à VME: € 27,86/m exl.BTW)
- Buitengewone postzendingen: **€ 0,25/blz + 0,3/enveloppe + kost postzegel**
- Duurtijd algemene vergaderingen vanaf intekening: standaard inbegrepen in hogervermeld ereloon vermeld onder punt A. **tot 3u per vergadering** (schrappen wat niet past). Overschrijding van deze duurtijd: **€91/begonnen uur overdag tot 17u; 's avonds € 130/begonnen uur**

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord. De raad van mede-eigendom krijgt unaniem de volmacht van de algemene vergadering om het nieuwe contract te ondertekenen.

5. Verkiezing leden raad van mede-eigendom & commissaris (50%+1)

Volgens de wet op de mede-eigendom is een raad van mede-eigendom verplicht voor gebouwen met meer dan 20 kavels. Een commissaris is steeds verplicht. De raad van mede-eigendom dient een halfjaarlijks verslag op te maken over de uitoefening van zijn taak. De commissaris dient een jaarlijks verslag op te maken.

De volgende personen stellen zich kandidaat voor de Raad van Mede-Eigendom:

- Dhr. Verhelst
- Dhr. Troonbeeckx
- Dhr. Mariën Jan
- De algemene gaat hiermee unaniem akkoord.

Dhr. Mariën stelt zich eveneens kandidaat als commissaris in het gebouw, waarmee de algemene vergadering unaniem akkoord gaat.

6. Goedkeuring aanpassen 15-daagse periode voor AV's (50%+1)

De algemene vergadering vraagt om de 15-daagse periode aan te passen naar de 1e 15-daagse periode / 1e helft maand april. (1-15 april).
De algemene vergadering gaat unaniem akkoord.

7. Bespreking / beslissing problematiek elektriciteit + keuring (50%+1) + Financiering (50%+1)

De syndicus kreeg de vraag om de elektriciteit in het garagecomplex onder de loep te nemen. Hiervoor werden 2 offertes opgevraagd, namelijk aan de firma EWP en AAA Rombauts.

Firma AAA: € 28.153,00 Excl BTW.

GARAGE ONDERGRONDS

Verlichting midden plafond :		
- 8 Integratech armaturen HWDADV1540PCSMW 1,5M 25-40W	à 144	1152 EUR
- 2 verbindingsdozen + klem	à 25	50 EUR
- 50m pvc buis 16 + obo klem + vijs/plug	à 4	200 EUR
- 70m XGB 3G2,5	à 3	210 EUR
- plaatsing		1440 EUR
Privé aansluitingen (29 boxen) :		
- 105m XGB 3G10	à 17	1785 EUR
- 100m pvc buis 25 + obo klem + vijs/plug	à 6	600 EUR
- 29 bordjes v.8 modules + dubbelp.aut.6A + energieteller	à 120	3480 EUR
- plaatsing		4350 EUR

GARAGE BOVENGRONDS

Verlichting zijkanten boven poorten :		
- 9 Integratech armaturen HWDADV1540PCSMW 1,5M 25-40W	à 144	1296 EUR
- 105m pvc buis 16 + obo klem + vijs/plug	à 4	420 EUR
- 120m XGB 3G2,5	à 3	360 EUR
- plaatsing		2160 EUR
Privé aansluitingen (29 boxen) :		
- 110m XGB 3G10	à 17	1870 EUR
- 105m pvc buis 25 + obo klem + vijs/plug	à 6	630 EUR
- 25 bordjes v.8 modules + dubbelp.aut.6A + energieteller	à 120	3000 EUR
- plaatsing		4350 EUR

Zekeringkast :

- 1 polyester bord met slot 18 modules
- 3 verliesstroomschakelaars 40A 0,03 dubbelp.
- 1 dubbelpolig automaat 16A
- 2 dubbelpolig automaten 40A
- Kablage + plaatsing — 800 EUR

Totaal prijs: Geleverd en geplaatst voor de som van 28.153 EUR excl. BTW

Firma YB Lighting:

Description	Price (excl. VAT)	VAT rate	Quantity	Total
aanpassen voor Keuring	€ 1,600.00	6 %	1	€ 1,600.00
Keuring	€ 450.00	6 %	1	€ 450.00
			Subtotal excluding VAT	€ 2,050.00
			VAT (6%)	€ 123.00
			Amount	€ 2,173.00

Onze aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval door onze beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar wordt uitbetaald en waarvoor dekking wordt verleend

Dhr. Troonbeeckx licht de 1e offerte in detail toe. Deze is veel uitgebreider dan de 2e offerte omdat deze ook over een totale vernieuwing gaat. De 2e offerte beslaat enkel ene kleine aanpassing om de installatie keuringsklaar te maken. Bovendien is ze onvoldoende gedetailleerd.
In de 1e offerte zitten ook tussenmeters en aansluitingen in de garages. De vraag is of dat nodig is.
De vergadering besluit nog bijkomende offertes/variantes aan te vragen en op een volgende algemene vergadering tot beslissing over te gaan. (verdagen beslissing).

8. Addendum: Bespreking / beslissing herstel betonrot bovenste garage gedeelte (2/3e) + financiering (50%+1)

De syndicus verwijst naar de betonrotrenovatie op -1 die op een vorige algemene vergadering werd besproken. Echter de bovenzijde werd toen niet uitgevoerd.
Er wordt nu gevraagd om de lintelen en dekstenen aan de bovenzijde (bovenste gedeelte complex) te renovaeren. Oa de steunbalken boven de garagepoorten vertonen ook stabiliteitsverlies/betonrot.

De syndicus bekwam onderstaande offerte voor herstel:

Offerte Batima SA: (te indexeren)

BATIMA S.A
ALGEMENE RENOVATIE & DAKWERKEN

Prijsofferte - Verwijderen van klimop, reiniging en herstel van de garagebox

Batima S.A.
Alfons De Cockstraat 54
2020 Antwerpen
Batima.sa@hotmail.com
T: +32 486 44 07 20
www.batima-sa.be

Aan: paul Verhelst
Adres: Deken de winterstraat 6
Plaats: 2600 Antwerpen
Datum: 8/04/2026

Omschrijving van het werk

1. Verwijderen van klimop
   - Volledig verwijderen van alle klimop op en rond de daken van de garageboxen
   - Afvoeren van het groenafval inbegrepen
2. Reiniging van dekstenen en bovenzijde garageboxen
   - Aanbrengen van ontmosser op de dekstenen
   - Reinigen met hogedrukreiniger na inwerking
   - Grondige reiniging van de bovenzijde van de garageboxen (van betonnen lanteel tot deksteen – hoogte ± 52 cm)
3. Herstel betonnen lanteel
   - Verwijderen van alle losse en beschadigde betonstukken
   - Reinigen en opschuren van zichtbaar betonijzer met stalen borstel
   - Behandeling van betonijzer met anti-roestproduct
   - Herstellen van openingen en beschadigingen met aangepaste betonmortel
4. Bepleistering en bescherming
   - Aanbrengen van hechtprimer geschikt voor betonondergrond
   - Plaatsen van Gitex (wapeningsnet) ter voorkoming van scheurvorming
   - Volledige bezetting van de strook (hoogte 52 cm – totale lengte 83 meter)
   - Gebruik van waterafstotende bepleistering: Knauf UP 310

Onze aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval door onze beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar wordt uitbetaald en waarvoor dekking wordt verleend

5. Opvoegen dekstenen

- Uitslijpen/reinigen van bestaande voegen waar nodig
- Opnieuw opvoegen met cementmengeling verrijkt met Compactuna (waterafstotend en duurzamer resultaat)

6. Opkuis

- Verwijderen van alle afval, inclusief peuken en werfresten
- Proper achterlaten van de werf

Inbegrepen:

- Arbeid en professionele materialen
- Gebruik van machines en producten
- Afvoer en verwerking van afval

Niet inbegrepen:

- Structurele herstellingen buiten zichtbare schade
- Onvoorziene extra werken na opstart

Subtotaal excl. btw: € 5.020,00
Btw (21%): € 1.054,20
Totaal incl. btw: € 6.074,20

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord met deze offerte en besluit de financiering integraal via het reservekapitaal te regelen. Het verschil zal via het gewone budget worden opgevraagd.

9. Allerlei:/

Onder dit punt kunnen bepaalde zaken worden besproken maar nooit beslissingen worden gemaakt.

- Er wordt opgemerkt dat er een lamp stuk is in het ondergronds complex
- Er wordt opgemerkt dat de zekeringkast momenteel gemakkelijk opengebroken kan worden. De vernieuwing zit mee vervat in hogervermeld agendapunt waarop nog verdere offertes/varianten volgen.
- Er wordt opgemerkt dat een afvoerbuis afkomstig van het bovenste gedeelte lekt tussen waterdichting en buis. Dit zal opnieuw worden doorgegeven aan Derde Construct. (ze hebben dit eerder reeds hersteld, doch lekt opnieuw).

Er wordt een mailadres van de VME gecreëerd waar alle mede-eigenaars zich op kunnen inschrijven. Zoals afgesproken werd een Google Group opgericht. Berichten die naar de groep gestuurd worden, kunnen door alle leden gelezen worden. Om zicht aan te sluiten, volstaat het een bericht te sturen naar het adres vmeddw68@googlegroups.cm of vmeddw68@gmail.com

De voorzitter dankt de aanwezigen voor de gevoerde gesprekken en sluit hierna de algemene vergadering.

UW BEHEER NV

NOTA INZAKE GDPR

"in het kader van de verwerking van de persoonsgegevens (GDPR- General Data Protection Regulation) zal NV UW BEHEER de EU-Verordening 2016/679 van het Europees Parlement en de Raad van 27 april 2016 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens naleven. Voor de toepasselijke voorwaarden verwijzen wij naar de privacyverklaring op onze website"

PS Huidig verslag is een gepersonaliseerd verslag omwille van administratieve redenen. De origineel gehandtekende versie ligt ter inzage bij de syndicus.

Onze aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval door onze beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar wordt uitbetaald en waarvoor dekking wordt verleend

DHR. EN MEVR. DE PROOST - VEENENDAAL J. (MEZZANINE)
DE VRIÈRESTRAAT 21
2000 ANTWERPEN

Antwerpen, dinsdag 23 september 2025

Geachte Mevrouw, Mijnheer,

Beknopt verslag van de Uitgestelde Jaarlijkse Algemene Vergadering dd. 23 september 2025 voor gebouw DEKEN DE WINTERSTRAAT 8 te BERCHEM (ond.nr. 0831.584.463.)

1. Aanwezigheid – aanstelling voorzitter & secretaris – aanduiding stemopnemers

De algemene vergadering gaat er unaniem mee akkoord Dhr. Troonbeeckx aan te stellen als voorzitter van de algemene vergadering. Er wordt meegedeeld dat:

Aantal eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd: 15 op 35
Aantal aandelen aanwezig of vertegenwoordigd: 30 op 54

Aangezien huidige vergadering een uitgestelde vergadering is, zal dan ook beraadslaagd worden ongeacht het behaalde quorum. Er kan dan ook geldig en bindend beslissen over de punten vermeld op de agenda. Er wordt voorgesteld dat er met handopsteken wordt gestemd. Indien een stemming betwistbaar is met handopsteken, zal een schriftelijke stemming worden georganiseerd. De syndicus wijst er op dat blanco en ongeldige stemmen niet worden meegeteld in het resultaat zoals bepaald in de wet op de mede-eigendom.

De algemene vergadering stelt de syndicus aan als secretaris.
De volgende persoon wordt aangesteld als stemopnemer: Dhr. Mariën Jan

2. Financiële Situatie

2.A. Achterstallen – invorderingsprocedure

De syndicus deelt mee dat er momenteel geen achterstallige eigenaars zijn.

De syndicus Uw Beheer NV verwijst naar de momenteel geldende invorderingsprocedure en laat volgende tekst goedkeuren i.v.m. de betalingstermijnen en invorderingsprocedures van de bijdragen in de gemeenschappelijke kosten:

*"De semesteriële voorschotten moeten toegekomen zijn op de **rekening van de vereniging** vóór het verstrijken van de maand waarin ze werden opgevraagd, namelijk vóór 31 januari en 31 juli.*
*De buiten de normale opvragingsdata opgevraagde voorschotten en afrekeningen dienen 30 dagen na verzendingsdatum betaald op de rekening van de vereniging van mede-eigenaars. Bij ontstentenis van betaling zal een eerste **niet-aangetekende rappel** verzonden worden, waarbij **€ 15 administratiekosten** zullen aangerekend worden door Uw Beheer NV aan de ingebreke zijnde eigenaar.*
*Bij niet-betaling binnen de 10 dagen na ontvangst van de eerste rappel zal een **aangetekende rappel** (= € 25) verzonden worden, waarbij buiten de aanrekening van € 15 administratiekosten voor de 1e rappel, de hoofdsom verhoogd wordt met **15% schadebeding;** dit om de extra administratie, die de vereniging hierdoor verplicht is te voeren, te dekken, en de **wettelijke intrest** .*

Onze aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval door onze beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar wordt uitbetaald en waarvoor dekking wordt verleend

Beide zijn opeisbaar vanaf het vervallen van de factuur, namelijk 30 dagen na postdatum of in het geval van de semesteriële voorschotten vanaf 1 februari en 1 augustus"
De kosten welke gepaard gaan met het verzenden van een (aangetekend) herinneringsbericht aan de in gebreke zijnde eigenaars zullen apart aan hen aangerekend worden door Uw Beheer NV in de post 'privatieve kosten' van de factuurlijst van het lopende jaar.
Bovendien is de syndicus gemachtigd om bij uitblijven van betaling na voormelde procedure desgevallend een ingebrekestelling via een advocaat, eventueel gevolgd door een dagvaarding (bij niet-betaling) uit te brengen.

"Wanneer een eigenaar zijn voorschot niet voldoet binnen de vastgestelde betaaltermijn, zullen alle op dat moment uitgebrachte voorschotten en andere betaalverzoeken uitgaande van de VME, onmiddellijk opeisbaar worden, ook al is de betaaltermijn nog niet verstreken"

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord met bovenstaande.

2.B. Informatie over de lopende juridische procedures (art. 3.92: §8 en §9 NBW)

Momenteel zijn er geen lopende juridische procedures.

2.C. Goedkeuring jaarafrekening 2024

De uitgaven 2024 bedragen volgens de factuurlijst **€ 9.158,25**

In deze afrekening zitten volgende buitengewone kosten vervat:

- Kosten raad van mede-eigendom:	€ 280,54
- Proc. Inning achterstallen:	€1.361,01
- Privatieve kosten eigenaar:	€ 525,50
Totaal:	**€ 2.167,05**

De normale uitgaven, excl. de buitengewone uitgaven, bedragen voor het boekjaar 2024 € 6.991,20 in vergelijking met € 7.608,90 vorig boekjaar.

De globale en individuele jaarafrekening 2024 en hun bijbehorende balans werd tijdig ter kennis gebracht van de eigenaars voorafgaandelijk aan de datum van huidige algemene vergadering. De vergadering keurt de globale jaarafrekening 2024 met bijbehorende balans unaniem goed. De eigenaars gaan tevens unaniem akkoord met hun privatieve afrekening.

De syndicus vraagt mandaat aan de algemene vergadering om, na toestemming van de verkozen commissaris) van de rekeningen (of voorzitter/leden raad van mede-eigendom) de lopende contracten te herzien, te heronderhandelen en desgevallend te laten overzetten naar een andere leverancier of tussenpersoon, indien zulks betere voorwaarden biedt voor de VME.

De algemene vergadering gaat hiermee unaniem akkoord.

2.D. Goedkeuring budget 2025 en 1e en 2e kw. 2026

Rekening houdend met een indexatie op het budget, dient rekening gehouden te worden met een nieuw jaarbudget van plus minus € 8.000,00.

Opvragingsdatum	Periode	gewone kosten	Reservekapitaal
1e sem. 01/01	01-06/2025	€ 3.750	€ 280
2e sem. 01/04	06-12/2025	€ 4.250	€ 280
Totaal voor 2025	**100%**	**€ 8.000**	**€ 560**

1e sem. 2026

Opvragingsdatum	Periode	gewone kosten	Reservekapitaal
1e sem. 01/01	01-06/2026	€ 4500	€ 280

De vorige algemene vergadering verleende volmacht aan syndicus en raad van mede-eigendom om dit in de loop van het jaar aan te passen, mocht dit noodzakelijk zijn.

De vorige algemene vergadering besliste tevens dat de persoon die op het ogenblik van de opvraging eigenaar is van het pand, instaat voor de volledige betaling ervan. Dit om te vermijden dat kleine saldi eventueel via juridische weg dienen te worden ingevorderd.

De algemene vergadering gaat hiermee unaniem akkoord en verleent volmacht aan syndicus en raad van mede-eigendom om dit in de loop van het jaar aan te passen, mocht dit noodzakelijk zijn.

De algemene vergadering beslist tevens dat de persoon die op het ogenblik van de opvraging eigenaar is van het pand, instaat voor de volledige betaling ervan. Dit om te vermijden dat kleine saldi eventueel via juridische weg dienen te worden ingevorderd.

2.E. Reservekapitaal

Stand reservekapitaal 31/12/2023:	€ 3.473,49
+ aangroei reserve via 2 schijven (incl afronding)	+ € 560,52
Stand reservekapitaal 31/12/2024:	€ 4.034,01

Conform de nieuwe wet op de mede-eigendom is de aanleg van een reservekapitaal verplicht, en meer nog, dient dit jaarlijks aangevuld te worden conform volgende voorwaarden::

- *Uiterlijk 5 jaar na de voorlopige oplevering van de gemene delen*
- *elke eigenaar: jaarlijks 5% van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar*
- *Echter indien 4/5 van de mede-eigenaars geen reservefonds wil aanleggen, bestaat er een uitstapmogelijkheid*

Het reservekapitaal blijkt ingeval van verkoop eigendom van het betrokken appartement en wordt niet teruggegeven aan de verkoper, zulks conform de wet op de mede-eigendom.

In geval van verkoop wordt het reservekapitaal dat opgevraagd werd in het jaar van verkoop, evenredig verdeeld in de eindafrekening tussen verkoper en koper volgens het aantal dagen dat voornoemde personen eigenaar waren, ongeacht in welk kwartaal deze reserves werden opgevraagd. Enkel indien anders overeengekomen werd in de compromis of de verkoopsakte, zal een aangepaste verdeling opgesteld worden. Er dient in dit geval een kopij van de compromis of verkoopsakte aan de syndicus bezorgd te worden.

De algemene vergadering gaat ermee akkoord € 280/jaar aan te leggen als aangroei.

3. Kwijting RVME, commissaris & syndicus & handtekening bevoegdheid bankrekening VME (50%+1)

De algemene vergadering verleent unaniem kwijting aan syndicus Uw Beheer NV, commissaris en raad van mede-eigendom voor het technisch, administratief en financieel beheer tot op heden.

Enkel de syndicus heeft handtekeningbevoegdheid op de bankrekening van de vereniging. Elke overschrijving wordt alleen door de syndicus ondertekend. De vergadering bevestigt dit.

4. Mandaat syndicus – verlenging – volmacht ondertekenen contract (50%+1)

Onze aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval door onze beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar wordt uitbetaald en waarvoor dekking wordt verleend

Syndicus – Privatief Beheer

De syndicus stelt voor het basisbeheer van het gebouw verder te zetten aan de huidige gekende financiële voorwaarden behoudens een kostenverschuiving naar VME toe voor softwareapp/info-communicatieplatform met inbegrip van vergadermodule, en een indexatie volgens pc 323 jaarlijks op 1 januari, en dit voor een nieuwe periode van 1 jaar en 3 maand

Tarief ereloon voor extra en uitgestelde algemene vergaderingen: € 345/vergadering+2,35€/kavel port
Tevens gelden volgende extra's qua vergoedingen:

- Aangetekende brieven: € 25/st (naar mede-eigenaars/leveranciers/derden)
- Gewone rappels: €15/st
- Aangetekende rappels: € 25/st
- Informatie aan makelaars bij verkoop = ten laste van verkoper € 160
- Kostensplitsing bij verkoop/info en documenten aan notaris = ten laste van verkoper € 210
- Opvolging bij juridische procedure achterstal = € 210/dossier/boekjaar
- Juridisch dossier met beslaglegging: +€ 310/dossier/boekjaar
- Opvolging bij juridische procedure technisch: € 310/boekjaar
- Opening + opvolging verzekeringsdossier: €150/dossier
- Dobby software/communicatieplatform/vergadermodule:rechtstreeks via leverancier à vme (€ 27,24/m ex.btw)
- Bijkomende werkzaamheden inzake nieuwe wetten/reglement interne orde/Gem. EPC/GDPR/KBO/UBO: € 89/u
- Werfopvolging/bijwonen werfvergaderingen/opleveringen: € 89/u
- Werkzaamheden buiten kantooruren: € 100/u
- Tekenen aktes bij notaris incl verplaatsing incl nazicht ontwerpen/communicatie: € 150

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord. De raad van mede-eigendom krijgt unaniem de volmacht van de algemene vergadering om het nieuwe contract te ondertekenen.

5. Verkiezing leden raad van mede-eigendom & commissaris (50%+1)

Volgens de wet op de mede-eigendom is een raad van mede-eigendom verplicht voor gebouwen met meer dan 20 kavels. Een commissaris is steeds verplicht. De raad van mede-eigendom dient een halfjaarlijks verslag op te maken over de uitoefening van zijn taak. De commissaris dient een jaarlijks verslag op te maken.

De volgende personen stellen zich kandidaat voor de Raad van Mede-Eigendom:

- Dhr. Verhelst
- Dhr. Troonbeeckx
- Dhr. Mariën Jan

De algemene gaat hiermee unaniem akkoord.

Dhr. Mariën stelt zich eveneens kandidaat als commissaris in het gebouw, waarmee de algemene vergadering unaniem akkoord gaat.

6. Allerlei:

Onder dit punt kunnen bepaalde zaken worden besproken maar nooit beslissingen worden gemaakt.

- Er werd melding gemaakt van een afvoerbuis in de onderste garage die gescheurd is. Dit werd doorgegeven.
- Er wordt gevraagd: Aanpassen 15-daagse periode voor AV's als nieuw agendapunt voor volgende algemene vergadering
- Er wordt gevraagd zo spoedig mogelijk een asbestattest gemene delen op te maken.

Onze aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval door onze beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar wordt uitbetaald en waarvoor dekking wordt verleend

- Er wordt gevraagd offertes te vragen om de dekstenen te herstellen, herop te voegen of te vervangen alsook in een aparte offerte voor het heropvoegen van het metselwerk.

Er wordt een mailadres van de VME gecreëerd waar alle mede-eigenaars zich op kunnen inschrijven. Zoals afgesproken werd een Google Group opgericht. Berichten die naar de groep gestuurd worden, kunnen door alle leden gelezen worden. Om zicht aan te sluiten, volstaat het een bericht te sturen naar het adres vmeddw68@googlegroups.com of vmeddw68@gmail.com

De voorzitter dankt de aanwezigen voor de gevoerde gesprekken en sluit hierna de algemene vergadering.

UW BEHEER NV

NOTA INZAKE GDPR

"in het kader van de verwerking van de persoonsgegevens (GDPR- General Data Protection Regulation) zal NV UW BEHEER de EU-Verordening 2016/679 van het Europees Parlement en de Raad van 27 april 2016 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens naleven. Voor de toepasselijke voorwaarden verwijzen wij naar de privacyverklaring op onze website"

PS Huidig verslag is een gepersonaliseerd verslag omwille van administratieve redenen. De origineel gehandtekende versie ligt ter inzage bij de syndicus.

DHR. EN MEVR. DE PROOST - VEENENDAAL J.
(MEZZANINE)
DE VRIÈRESTRAAT 21
2000 ANTWERPEN

Antwerpen, woensdag 17 juli 2025

Geachte Mevrouw, Mijnheer,

Beknopt verslag van de jaarlijkse uitgestelde Algemene Vergadering dd. 17 april 2025 voor gebouw DEKEN DE WINTERSTRAAT 8 te BERCHEM (ond.nr. 0831.584.463.)

1. Aanwezigheid – aanstelling voorzitter & secretaris – aanduiding stemopnemers

Daar op de algemene vergadering dd. 17/07/24 het vereiste aanwezigheidsquorum niet bereikt werd, draagt huidige algemene vergadering het karakter van een Uitgestelde Algemene Vergadering, en beraadslaagt vervolgens ongeacht het aantal aanwezigen of vertegenwoordigden. Voor de goede orde wordt meegedeeld dat volgend quorum bereikt is op huidige uitgestelde algemene vergadering:

De algemene vergadering gaat er unaniem mee akkoord Dhr. Mariën aan te stellen als voorzitter van de algemene vergadering. Er wordt meegedeeld dat:

Aantal eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd: .....8... op 35
Aantal aandelen aanwezig of vertegenwoordigd: ...17..... op 54

Er wordt voorgesteld dat er met handopsteken wordt gestemd. Indien een stemming betwistbaar is met handopsteken, zal een schriftelijke stemming worden georganiseerd. De syndicus wijst er op dat blanco en ongeldige stemmen niet worden meegeteld in het resultaat zoals bepaald in de wet op de mede-eigendom.

De algemene vergadering stelt de syndicus aan als secretaris.
De volgende persoon wordt aangesteld als stemopnemer: Dhr. Verelst

2. Financiële Situatie (50%+1)

2.A. Achterstallen – invorderingsprocedure

De syndicus deelt mee dat momenteel 1 eigenaar achterstallig is voor een voorschot van het 1e semester: € 125,20 in hoofdsom.

De syndicus Uw Beheer NV verwijst naar de momenteel geldende invorderingsprocedure en laat volgende tekst goedkeuren i.v.m. de betalingstermijnen en invorderingsprocedures van de bijdragen in de gemeenschappelijke kosten:

*"De semesteriële voorschotten moeten toegekomen zijn op de **rekening van de vereniging** vóór het verstrijken van de maand waarin ze werden opgevraagd, namelijk vóór 31 januari en 31 juli.*
*De buiten de normale opvragingsdata opgevraagde voorschotten en afrekeningen dienen 30 dagen na verzendingsdatum betaald op de rekening van de vereniging van mede-eigenaars. Bij ontstentenis van betaling zal een eerste **niet-aangetekende rappel** verzonden worden, waarbij **€ 13 administratiekosten** zullen aangerekend worden door Uw Beheer NV aan de ingebreke zijnde eigenaar.*
*Bij niet-betaling binnen de 10 dagen na ontvangst van de eerste rappel zal een **aangetekende rappel** (= € 22) verzonden worden, waarbij buiten de aanrekening van € 13 administratiekosten voor de 1e rappel, de hoofdsom*

*verhoogd wordt met **15% schadebeding;** dit om de extra administratie, die de vereniging hierdoor verplicht is te voeren, te dekken, en de **wettelijke intrest .***
Beide zijn opeisbaar vanaf het vervallen van de factuur, namelijk 30 dagen na postdatum of in het geval van de semesteriële voorschotten vanaf 1 februari en 1 augustus"
De kosten welke gepaard gaan met het verzenden van een (aangetekend) herinneringsbericht aan de in gebreke zijnde eigenaars zullen apart aan hen aangerekend worden door Uw Beheer NV in de post 'privatieve kosten' van de factuurlijst van het lopende jaar.
Bovendien is de syndicus gemachtigd om bij uitblijven van betaling na voormelde procedure desgevallend een ingebrekestelling via een advocaat, eventueel gevolgd door een dagvaarding (bij niet-betaling) uit te brengen.

"Wanneer een eigenaar zijn voorschot niet voldoet binnen de vastgestelde betaaltermijn, zullen alle op dat moment uitgebrachte voorschotten en andere betaalverzoeken uitgaande van de VME, onmiddellijk opeisbaar worden, ook al is de betaaltermijn nog niet verstreken"

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord met bovenstaande.

2.B. Informatie over de lopende juridische procedures (art. 3.92 NBW)

Er werden geen juridische procedures ingeleid.

2.C. Goedkeuring jaarafrekening 2023

De uitgaven 2023 bedragen volgens de factuurlijst € 7.397,83

In deze afrekening zitten volgende buitengewone kosten vervat:

- Aanpassing hellingsgraad inrit beneden	€ 596,59
- Privatieve kosten eigenaar (Ref:660100)	€ 268,59
Totaal:	€ 865,18

In deze afrekening zitten volgende buitengewone inkomsten vervat:

- Aanpassing hellingsgraad inrit beneden via reservekapitaal	- € 596,59
- Verworven schadebeding en verwijlintresten	- € 479,66
Totaal:	- € 1.076,25

De normale uitgaven, excl. de buitengewone inkomsten en uitgaven, bedragen voor het boekjaar 2023 € 7.608,90 in vergelijking met € 6.881,40 vorig boekjaar.

De globale en individuele jaarafrekening 2023 en hun bijbehorende balans werd tijdig ter kennis gebracht van de eigenaars voorafgaandelijk aan de datum van huidige algemene vergadering. De vergadering keurt de globale jaarafrekening 2023 met bijbehorende balans unaniem goed. De eigenaars gaan tevens unaniem akkoord met hun privatieve afrekening.

2.D. Goedkeuring budget 2024 en 1e en 2e kw. 2025

Rekeninghoudende met een indexatie van 11,08% op het budget, dient rekening gehouden te worden met een nieuw jaarbudget van +/- 7.500 euro

Opvragingsdatum	Periode	gewone kosten		Reservekapitaal
1e sem. 01/01	01-06/2024	€ 3.750	€ 280	
2e sem. 01/04	06-12/2024	€ 3.750	€ 280	
Totaal voor 2024	**100%**	**€ 7.500**	**€ 560**	

1e sem. 2025

Opvragingsdatum	Periode	gewone kosten	Reservekapitaal
1e sem. 01/01	01-06/2025	€ 3.750	€ 280

De algemene vergadering beslist tevens dat de persoon die op het ogenblik van de opvraging eigenaar is van het pand, instaat voor de volledige betaling ervan. Dit om te vermijden dat kleine saldi eventueel via juridische weg dienen te worden ingevorderd.

2.E. Reservekapitaal

Stand Reservekapitaal 31/12/2022:	**€ 3.509,56**
+ aangroei reserve via 2 schijven (incl afronding)	+ € 560,52
- afname ten behoeve van renovatie schuine helling	- € 596,59
Stand Reservekapitaal 31/12/2023:	**€ 3.473,49**

Conform de nieuwe wet op de mede-eigendom is de aanleg van een reservekapitaal verplicht, en meer nog, dient dit jaarlijks aangevuld te worden conform volgende voorwaarden::

- *Uiterlijk 5 jaar na de voorlopige oplevering van de gemene delen*
- *elke eigenaar: jaarlijks 5% van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar*
- *Echter indien 4/5 van de mede-eigenaars geen reservefonds wil aanleggen, bestaat er een uitstapmogelijkheid*

Het reservekapitaal blijkt ingeval van verkoop eigendom van het betrokken appartement en wordt niet teruggegeven aan de verkoper, zulks conform de wet op de mede-eigendom.

In geval van verkoop wordt het reservekapitaal dat opgevraagd werd in het jaar van verkoop, evenredig verdeeld in de eindafrekening tussen verkoper en koper volgens het aantal dagen dat voornoemde personen eigenaar waren, ongeacht in welk kwartaal deze reserves werden opgevraagd. Enkel indien anders overeengekomen werd in de compromis of de verkoopsakte, zal een aangepaste verdeling opgesteld worden. Er dient in dit geval een kopij van de compromis of verkoopsakte aan de syndicus bezorgd te worden.

De algemene vergadering gaat ermee akkoord € 280/semester aan te leggen als aangroei.

3. Kwijting RVME, commissaris & syndicus & handtekening bevoegdheid bankrekening VME (50%+1)

De algemene vergadering verleent unaniem kwijting aan syndicus Uw Beheer NV, commissaris en raad van mede-eigendom voor het technisch, administratief en financieel beheer tot op heden.

Enkel de syndicus heeft handtekeningbevoegdheid op de bankrekening van de vereniging. Elke overschrijving wordt alleen door de syndicus ondertekend.

De vergadering bevestigt dit unaniem .

4. Mandaat syndicus – verlenging – volmacht ondertekenen contract (50%+1)

De syndicus stelt voor het basisbeheer van het gebouw verder te zetten aan de huidige gekende financiële voorwaarden behoudens een kostenverschuiving naar VME toe voor softwareapp/info-communicatieplatform met inbegrip van vergadermodule, en een indexatie volgens pc 323 jaarlijks op 1 januari, en dit voor een nieuwe periode van 1 jaar en 3 maand

Tarief ereloon voor extra en uitgestelde algemene vergaderingen: € 330/vergadering+2,50€/kavel port
Tevens gelden volgende extra's qua vergoedingen:
Aangetekende brieven: € 22/st (naar mede-eigenaars/leveranciers/derden)
Gewone rappels: €13/st
Aangetekende rappels: € 22/st
Informatie aan makelaars bij verkoop = ten laste van verkoper € 150
Kostensplitsing bij verkoop/info en documenten aan notaris = ten laste van verkoper € 200
Opvolging bij juridische procedure achterstal = € 187/dossier/boekjaar
Juridisch dossier met beslaglegging: +€ 297/dossier/boekjaar

Opvolging bij juridische procedure technisch: € 297/boekjaar
Opening + opvolging verzekeringsdossier: €137/dossier
Dobby software/communicatieplatform/vergadermodule:rechtstreeks via leverancier à vme (€ 24/m ex.btw)
Bijkomende werkzaamheden inzake nieuwe wetten/reglement interne orde/Gem. EPC/GDPR/KBO/UBO: € 86/u
Werfopvolging/bijwonen werfvergaderingen/opleveringen: € 86/u
Werkzaamheden buiten kantooruren: € 86/u

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord. De raad van mede-eigendom krijgt unaniem de volmacht van de algemene vergadering om het nieuwe contract te ondertekenen.

5. Verkiezing leden raad van mede-eigendom & commissaris (50%+1)

Volgens de wet op de mede-eigendom is een raad van mede-eigendom verplicht voor gebouwen met meer dan 20 kavels. Een commissaris is steeds verplicht. De raad van mede-eigendom dient een halfjaarlijks verslag op te maken over de uitoefening van zijn taak. De commissaris dient een jaarlijks verslag op te maken.

De volgende personen stellen zich kandidaat voor de Raad van Mede-Eigendom:

- Dhr. Verhelst
- Dhr Troonbeeckx
- Dhr. Mariën Jan

De algemene gaat hiermee unaniem akkoord.

Dhr. Mariën stelt zich eveneens kandidaat als commissaris in het gebouw, waarmee de algemene vergadering unaniem akkoord gaat.

6. Bespreking / beslissing betonherstellingen thv plafond onderste garagegedeelte (2/3) – bespreking/beslissing offerte voorstel oplossing (2/3 – toewijzen werken (50%)

Er verschillende offertes opgevraagd, waaronder bij Renovatiemeesters, ABRL NV, waaronder ABRL NV de volgende heeft overhandigd:

	Omschrijving	Bedrag
	Uit te voeren werken:	
1	Werfinrichting:	
	Plaatsen van een rolstelling	
	Monteren van de nodige rolstellingen en demonteren na uitvoering van de werken	
	Afschermen van de ramen en deuren waar nodig	
2	Herstellen van het beton met een minerale herstelmortel	
	Afkappen van betonvlakken tot gezonde beton en grondig reinigen	
	Ontroesten van de vrijgekomen wapeningsstaven door het afschuren	
	met de stalen borstel of gritstralen	
	Inschilderen van het betonijzer met een roestwerend impregneermiddel.	
	Plaatsen van een hechtingslaag en aanbrengen van een minerale	
	krimpvrije betonherstelmortel	
	Verwijderen afscherling van ramen en deuren op opkuisen werf	
	Subtotaal	**€ 13.890,00**

Betalingsvoorwaarden: Voorschot te bespreken bij akkoord offerte / saldo 7 dagen na factuur

Uiterlijk te betalen: 7 dagen na factuurdatum
Geldigheidsduur offerte: 14 dagen

IBAN: BE07 7360 6675 5666
BIC : KREDBEBB

Totaal excl. BTW:	€ 13.890,00
BTW: 6%:	€ 833,40
Totaal incl. BTW:	**€ 14.723,40**

De algemene vergadering beslist unaniem om een mandaat te geven aan een werkgroep om, op basis van de bijkomende offertes, een aannemer te selecteren voor de uit te voeren werken. De werkgroep bestaat uit de volgende leden: de heren Marien, Verelst, Troonbeeckx en Van Heirzeele.
Deze werkgroep krijgt unaniem het mandaat om een definitieve beslissing te nemen tot een maximumbedrag van 20.000 euro incl 21% btw. De financiering zal gebeuren door 50% van het reservekapitaal en de rest via een bijzondere opvraging.

7. Allerlei:

- Er wordt een mailadres van de VME gecreëerd waar alle mede-eigenaars zich op kunnen inschrijven.

Zoals afgesproken werd een Google Group opgericht. Berichten die naar de groep gestuurd worden, kunnen door alle leden gelezen worden. Om zicht aan te sluiten, volstaat het een bericht te sturen naar het adres vmeddw68@googlegroups.com of vmeddw68@gmail.com

- Garagebox nr. 29 wordt verhuurd. Volgens enkele bewoners laat de huurder de motor van een voertuig draaien dat vermoedelijk op LPG rijdt. Er wordt gevraagd dat de eigenaar de huurder hiervan op de hoogte brengt en erop toeziet dat het voertuig enkel buiten de garage gestart of stationair gehouden wordt. Daarnaast wordt aan de syndicus gevraagd om na te gaan of het volgens de voorwaarden van de blokpolis toegelaten is om een voertuig op LPG in de garage te parkeren.
- Er wordt gemeld dat meerdere kinderen het terrein voor de garages gebruiken als speelplaats, waarbij fietsen en gocarts worden achtergelaten. Dit veroorzaakt hinder en het wordt gevraagd hier de nodige aandacht aan te besteden.
- Er is melding gemaakt van een gesprongen buis, die destijds geplaatst werd door Derde Construct. Er wordt verzocht om dit bedrijf aan te schrijven met de vraag het probleem onder garantie te herstellen.
- Een eigenaar verhuurt zijn garagebox (nr. 5), waarin een aftakking werd gemaakt van de gemeenschappelijke elektriciteitsbekabeling naar een privatief stopcontact binnen de garagebox. Dit wordt beschouwd als een vorm van elektriciteitsdiefstal ten nadele van de vereniging.

De betrokken eigenaar is aanwezig op de vergadering en wordt verzocht zijn huurder hiervan op de hoogte te brengen. Deze aansluiting dient binnen een termijn van zes weken na de vergadering verwijderd te worden. De syndicus stelt voor om de werken te laten uitvoeren door een erkende elektricien en hiervan een factuur te ontvangen als bewijs van correct herstel. De vereniging acht dit echter niet nodig en beslist dat de eigenaar zelf instaat voor het verwijderen van de installatie. Enkel wanneer dit niet binnen de gestelde termijn wordt uitgevoerd, zal de vereniging zelf een erkende firma inschakelen om de aansluiting te verwijderen. De kosten hiervan zullen volledig privatief doorgerekend worden aan de eigenaar.

De voorzitter dankt de aanwezigen voor de gevoerde gesprekken en sluit hierna de algemene vergadering.

UW BEHEER NV

NOTA INZAKE GDPR

"in het kader van de verwerking van de persoonsgegevens (GDPR- General Data Protection Regulation) zal NV UW BEHEER de EU-Verordening 2016/679 van het Europees Parlement en de Raad van 27 april 2016 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens naleven. Voor de toepasselijke voorwaarden verwijzen wij naar de privacyverklaring op onze website"

PS Huidig verslag is een gepersonaliseerd verslag omwille van administratieve redenen. De origineel gehandtekende versie ligt ter inzage bij de syndicus.



UW BEHEER NV
ONZE ZORG!
Syndicus – Privatief Beheer

BIV nummer: 507688
Ondernemingsnummer: 0834.207.423
Verzekering: AXA 730.390.160
Bank: BNP Paribas Fortis BE73 0020 0375 4460

Maatschappelijke zetel:
Noordersingel 17 – 2140 Borgerhout
Tel 03 666 35 40
info@uwbeheer.be

VME Deken De Winterstraat 6-8
Deken De Winterstraat 6-8
2600 Berchem (Antwerpen)
BE 0831.584.463

Dhr. De Brabandere Johan
Spechtstraat 5
B 2530 BOECHOUT

Datum afrekening: 10/02/2026

Geachte

Als syndicus van bovenvermelde vereniging van mede-eigenaars bezorgen wij u hierbij de afrekening van de kosten.

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

Kostensoort		Totale kost incl. BTW	Verdeelsleutel	Aandeel incl. BTW	BTW
KAVEL = 003 - G9					
610220	OVER. ONDERH. ELEKTR. INSTALLATIES	280,90	1/54	5,20	0,30
612010	WATER ALGEMENE DELEN	121,47	1/54	2,25	0,13
612100	ELEKTRICITEIT ALGEMENE DELEN	321,86	1/54	5,95	0,21
613000	ERELONEN SYNDICI	4.030,32	1/54	74,64	0,00
613050	ANDERE ERELONEN	1.420,24	1/54	26,31	1,28
613100	KOSTENVERG. INT. RAADSL. EN INT. COMM. VAN DE REK.	1.200,00	1/54	22,22	0,00
614000	BRANDVERZEKERING	818,05	1/54	15,14	0,00
616302	SCHADEBEDING INNING ACHTERSTALLEN MEDE-EIG.	-39,67	1/54	-0,73	0,00
616303	VERWIJLINTREST INNING ACHTERSTALLEN MEDE-EIG.	-7,64	1/54	-0,14	0,00
642000	DIVERSE KOSTEN	4.112,80	1/54	76,16	4,31
650000	BANKKOSTEN EN KOSTEN VAN SCHULDEN	295,00	1/54	5,46	0,00
660001	RESERVEKAPITAAL	-2.056,40	1/54	-38,08	0,00
666601	AFRONDINGSVERSCHIL BIJ AFREKENING	0,23	0/0	0,01	0,00
	Subtotaal:	*10.497,16*		*194,39*	*6,23*

Kostensoort		Totale kost incl. BTW	Verdeelsleutel	Aandeel incl. BTW	BTW
KAVEL = 072 - G37					
610220	OVER. ONDERH. ELEKTR. INSTALLATIES	280,90	1/54	5,20	0,30
612010	WATER ALGEMENE DELEN	121,47	1/54	2,25	0,13
612100	ELEKTRICITEIT ALGEMENE DELEN	321,86	1/54	5,95	0,21
613000	ERELONEN SYNDICI	4.030,32	1/54	74,64	0,00
613050	ANDERE ERELONEN	1.420,24	1/54	26,31	1,28
613100	KOSTENVERG. INT. RAADSL. EN INT. COMM. VAN DE REK.	1.200,00	1/54	22,22	0,00
614000	BRANDVERZEKERING	818,05	1/54	15,14	0,00
616302	SCHADEBEDING INNING ACHTERSTALLEN MEDE-EIG.	-39,67	1/54	-0,73	0,00
616303	VERWIJLINTREST INNING ACHTERSTALLEN MEDE-EIG.	-7,64	1/54	-0,14	0,00
642000	DIVERSE KOSTEN	4.112,80	1/54	76,16	4,31
650000	BANKKOSTEN EN KOSTEN VAN SCHULDEN	295,00	1/54	5,46	0,00
660001	RESERVEKAPITAAL	-2.056,40	1/54	-38,08	0,00
666601	AFRONDINGSVERSCHIL BIJ AFREKENING	0,23	0/0	0,01	0,00
	Subtotaal:	*10.497,16*		*194,39*	*6,23*

Aandeel in de kosten excl. voorschotten:	388,78	12,46

Afrekening voor de periode van 01/01/2025 tot 31/12/2025 - **Overzicht**

Overzicht van kosten

Aandeel in de kosten excl. voorschotten:	388,78
Eindsaldo vorige afrekening:	41,98
Bijdrage reservekapitaal in deze afrekening:	20,76
Bijdrage waarborgfonds in deze afrekening:	0,00
Totaal kosten:	451,52

Detail van betalingen

DOC.DAT.	DOC.NR.	OMSCHRIJVING	BEDRAG
			betaald
03/01/2025	BA1/002	+++003/1837/89772+++	5,19
03/01/2025	BA1/002	+++003/1837/89772+++	5,19
03/01/2025	BA1/002	+++003/1837/89772+++	69,44
03/01/2025	BA1/002	+++003/1837/89772+++	69,44
26/02/2025	BA1/027	+++003/1875/12148+++	41,98
30/06/2025	BA1/057	+++003/1961/73339+++	5,19
30/06/2025	BA1/057	+++003/1961/73339+++	5,19
30/06/2025	BA1/057	+++003/1961/73339+++	69,44
30/06/2025	BA1/057	+++003/1961/73339+++	69,44
		Totaal betalingen:	340,50

TE BETALEN: **€ 111,02**

Gelieve de betalingstermijn, die werd goedgekeurd op de algemene vergadering, te respecteren.
Gelieve met volgende gestructureerde mededeling te betalen
+++003/2081/88407+++
Gelieve te betalen op bankrekeningnummer
BE50 4070 0481 4118 binnen de 31 dagen.

UW BEHEER NV
Onze Zorg!
Syndicus - Privatief Beheer

BIV nummer: 507688
Ondernemingsnummer: 0834.207.423
Bank J.V.Breda & C°: BE07 6451 0024 2966
Verzekering: AXA 730.390.160

Maatschappelijke zetel:
Noordersingel 11 - 2140 Borgerhout
Tel: 03 666 35 40
Fax: 03 644 06 40
email: info@uwbeheer.be

VME Deken De Winterstraat 6-8
Deken De Winterstraat 6-8
2600 Berchem (Antwerpen)
0831.584.463

Dhr. De Brabandere Johan
Spechtstraat 5
B 2530 BOECHOUT

Datum afrekening: 24/02/2025

Geachte

Als syndicus van bovenvermelde vereniging van mede-eigenaars bezorgen wij u hierbij de afrekening van de kosten.

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

Kostensoort		Totale kost incl. BTW	Verdeelsleutel	Aandeel incl. BTW	BTW
KAVEL = 003 - G9					
612010	WATER ALGEMENE DELEN	94,30	1/54	1,74	0,09
612100	ELEKTRICITEIT ALGEMENE DELEN	430,88	1/54	7,99	0,37
613000	ERELONEN SYNDICI	3.890,28	1/54	72,04	0,00
613050	ANDERE ERELONEN	348,48	1/54	6,45	1,12
613100	KOSTENVERG. INT. RAADSL. EN INT. COMM. VAN DE REK.	1.200,00	1/54	22,22	0,00
613120	ANDERE KOSTEN RAAD VAN MEDE-EIGENDOM	280,54	1/54	5,20	0,00
614000	BRANDVERZEKERING	812,59	1/54	15,04	0,00
616300	PROC. INNING ACHTERSTALLEN MEDE-EIG.	1.361,01	1/54	25,21	4,36
616302	SCHADEBEDING INNING ACHTERSTALLEN MEDE-EIG.	-59,45	1/54	-1,10	0,00
616303	VERWIJLINTREST INNING ACHTERSTALLEN MEDE-EIG.	-19,38	1/54	-0,35	0,00
650000	BANKKOSTEN EN KOSTEN VAN SCHULDEN	293,50	1/54	5,43	0,00
	Subtotaal:	*8.632,75*		*159,87*	*5,94*

Kostensoort		Totale kost incl. BTW	Verdeelsleutel	Aandeel incl. BTW	BTW
KAVEL = 072 - G37					
612010	WATER ALGEMENE DELEN	94,30	1/54	1,74	0,09
612100	ELEKTRICITEIT ALGEMENE DELEN	430,88	1/54	7,99	0,37
613000	ERELONEN SYNDICI	3.890,28	1/54	72,04	0,00
613050	ANDERE ERELONEN	348,48	1/54	6,45	1,12
613100	KOSTENVERG. INT. RAADSL. EN INT. COMM. VAN DE REK.	1.200,00	1/54	22,22	0,00
613120	ANDERE KOSTEN RAAD VAN MEDE-EIGENDOM	280,54	1/54	5,20	0,00
614000	BRANDVERZEKERING	812,59	1/54	15,04	0,00
616300	PROC. INNING ACHTERSTALLEN MEDE-EIG.	1.361,01	1/54	25,21	4,36
616302	SCHADEBEDING INNING ACHTERSTALLEN MEDE-EIG.	-59,45	1/54	-1,10	0,00
616303	VERWIJLINTREST INNING ACHTERSTALLEN MEDE-EIG.	-19,38	1/54	-0,35	0,00
650000	BANKKOSTEN EN KOSTEN VAN SCHULDEN	293,50	1/54	5,43	0,00
	Subtotaal:	*8.632,75*		*159,87*	*5,94*

Aandeel in de kosten excl. voorschotten:	319,74	11,88

Afrekening voor de periode van 01/01/2024 tot 31/12/2024 - **Overzicht**

Overzicht van kosten

Aandeel in de kosten excl. voorschotten:		319,74
Eindsaldo vorige afrekening:		-21,16
Bijdrage reservekapitaal in deze afrekening:		20,76
Bijdrage waarborgfonds in deze afrekening:		0,00
	Totaal kosten:	319,34

Detail van betalingen

DOC.DAT.	DOC.NR.	OMSCHRIJVING	BEDRAG
			ontvangen
24/06/2024	BA1/032	+++003/1671/38007+++	-21,16
			betaald
02/01/2024	BA1/001	+++003/1628/35045+++	5,19
02/01/2024	BA1/001	+++003/1628/35045+++	5,19
02/01/2024	BA1/001	+++003/1628/35045+++	69,44
02/01/2024	BA1/001	+++003/1628/35045+++	69,44
28/06/2024	BA1/035	+++003/1737/82002+++	5,19
28/06/2024	BA1/035	+++003/1737/82002+++	5,19
28/06/2024	BA1/035	+++003/1737/82002+++	69,44
28/06/2024	BA1/035	+++003/1737/82002+++	69,44
		Totaal betalingen:	277,36

TE BETALEN: **€ 41,98**

Gelieve de betalingstermijn, die werd goedgekeurd op de algemene vergadering, te respecteren.
Gelieve met volgende gestructureerde mededeling te betalen
+++003/1875/12148+++
Gelieve te betalen op bankrekeningnummer
BE50 4070 0481 4118 binnen de 31 dagen.

REK.	BENAMING	TOTAAL D	TOTAAL C	SALDO D	SALDO C
402000	TE INNEN ONTVANGSTEN	970,19	2.032,43		1.062,24
410000	OPGEVRAAGD VOORSCHOT RESERVEKAPITAAL	592,06	742,32		150,26
410100	OPGEVRAAGD VOORSCHOT WERKKAPITAAL	14.583,29	10.906,79	3.676,50	
429100	OVERIGE SCHULDEN RESERVEKAPITAAL	2.056,40	4.594,53		2.538,13
440000	TE BETALEN LEVERANCIERS	14.112,50	37.854,22		23.741,72
499000	WACHTREKENING	21,16	21,16		
499090	WACHTREKENING DOS. KOSTEN AANGET. ZENDING RAPPEL	126,00	126,00		
499091	WACHTREKENING SCHADEBEDING RAPPEL	39,05	39,05		
499092	WACHTREKENING VERWIJLINTREST RAPPEL	5,20	5,20		
551000	ZICHTREKENING BANK	36.849,55	13.033,70	23.815,85	
	Totaal balans:	**69.355,40**	**69.355,40**	**27.492,35**	**27.492,35**
610220	OVER. ONDERH. ELEKTR. INSTALLATIES	280,90		280,90	
612010	WATER ALGEMENE DELEN	121,47		121,47	
612100	ELEKTRICITEIT ALGEMENE DELEN	363,00	41,14	321,86	
613000	ERELONEN SYNDICI	4.030,32		4.030,32	
613050	ANDERE ERELONEN	1.420,24		1.420,24	
613100	KOSTENVERG. INT. RAADSL. EN INT. COMM. VAN DE REK.	1.200,00		1.200,00	
614000	BRANDVERZEKERING	818,05		818,05	
616302	SCHADEBEDING INNING ACHTERSTALLEN MEDE-EIG.		39,67		39,67
616303	VERWIJLINTREST INNING ACHTERSTALLEN MEDE-EIG.		7,64		7,64
642000	DIVERSE KOSTEN	4.112,80		4.112,80	
650000	BANKKOSTEN EN KOSTEN VAN SCHULDEN	295,00		295,00	
660001	RESERVEKAPITAAL		2.056,40		2.056,40
660100	PRIVATIEVE KOSTEN EIGENAAR	575,00		575,00	
666601	AFRONDINGSVERSCHIL BIJ AFREKENING	0,23		0,23	
700000	OPBRENGST MEDE-EIGENAARS		11.072,16		11.072,16
	Totaal Winst en Verlies:	**13.217,01**	**13.217,01**	**13.175,87**	**13.175,87**
	Totaal balans:	**69.355,40**	**69.355,40**	**27.492,35**	**27.492,35**
	Totaal Winst en Verlies:	**13.217,01**	**13.217,01**	**13.175,87**	**13.175,87**
	Algemeen totalen:	**82.572,41**	**82.572,41**	**40.668,22**	**40.668,22**

Woning Safe

Bijzondere Voorwaarden

Datum opmaak	**01/02/2026 01:42**	**Polisnummer**	**3806959**

Verzekeringnemer

DEKEN DE WINTERSTR / UW BEHEER
Noordersingel 11
2140 Antwerpen

Klantnummer ZJ9791

Bemiddelaar

GROEP ALPHA NV
Bisschoppenhoflaan 305
2100 Antwerpen
contact@groep-alpha.com

Bemiddelaarsnummer 90253
KBO-nummer 0442726707
Kenmerk 3280/00
Telefoon 03 326 43 46

Duur

Aanvangsdatum polis	17/03/2016 00:00
Aanvangsdatum bijvoegsel	17/03/2026 00:00
Einddatum polis	17/03/2027 00:00
Hernieuwingsperiode	Jaarlijks
Hoofdvervaldag	17/03

Uw polis wordt na de einddatum telkens stilzwijgend verlengd voor een jaar tenzij u of wij de polis opzeggen tegen de hoofdvervaldag. U moet daarbij vanaf de eerste hoofdvervaldag vanaf 1 oktober 2024 een opzeggingstermijn van 2 maanden naleven en wij een opzeggingstermijn van ten minste 3 maanden. Dat betekent dat u uw aangetekende brief ten laatste op 16/01 op de post moet afgeven, uw deurwaardersexploot ten laatste op dezelfde dag moet laten betekenen of uw opzeggingsbrief ten laatste op dezelfde dag voor ontvangst moet laten aftekenen door ons.
U kunt ook aan uw verzekeringstussenpersoon of aan uw nieuwe verzekeraar vragen om dit opzeggingsrecht in uw plaats uit te oefenen.

Risico-omschrijving

Verzekerd adres

Deken De Winterstraat 6-8

2600 Berchem

Datum opmaak 01/02/2026 01:42 **Polisnummer** 3806959

Beschrijving van het risico

Type gebouw	Appartementsgebouw
Gebruik gebouw	Meer dan 20% van de oppervlakte wordt gebruikt als kantoor of voor vrij beroep (uitgezonderd apotheken)
Hoedanigheid verzekeringnemer	Eigenaar - niet-bewoner

Constructie

Bouwjaar	2003
Buitenmuren en/of draagstructuur	Steen
Rieten dak	Neen
Vloeren: brandbare materialen	Neen
Aantal bovengrondse verdiepingen	99
Aantal appartementen	99

Waardebepaling

Gebouw

Waarderingsstelsel gebouw	Geen waarderingsstelsel - Eerste risico

Periodiciteit van de premiebetaling Jaarlijks

Waarborgen

Periode vanaf 17/03/2026

	Verzekerd bedrag	Verzekerd bedrag Diefstal
Alle Risico's		
Gebouw	860.998,57	

JAARPREMIE

	Brutopremie
Alle Risico's	
Gebouw	824,29
Totaal	**824,29**

Alle bedragen worden vermeld in euro. De brutopremie is inclusief wettelijke taksen en onder voorbehoud van tariefwijziging of indexatie.

De geraamde, reeds in de nettopremie vervatte, acquisitie- en administratiekosten bedragen:
Totaal van de verzekeringen: 173,56 EUR + 118,44 EUR

Merk op dat als u verschillende verzekeringsovereenkomsten gaat vergelijken, u niet enkel de geraamde kosten en lasten van de overeenkomsten met elkaar mag vergelijken, maar ook andere elementen in aanmerking moet nemen, zoals de reikwijdte van de waarborgen, het bedrag van eventuele franchises of de uitsluitingsclausules. De hierboven opgegeven ramingen geven een beter zicht op het premiegedeelte dat wordt aangewend voor de dekking van het risico dat door de verzekeringsovereenkomst wordt gedekt. Het saldo van de premie, na aftrek van de taksen en bijdragen alsook van de acquisitie- en administratiekosten, bestaat immers uit het gedeelte van de premie dat wordt aangewend om de contractueel vastgelegde prestaties te verrichten en uit de andere kosten dan hierboven vermeld (waaronder de samengevoegde en onderling gedeelde kosten van de schadegevallen en het beheer ervan). Deze ramingen zijn berekend op grond van de boekhoudkundige gegevens van het laatste boekjaar van de verzekeringsonderneming, als goedgekeurd door haar algemene vergadering.

Basisindex

Gebouw	ABEX	1.056

Algemene Voorwaarden

De bovenvermelde dekkingen worden verzekerd overeenkomstig de modaliteiten die u terugvindt in de Algemene Voorwaarden:

- 0096-8074A0000.08-19102025 - Administratieve Bepalingen
- 0096-0930B0000.02-01062015 - Woning Safe

U vindt de Algemene Voorwaarden op www.baloise.be/algemenevoorwaarden of u vraagt ernaar bij uw bemiddelaar.

De verzekering Woning Safe van BALOISE is een veilige keuze voor uw woning. Surf naar www.baloise.be/algemenevoorwaarden voor meer informatie of vraag ernaar bij uw bemiddelaar.

Clausules

VRIJSTELLINGEN

DFACODE(&STYLE_BULLET1) Algemene vrijstelling : wettelijke vrijstelling = 123,95 EUR aan index 119,64
Overstroming: 3 x de wettelijke vrijstelling = 371,85 EUR aan index 119,64
Aardbeving: 10% van het schadebedrag met een minimum van de algemene vrijstelling en een maximum van 1.239,47 EUR aan index 119,64. DFACODE(&STYLE_NONE)

BURGERLIJKE AANSPRAKELIJKHEID GEBOUW
Voorwerp van de waarborg

De maatschappij waarborgt de vergoeding van de geldelijke gevolgen van zijn burgerrechtelijke aansprakelijkheid waartoe de verzekerde kan gehouden zijn in zijn hoedanigheid van eigenaar, huurder en/of gebruiker krachtens de artikelen 1382 tot 1386 bis van het Burgerlijk Wetboek en de analoge bepalingen van buitenlands recht, voor de schade veroorzaakt aan derden door het aangeduide gebouw, de voetpaden, tuinen en inboedel.

Indien het wordt vermeld in de bijzondere voorwaarden, geldt deze waarborg tevens voor: '
DFACODE(&STYLE_BULLET1) uithang- en reclameborden

liften, schotel- en goederenliften. DFACODE(&STYLE_NONE)
'

Gewaarborgde bedragen

De waarborg wordt per schadegeval verleend tot maximaal:12.394.676,24 EUR voor schade wegens lichamelijk letsel en 619.733,81 EUR voor schade aan goederen.

Verplichting tot preventie

De liften moeten voorwerp van een onderhoudscontract zijn en periodiek worden nagezien door een erkende instelling.

Specifieke uitsluitingen

De waarborg is niet van toepassing voor schade: '
DFACODE(&STYLE_BULLET1) voortvloeiend uit de burgerrechtelijke aansprakelijkheid onderworpen aan een wettelijk verplicht gestelde verzekering
veroorzaakt door de gebouwen bij de constructie,wederopbouw of verbouwing
aan de roerende en onroerende goederen en aan de dieren die de verzekerde onder zijn toezicht heeft
aan goederen veroorzaakt door brand, rook, implosie, ontploffing en water. DFACODE(&STYLE_NONE)
'

AFSCHAFFING EVENREDIGHEIDSREGEL
In afwijking van de Algemene Voorwaarden wordt de toepassing van de evenredigheidsregel afgeschaft.

VERZEKERDE
De verzekeringsnemer handelt zowel voor eigen rekening als voor rekening van de huidige en toekomstige mede-eigenaars van het gebouw en/of voor rekening van wie het behoort. Er wordt verklaard dat alle mede-eigenaars onderling als derden worden beschouwd.

AFSTAND VAN VERHAAL
De Maatschappij verzaakt aan alle verhaal tegenover de huurders en/of gebruikers, kwaadwilligheid uitgesloten, voor zover hun huurders-en/of gebruikersaansprakelijkheid niet in een aparte polis of bij een ander verzekeraar is gedekt en op voorwaarde van het bestaan van: '
DFACODE(&STYLE_BULLET1) ofwel een familieverwantschap van eerste of tweede graad
ofwel gemeenschappelijke belangen van minstens 75% tussen de betrokken huurders en/of gebruikers en de eigenaars.
'

NIET VERZEKERDE GEVALLEN
'
DFACODE(&STYLE_BULLET1) de zonneteneten in gebruik (geopend) voor wat betreft de waarborgen storm-hagel-sneeuw en ijsdruk
het breken van sanitaire toestellen en keramische toestellen
het ondoorschijnend worden van isolerende ruiten omwille van het binnendringen van vochtige lucht in de geïsoleerde tussenruimte
de vervanging van de sloten van de buitendeuren van het aangeduide gebouw, ingevolge diefstal of verlies, van de sleutels van deze deuren.
'

SLIJTAGE GEBOUW
In tegenstelling tot hetgeen vermeld staat in artikel 13a zal ingeval van verzekering van het gebouw tegen nieuwwaarde, de slijtage van het beschadigde gedeelte NIET worden afgetrokken met uitzondering van de goederen dewelke onroerend zijn door bestemming (ingebouwde keuken,...).

Beschrijving Building
Onder een building verstaan wij een gebouw met gemeenschappelijke delen, bewoond door meerdere families. In het gebouw zijn minstens 5 appartementen aanwezig en/of 3 bovengrondse bouwlagen. De verdiepingen bestaan uit onbrandbare

materialen. Het gebouw mag dienen als kantoor of voor de uitoefening van een vrij beroep (apotheek uitgezonderd) op voorwaarde dat het niet meer dan 20 % van de totale oppervlakte van het gelijkvloers en de verdiepingen bedraagt.

In afwijking van hetgeen vermeld is in de Algemene Voorwaarden van de polis, verzekeren wij naar aanleiding van een gedekt schadegeval onder de vermelde dekkingen ook de schade, inclusief vandalisme, aan en (poging tot) diefstal mits voorafgaande braak in het gebouw van de inboedel die toebehoort aan de gemeenschap der eigenaars met een maximum van 10.000,00 EUR. Deze vergoedingsgrens is gekoppeld aan de ABEX-index 690.

In aanvulling van hetgeen vermeld is in de Algemene Voorwaarden onder de dekking Burgerrechtelijke Aansprakelijkheid Gebouw, vergoeden wij ook de materiële schade aan de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw die veroorzaakt wordt door de inboedel, die toebehoort aan de gemeenschap der eigenaars wanneer de gezamenlijke aansprakelijkheid van de mede-eigenaars betrokken is. Het schadeveroorzakende deel van de inboedel zelf wordt evenwel niet vergoed.

Wij vergoeden eveneens de huisvestingskosten met een maximum van 12 maanden en de tijdelijke onbruikbaarheid van onroerende goederen gedurende de normale duur van wederopbouw wanneer het woongedeelte door een gedekte schade volledig ontoegankelijk werd.

In aanvulling van hetgeen vermeld is in de Algemene Voorwaarden onder de dekking Waterschade, verzekeren wij de accidentele waterschade als gevolg van een gebrek in de waterdichtheid van gevels, ramen, deuren en terrassen aan de buitenzijde van het gebouw.
Wij vergoeden evenwel niet de waterschade tengevolge van insijpeling via openstaande ramen en deuren. Deze beperking is niet geldig voor de dekking Natuurrampen.

Aangepaste beschrijving building
In tegenstelling tot wat hierboven vermeld wordt verstaan wij onder een building een gebouw met gemeenschappelijke delen, bewoond door meerdere families. In het gebouw zijn minstens 3 bovengrondse bouwlagen aanwezig. De tussenverdiepingen, trappen en balken bestaan uit onbrandbare materialen. In het gebouw mogen handelsactiviteiten worden uitgeoefend op voorwaarde dat deze niet meer dan 25 % van de totale oppervlakte van het gelijkvloers en de verdiepingen bedragen.

Standaard dekking Inbraakschade aan buildings en kantoorgebouwen
In afwijking van de bepalingen in de Algemene Voorwaarden van de polis onder de dekking Vandalisme aan het gebouw of schade berokkend aan het gebouw door poging tot diefstal door braak, verzekeren wij de schade berokkend aan het gebouw door diefstal met braak of bij de poging daartoe tot 12.500,00 EUR tegen ABEX-index 690 zonder toepassing van het evenredigheidsbeginsel zelfs indien enkel de inboedel verzekerd is in de polis.

Standaard dekking Vandalisme aan buildings en kantoorgebouwen
In afwijking van de bepalingen in de Algemene Voorwaarden van de polis onder de dekking Vandalisme aan het gebouw of schade berokkend aan het gebouw door poging tot diefstal met braak, verzekeren wij de schade berokkend aan het gebouw door vandalisme tot 12.500,00 EUR tegen ABEX-index 690 zonder toepassing van het evenredigheidsbeginsel zelfs indien enkel de inboedel verzekerd is in de polis.

Basis vrijstelling Buildings
In afwijking van het hoofdstuk Schaderegeling en vergoedingen van de Algemene Voorwaarden bedraagt de vrijstelling 371,85 EUR tegen het indexcijfer van de consumptieprijzen met als basisindexcijfer 119,64 (basis 1981) voor alle materiële schade die niet valt binnen het hoofdstuk Dekkingen van de Algemene Voorwaarden.

Schadeverleden
In tegenstelling tot wat hieronder vermeld staat, is de maatschappij in het bezit van de schadestatistiek van de afgelopen jaren en is op de hoogte dat deze niet schadevrij is de afgelopen 5 jaar.

Verminderd commissiepercentage
De commissie is het bedrag dat de persoon krijgt bij wie u de verzekering neemt. Uw makelaar heeft de commissie verlaagd. Daardoor betaalt u een lagere premie.
Verandert u van makelaar, dan verliest u de verlaging van de premie.

Datum opmaak **01/02/2026 01:42** **Polisnummer** **3806959**

Verplichte mededelingen

In onderstaande tekst verstaan wij onder 'u' de verzekeringnemer.

- U verklaart dat u alle gegevens waarvan u redelijkerwijs kunt aannemen dat zij bij onze beoordeling van het risico nodig of nuttig kunnen zijn, nauwkeurig hebt vermeld op dit document. U verbindt zich ertoe ons onmiddellijk op de hoogte te stellen van eventuele wijzigingen aan die gegevens.
  Door de premie te betalen, bevestigt u de juistheid van de verstrekte gegevens en aanvaardt u ook de Algemene en Bijzondere Voorwaarden evenals de Administratieve bepalingen van uw polis.

Verwerking persoonsgegevens

Als verzekeraar verwerken wij persoonsgegevens. Persoonsgegevens zijn gegevens over uw persoonlijke situatie bijv. uw leeftijd, adres, geboortedatum. Ons privacybeleid omschrijft o.a. uw rechten en bijkomende informatie.
Raadpleeg zeker het actuele privacybeleid op onze website (www.baloise.be/privacy) of vraag een papieren versie.

Opgemaakt in 2 exemplaren in Antwerpen op 01/02/2026

Voor akkoord
Verzekeringnemer



DEKEN DE WINTERSTR / UW BEHEER Christophe Hamal
CEO

GECOÖRDINEERDE STATUTEN

DEKEN DE WINTERSTRAAT

BERCHEM

WIJK A deel van nr 355/x

Ter goedkeuring voorgelegd aan de algemene vergadering dd. 12 / 05 / 2014

Coördinatie van:

- *De oorspronkelijke statuten verleden voor notaris Jacques Hopchet en Alfons De Keersmaecker op 23 mei 1969;*
- *De Wet van 30 juni 1994 op de mede-eigendom;*
- *De Wet van 2 juni 2010 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken;*
- *De Wet van 15 mei 2012 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek wat de mede-eigendom betreft.*

***

Voor wat betreft de identiteit van de oorspronkelijke verschijner(s), de eigendomsoorsprong, de (eventueel) voorafgaandelijke gesloten overeenkomsten, de bodemtoestand of voorschriften inzake stedenbouw, wordt verwezen naar de oorspronkelijke akte; wanneer in onderstaande tekst verwezen wordt naar plannen of documenten "aan deze akte gehecht", wordt bedoeld dat deze gehecht werden aan de oorspronkelijke akte; wanneer gesproken wordt over "huidige" akte, wordt de oorspronkelijke notariële akte bedoeld.

***

Op 23 mei 1969 zijn oorspronkelijke comparanten voor Meesters Jacques Hopchet en Alfons De Keersmaecker verschenen, aan wie zij hebben uiteengezet:

Het jaar negentienhonderd negen en zestig.

De drie en twintigste mei

Voor Ons, Meesters JACQUES HOPCHET, houder der minuut, Notaris te Antwerpen verblijvende, en ALFONS DE KEERSMAECKER, notaris te Hoboken verblijvende,

Z I J N V E R S C H E N E N:

I.- Mevrouw_____ Maria Victoria MAECKELBERGHE, zonder beroep, geboren te Sterrebeek, de negende maart negentienhonderd en tien, weduwe van de heer Gabriel Smout, wonende te Hoboken, Kioskplaats, 18.

II. - De Heer Franciscus Sylvinus Leontina DE JONGHE, aannemer, geboren te Borgerhout, de drie en twintigste april negentienhonderd zeven en twintig en zijn echtgenote Mevrouw: Greta BELLENS, zonder beroep, geboren te Antwerpen, de vijf en twintigste februari negentienhonderd dertig, samen wonende te Brasschaat, Langestráat,98.

Welke komparanten, voorafgaand het onroerend statuut, voorwerp dezer akte, Ons vertoond hebben:

1.- Dat Mevrouw Smout-Maeckelberghe, voor noemd, eigenares is van:

G E M E E N T E B E R C H E M.-

a) Een perceel grond,- gelegen te BERCHEM; langsheen de Deken De Winterstraat, hebbende aldaar een breedte van vier meters zes en negentig centimeters, ten kadaster bekend wijk A, deel van nr 355/x groot volgens opmeting tweehonderd één en zeventig vierkante meters zeven en zeventig vierkante decimeters.

b) Een perceel achtergrond, gelegen te BERCHEM, achter het perceel grond hiervoor beschreven onder a), ten kadaster bekend wijk A, deel van nummer 355/x , groot volgens opmeting negenhonderd negen en vijftig vierkante meters vier en dertig vierkante decimeters.

Zo en gelijk voorschreven percelen grond gelegen zijn en zich uitstrekken, zonder enige uitzondering

noch voorbehoud, en afgebeeld staan, respectievelijk onder de loten 7 en 8, op een grondplan, daar van opgemaakt door de heer Louis Wachters, gezworen landmeter te Schelle, de derde maart negentienhonderd negen en zestig, welk plan gehecht is gebleven aan na te melden akte van servitudevestiging.

E I G E N D 0 M S B E W I J S .-

Voorschreven gronden horen toe aan Mevrouw Smout Maekelberghe, om ze onder groter oppervlakte aangekocht te hebben in de openbare verkoping, gehouden zo ten hare verzoeke als ten verzoeke van haar medegerechtigden, ingevolge verslagschrift van eindelijke toewijzing, opgemaakt en gesloten door notaris De Keersmaecker, ondergetekend, de twee en twintigste oktober negentienhonderd acht en zestig, overgeschreven ten derde hypotheekkantoor te Antwerpen, de zeven en twintigste november daarna, deel 4742 nr 1.

I I . – De echtgenoten De Jonghe-Bellens, verschijners onder II, hebben de wens uitgedrukt op het perceel achtergrond hiervoor beschreven, groot negenhonderd negen en vijftig vierkante meters vier en dertig vierkante decimeters, een garagecomplex op te richten met één verdieping buiten het gelijkvloers, begrijpende vier en vijftig autobergplaatsen, waarvan negen en twintig op het gelijkvloers en vijf e n twintig op de v e r d i e p i n g .

I I I . – Daar Mevrouw weduwe Smout-Maeckelberghe, niet het inzicht heeft op voorschreven perceel achtergrond te bouwen is zij geneigd aan de voornoemde echtgenoten De Jonghe-Bellens, hiertoe de vereiste machtiging te verlenen en verklaart zij diensvolgens eenvoudig afstand te doen in voordeel van de echtgenoten De Jonghe-Bellens, van het recht van natrekking dat zij krachtens artikels 546, 551 en volgende van het Burgerlijk Wetboek op de op te richten gebouwen bezit, en de genoemde echtgenoten De Jonghe-Bellens, te machtigen op zelfde perceel grond en op hun uitsluitende kosten, een garagecomplex met één verdieping, buiten het gelijkvloers op te richten, dat hun eigendom zal zijn en blijven.

Deze machtiging wordt verleend onder de volgende voorwaarden:

1.- De echtgenoten De Jonghe-Bellens, zullen de reglement der bevoegde overheden moeten in acht nemen.

2.- Al de betwistingen nopens het op te richten garagecomplex welke mochtens ontstaan met de naburige eigenaars moeten door zelfde echtgenoten De Jonghe Bollens, op hun kosten en op hun risico beslecht worden zonder tussenkomst van de verschijnster onder I. Genoemde echtgenoten De Jonghe-Bellens, zullen uitsluitelijk te hunne laste nemen alle veroordelingen die zouden uitgesproken worden zelfs indien uitgesproken tegen de grondeigenares.

3.- Alle taksen en belastingen hoegenaamd, waartoe gezegde bouwwerken kunnen aanleiding geven, vallen uitsluitend ten laste van de eigenaars van deze ge bouwen.

4.- Bij gebeurlijke verkoop van één of meer delen van het op te richten garagecomplex zal de verschijnster onder I haar medewerking verlenen en zullen telkenmale een onverdeeld deel in de achtergrond, hiervoor beschreven, welke als onafscheidbaar gedeelte aan iedere garage zal verbonden zijn, mede-verkopen.

Het opgerichte garagecomplex wordt beheerst door huidige statuten en door de artikelen 577-2 § 9 en 577-3 t.e.m. 577-14 van het Burgerlijk Wetboek. Deze wettelijke bepalingen zijn van dwingend recht toepasselijk, zodat eventuele niet met de wetgeving strokende statutaire bepalingen worden verondersteld van rechtswege vervangen te zijn door de overeenstemmende wetsbepalingen.

De statuten worden gevormd door de basisakte en het reglement van mede-eigendom, desgevallend aangevuld met een reglement van orde.
De basisakte bevat de beschrijving van het onroerend geheel en van de privatieve en gemeenschappelijke delen, alsook de bepaling van het aandeel van de gemeenschappelijke delen dat aan ieder privatief deel is verbonden.

Het reglement van mede-eigendom bevat :
1° de beschrijving van de rechten en plichten van iedere mede-eigenaar betreffende de privatieve en de gemeenschappelijke gedeelten;
2° de met redenen omklede criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten;
3° de regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheid van de algemene vergadering;
4° de wijze van benoeming van een syndicus, de omvang van zijn bevoegdheden, de duur van zijn mandaat en de nadere regels voor de hernieuwing ervan, de nadere regels voor de eventuele opzegging van zijn contract, alsook de uit het einde van zijn opdracht voortvloeiende verplichtingen;
5° de jaarlijkse periode van vijftien dagen waarbinnen de gewone algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars plaatsvindt.
De basisakte en het reglement van mede-eigendom, evenals de wijzigingen eraan, moeten het voorwerp zijn van een authentieke akte.
Indien beslist werd een reglement van orde op te stellen, dan kan dat reglement bij onderhandse akte worden opgemaakt.

BASISAKTE

Plannen en beschrijving

Moetende iedere garage een afzonderlijk eigendom uitmaken, met als aanhorigheid gemene delen, welke tot gemeenschappelijk gebruik zullen dien van deze verschillende garagen.
Te dien einde werd er door de zorgen van de heer Louis Wachters, gezworen landmeter te Schelle, het grondplan opgemaakt, zo van het gelijkvloers als van de verdieping, aanduidend de verdeling van de privatieve en de gemene delen.
Dit plan zal aan tegenwoordige basisakte gehecht blijven na "ne varietur" getekend te zijn door de komparanten en Ons, Notarissen, ten einde ieder ko per in de mogelijkheid te stellen, daarvan inzage te nemen bij zijn aankoop.

De gemene delen welke voor een zeker aandeel aan de eigenaars van de garagen zullen toebehoren zullen in vier en vijftigsten verdeeld worden.

Beschrijving van private en gemene delen

Het garagecomplex bestaat uit privatieve en gemene delen, van welke laatste het eigendomsrecht in onverdeeldheid of gemeenheid elk voor een breuk aan al de eigenaars zal toebehoren.

Artikel 1. Verdeling van het garagecomplex

Het garagecomplx omvat private delen, waarvan iedere eigenaar het privaat eigendomsrecht zal bezitten, en gemeenschappelijke delen waarvan de eigendom onverdeeld toebehoort aan alle mede-eigenaars voor een zeker gedeelte.
De eigen delen worden genoemd "garagen" of autobergplaatsen", welke bestaan uit de plaats dienstig voor de stalling van een autovoertuig.

Artikel 2. Verdeling van de private en gemene delen

Uit hetgeen voorgaat blijkt dat zich in het garagecomplex vier en vijftig garagen zullen bevinden, genummerd 1 tot en met 54 op het hieraangehechte grondplan waarvan negen en twintig (nummers 1 tot en met 29) op het gelijkvloers en vijf en twintig (nummers 30 tot en met 54) op de verdieping.

Er wordt aan iedere garage één/vier en vijftigste van al de gemene delen toegekend, hetzij:

op het gelijkvloers: negen en twintig garagen of	29/54
op de verdieping: vijf en twintig garagen:	25/54
Samen: vier en vijftig/vier en vijftigsten	54/54

Artikel 3

Er wordt uitdrukkelijk bedongen, dat welke ook de latere schommelingen in waarde zouden zijn van de onderscheiden garages, ondermeer ingevolge wijziging of verbouwingswerken die zouden gebeuren aan eender welk deel van het garagecomplex, of ten gevolge van eender welke omstandigheid, de aanbedeling van de duizend/duizendsten zoals zij vastgelegd werd in de basisakte, niet kan gewijzigd worden, behoudens bij beslissing van de algemene vergadering, genomen bij eenparigheid van alle

mede-eigenaars.
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.
Dit laat eveneens onverlet het feit dat iedere mede-eigenaar aan de rechter kan vragen 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.

Artikel 4
De gemene delen van het garagecomplex zijn de volgende, met aanmerking nochtans dat nagemelde opsomming enkel uitleggend is en niet beperkend:
a) de grond waarop het garagecomplex wordt opgericht, groot negenhonderd negen en vijftig vierkante meters vier en dertig vierkante decimeters, inbegrepen de binnenkoeren en "manoevreerruimten) en oprit naar de verdieping.
b) Al de delen van het gebouw welke niet dienen tot privatief gebruik, en onder meer de muren, de vloeren van het gelijkvloers en de verdieping, het dak, en de toegangspoort.
c) De waterleiding en de electrische geleidingen die de garagen van stadswater en electriciteit voorzien.
d) Alle andere eventuele bestanddelen noodzakelijk voor de uitoefening van de onverdeeldheid.

Bij onstentenis van of tegenstrijdigheid tussen titels, worden de gedeelten van gebouwen of gronden die tot het gebruik van alle mede-eigenaars of van enkele onder hen bestemd zijn, geacht gemeenschappelijk te zijn.

Artikel 5
Ieder privaat eigendom omvat alle delen welke wezenlijk tot de samenstelling van de garage (met uitzondering van de gemeenschappelijke delen) behoren.

Artikel 6. Vestiging van dienstbaarheden
A.- Mevrouw Smout-Maeckelberghe, komparante onder 1, doet alhier uitdrukkelijk opmerken, dat in een akte verleden voor notaris De Keersmaecker te Hoboken, de elfde april negentienhonderd negen en zestig, er lastens de voorgrond, hiervoor beschreven onder a) er volgende dienstbaarheden werden gevestigd.

Al de hierna opgesomde nog in de toekomst op te richten garagen zullen een eeuwigdurend recht van in- en doorrit hebben over lot 7 op een breedte van drie meter vijftien centimeter van aan "de straat tot op een diepte van tweeen dertig meter (gelijkvallend met de op te richten garage op lot 6) en verder op de volle breedte van het lot 7 .
B ij bebouwing zal de scheidingsmuur op te richten tussen de loten 7 en 9 van het hierboven beroepen grondplan te paard mogen opgericht worden, zodat de breedte van de doorrit nog drie meter nuttig zal bedragen. Zo en gelijk deze servitude van doorgang aangegeven is op het hierboven beroepen grondplan
1.- de vier garages welke kunnen opgericht worden op het uiterste gedeelte van het perceel lot 9 .
2.- de zes garages welke kunnen opgericht worden op de loten 3 , 2, 6 e n 4
3 . - de garages of i n voorkomend geval de werkplaatsen welke kunnen opgericht worden op het lot 5 .
4 . - de vier en vijftig garages welke kunnen opgericht worden op lot 8 .
Deze laatste garages zullen rechtstreeks uitwegen over lot 7 , terwijl de garages van de overige loten hunrecht zullen

uitoefenen zoals aangeduid met pijlen op beroepen grondplan. Al de vorenopgesomde garages zullen van dit recht genieten om te komen in de Deken De Winterstraat.
Geen der gebruikers zal iets mogen ondernemen dat de goede uitoefening van de "hierboven gevestigde erfdiensthaarheden zou kunnen hinderen.
Het is overeengekomen dat alle onderhoud en herstellingskosten van de erfdienst "baarheid welke gevestigd is op het lot 7, alsmede van de toegangspoort welke in de toekomst zal geplaatst worden aan de Deken De Winterstraat, zullen moeten gedragen en betaald worden door de eigenaars of latere verkrijgers van garages en zulks op basis van het aantal garages welke gebruik maken van de in- en uitrit.
De doorgang zal mogen overbouwd worden mits eerbiediging van de hoger gemelde breedte van drie meter vijftien centimeter en een minimum hoogte van de doorrit van twee meter zeventig centimeter en rekening houdend met de mogelijkheid van overbouwing voor wat de loten 7 en 9 betreft, zoals hierboven gemeld.

Artikel 7. Recht van aflopen en geleidingen
Verder wordt er alhier alsnog bepaald voor wat de vier en vijftig autobergplaatsen van het garagecomplex betreft:
De grond dienstig tot in- en uitrij naar de Deken De Winterstraat, zal bezwaard blijven in voor deel van het perceel achtergrond, dienstig voor de op richting van het garagecomplex met een eeuwigdurende erfdienstbaarheid van toe- en afvoer van waters, bij middel van buizen en riolen, lopende in de ondergrond, tot aan de straatriool of aansluitingspunt, alsmede van alle nodige electriciteits- en watergeleidingen.

Onroerend statuut
De verschijners hebben een reglement van mede-eigendom laten opmaken, bestemd om het voormeld complex te beheersen, waarvan zij verklaren de opdeling te hebben gedaan in garagecomplexen. Het juridisch tot stand brengen van deze onderscheiden privatieve eigendommen, doet de gemene delen ontstaan, die onlosmakelijk verbonden zijn aan deze onderscheiden delen.
De gemene delen worden opgedeeld in vierenvijftigsten/vierenvijftigsten (54/54sten). Zij worden aanbedeeld aan elk van de privatieve eigendommen en dit in verhouding zoals vastgelegd in de onderhavige basisakte en overeenkomstig haar bijlage, het reglement van mede-eigendom.
Dit reglement van mede-eigendom wordt overgeschreven met de basisakte, zodat zij tegenstelbaar zijn aan derden.
Het reglement van mede-eigendom verplicht de verschijners, als oorspronkelijke eigenaars van alle samenstellende delen van het gebouw.

Zij verbinden ook de verkrijgers van de verschijners onder welke titel ook.
In alle eigendomsoverdragende of verklarende akten die de privatieve delen als voorwerp hebben, evenals in de akten waarbij het genot, inbegrepen de huurovereenkomsten of andere vormen van het verstrekken van het genot, dient uitdrukkelijk vermeld te worden dat de nieuwe betrokkene kennis heeft van de statuten en dat hij gesubrogeerd is in de rechten en de plichten die eruit voortvloeien.

REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

HOOFSTUK I. - ALGEMENE UITEENZETTING

Artikel 1.
Gebruikmakend van de mogelijkheid, voorzien bij het destijds geldend artikel 577 bis, § 1 van het Burgerlijk Wetboek (wet van acht juli negentienhonderd vier en twintig) hebben de mede-eigenaars het statuut van het gebouw, hetwelk de verdeling van de eigendom, de bewaring, het onderhoud en eventueel de heroprichting van het gebouw omvat, als volgt vastgesteld.
De thans toepasselijke wettelijke bepalingen betreffen de artikelen 577-2 § 9 en 577-3 t.e.m. 577-14 van het Burgerlijk Wetboek.
Deze schikkingen en erfdienstbaarheden welke er uit zouden kunnen voortspruiten, gelden als zakelijk statuut voor alle tegenwoordige en toekomstige mede-eigenaars of titularissen van zakelijke rechten.
Ze zijn onveranderlijk tenzij bij akkoord van de algemene vergadering van de mede-eigenaars, genomen overeenkomstig de bepalingen van dit reglement.
Dit nieuw akkoord zal tegenstelbaar zijn aan partijen en derden door overschrijving ten hypotheekkantoor waar het onroerend goed gelegen is.

Artikel 2.
Bovendien is er vastgelegd om te gelden tussen partijen en hun rechthebbenden ten allen titel, een reglement van inwendige orde met betrekking tot het genot van het gebouw en de bijzonderheden van het gemeenschappelijk leven, welk reglement geen zakelijk statuut heeft en onderhevig aan wijzigingen onder de voorwaarden, bepaald in dit reglement.
Deze wijzigingen moeten niet overgeschreven worden, maar ze moeten opgelegd worden door de overdragers van eigendoms- en genotsrechten betreffende een deel van het gebouw aan de houders ervan.

Artikel 3.
Het zakelijk statuut van het gebouw en het reglement van inwendige orde, vormen samen het "algemeen reglement van mede-eigendom" of het "statuut van mede-eigendom".
Dit verbindt alle huidige en toekomstige rechthebbenden in de gedwongen onverdeeldheid van het terrein en van de gemene delen van het garagecomplex en hun rechtsverkrijgers en verkrijgers onder eender welke titel.
Alle bepalingen van het reglement van mede-eigendom, welke tegenstrijdig zouden zijn met de basisakte of met de artikelen 577-2 par. 9 of artikelen 577-3 t.e.m. 577-14 van het Burgerlijk Wetboek, worden verondersteld ongeschreven te zijn en vervangen te zijn door de overeenkomstige wettelijke bepaling.
Worden, bijvoorbeeld, aanzien als geschreven om deel uit te maken van onderhavig reglement van mede-eigendom: de erfdienstbaarheden opgenomen in de basisakte, evenals de imperatieve voorschriften opgelegd of op te leggen door de bevoegde overheden.

Tegenstelbaarheid

§ 1. 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 garagecomplex in mede-eigendom.
§ 2. Het reglement van orde wordt, binnen een maand na de opstelling ervan, op de zetel van de vereniging

van mede-eigenaars neergelegd, op initiatief van de syndicus of, wanneer deze nog niet benoemd is, op initiatief van de opsteller ervan.
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.
§ 3. De beslissingen van de algemene vergadering worden in een register opgetekend, dat zich bevindt op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars. Dit register kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.
§ 4. 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 register bedoeld in § 3, of bij gebreke daaraan, door de kennisgeving die hein 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 ontslaan 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.
Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars is verplicht persoonlijke rechten die hij aan derden op zijn privatieve kavel zou hebben toegestaan, onverwijld ter kennis te brengen van de syndicus.

HOOFDSTUK II. - STATUUT VAN HET GEBOUW

Rechtspersoonlijkheid van de vereniging.

Overeenkomstig de wet verkrijgt de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid na de overschrijving van de statuten van het garagecomplex op het hypotheekkantoor en na de overdracht of de toebedeling van ten minste één kavel.
De vereniging draagt de benaming " VME DEKEN DE WINTERSTRAAT 6-8
Zij heeft haar zetel in Deken De Winterstraat 6-8 te 2600 Berchem

De vereniging kan geen ander vermogen hebben dan de roerende goederen nodig voor de verwezenlijking van haar doel, dat uitsluitend bestaat in het behoud en het beheer van het gebouw.
Niettegenstaande dit, heeft de vereniging van mede-eigenaars het recht om, al dan niet samen met een of meer mede-eigenaars, op te treden ter vrijwaring van alle rechten tot uitoefening, erkenning of ontkenning van zakelijke of persoonlijke rechten op de gemeenschappelijke delen, of met betrekking tot het beheer ervan. Zij wordt geacht de hoedanigheid en het vereiste belang te hebben om deze rechten te verdedigen.

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

Beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden uitgevoerd op het vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen, behoudens een eventuele andere verdeling van kosten zoals vermeld in het reglement van mede-eigendom.
Zo indien de algemene vergadering weigert om dringende en noodzakelijke werken uit te voeren, dan is de mede-eigenaar die een vordering heeft ingesteld tot bijeenroeping van de algemene vergadering of om toestemming te bekomen om zelf die werken uit te voeren, evenwel (voor zover zijn eis niet wordt afgewezen), bevrijd van iedere aansprakelijkheid voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van de gevraagde beslissing.
Eveneens in afwijking van voormeld principe, wordt de mede-eigenaar, van wie de vordering, na een gerechtelijke procedure tegen de vereniging van mede-eigenaars, door de rechter gegrond wordt verklaard, vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.
Als de vordering gedeeltelijk gegrond wordt verklaard, wordt de mede-eigenaar vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten die met toepassing van artikel 1017, vierde lid, van het Gerechtelijk Wetboek ten laste van de vereniging van mede-eigenaars zijn gelegd.
De mede-eigenaar, die verweerder is in een gerechtelijke procedure ingesteld door de vereniging van mede-eigenaars, waarvan de vordering door de rechter volledig ongegrond werd verklaard, wordt vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.
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.

Ontbinding en vereffening

§ 1. De vereniging van mede-eigenaars is ontbonden vanaf het ogenblik dat, om welke reden ook, de onverdeeldheid ophoudt te bestaan.
De enkele vernietiging, zelfs volledig, van het gebouw of van de groep van gebouwen heeft niet de ontbinding van de vereniging tot gevolg.

De algemene vergadering van mede-eigenaars kan de vereniging alleen ontbinden bij eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars. Deze beslissing wordt bij authentieke akte vastgesteld.
De rechter spreekt de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars uit, op verzoek van iedere belanghebbende die een gegronde reden kan aanvoeren.
§ 2. De vereniging van mede-eigenaars wordt, na haar ontbinding, geacht voort te bestaan voor haar vereffening. Alle stukken uitgaande van een ontbonden vereniging van mede-eigenaars vermelden dat zij in vereffening is.
§ 3. Voor zover niet anders is bepaald in de statuten of in een overeenkomst, bepaalt de algemene vergadering van mede-eigenaars de wijze van vereffening en wijst zij één of meer vereffenaars aan. Indien de algemene vergadering nalaat die personen aan te wijzen, wordt de syndicus belast met de vereffening van de vereniging.
§ 4. De artikelen 186 tot 188, 190 tot 195, § 1, en 57 van het Wetboek van vennootschappen zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.
§ 5. De afsluiting van de vereffening wordt bij een notariële akte vastgelegd, die overgeschreven wordt op het hypotheekkantoor.
De akte bevat:
1 ° de plaats, door de algemene vergadering aangewezen, waar de boeken en bescheiden van de vereniging van mede-eigenaars gedurende ten minste vijf jaar moeten worden bewaard;

2° de maatregelen, genomen voor de consignatie van de gelden en waarden die aan schuldeisers of aan mede-eigenaars toekomen en die hen niet konden worden overhandigd.
§ 6. Alle rechtsvorderingen tegen de mede-eigenaars, de verenigingen van mede-eigenaars, de syndicus en de vereffenaars verjaren door verloop van vijf jaar te rekenen vanaf de overschrijving voorgeschreven in § 5.

Rechten en plichten op gemene en privatieve delen

Artikel 4.
De gemene delen kunnen nooit vervreemd worden noch bezwaard worden met zakelijke rechten of in beslag genomen worden dan samen met de garages waarvan zij aanhorigheden zijn en ten belope van de aandelen die eraan toebedeeld zijn.
De hypotheek en elk zakelijk recht dat gevestigd wordt op een privatief deel, belast van rechtswege ook het aandeel in de gemene delen dat er als onlosmakelijk accessorium van afhangt.

Artikel 5.
Ieder eigenaar heeft het recht te genieten en te beschikken over zijn privatieve lokalen, binnen de perken bepaald in de huidige akte en op voorwaarde de rechten der andere eigenaars niet te schaden en niets te doen die de stevigheid en het comfort van het onroerend goed in het gedrang brengt.

Artikel 6.
Veranderingswerken aan de gemene delen slechts worden uitgevoerd met toelating van de algemene vergadering van de mede-eigenaars, hierover beslissend met een drie/vierde meerderheid van de uitgebrachte stemmen en onder toezicht van de architect van het gebouw. De kosten van de architect vallen ten laste van diegenen die deze werken laten uitvoeren.

Artikel 7.
Niets wat de stijl of harmonie van het onroerend goed betreft, zelfs aan de private gedeelten, mag gewijzigd worden, tenzij na goedkeuring van de algemene vergadering der mede-eigenaars genomen bij drie/vierde van de uitgebrachte stemmen. Dit geldt onder meer voor de garagepoorten, deuren, rolluiken en luiken en alle andere delen welke zichtbaar zijn van buiten uit alsook voor de schilderwerken.

Artikel 8.
Het is de eigenaars toegelaten om garagepoorten / deuren te plaatsen, die evenwel dienen volgens het door de algemene vergadering goedgekeurde model te zijn.

HOOFDSTUK III. - BEHEER VAN DE MEDE-EIGENDOM

Artikel 9.
De mede-eigendom wordt vertegenwoordigd door de algemene vergadering, die als beslissingsorgaan optreedt.
De algemene vergadering doet beroep op een syndicus, al dan niet gekozen onder de mede-eigenaars.
Hij wordt belast met het algemeen toezicht op het garagecomplex en ondermeer de uitvoering van alle aan de gemene delen noodzakelijke herstellingen.
De syndicus treedt op als uitvoerend orgaan.

[Tenslotte zijn er nog de controle-organen, namelijk de commissaris van de rekeningen en de eventueel in te richten raad van mede-eigendom.]

a) DE ALGEMENE VERGADERING

Artikel 10.
De algemene vergadering der mede-eigenaars van het onroerend goed is eigenmachtig inzake beheer van dit goed voor wat de gemeenschappelijke belangen betreft.
Zij kan evenwel, mits bijzondere motivering, ook beslissen over 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.

Sectie 1 - Algemeen

Artikel 11.
De algemene vergadering is enkel geldig samengesteld indien al de mede-eigenaars tegenwoordig, en vertegenwoordigd zijn of geldig opgeroepen werden.
De beraadslagingen en beslissingen der algemene vergadering zijn bindend voor al de mede-eigenaars, zelfs indien zij niet aanwezig of vertegenwoordigd waren, voor al de punten vermeld op de dagorde.

Artikel 12.
De gewone of statutaire algemene vergadering heeft plaats tussen 1 en 15 april; dag, uur en plaats voorgesteld door de syndicus, en dit telkens in de laatste vijftien dagen van de maand mei.
Buiten deze verplichte vergadering wordt de algemene vergadering samengeroepen door de voorzitter van de vergadering of door de syndicus zo dikwijls als het nodig is, telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.
Zij dient alleszins bijeengeroepen te worden indien ze aangevraagd wordt aan de syndicus door één of meerdere mede-eigenaars die tezamen minstens één vijfde van de aandelen in de gemene delen bezitten.
Dit verzoek wordt bij een ter post aangetekende brief aan de syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na de ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigenaars.
Bij gebrek aan gevolggeving hieraan door de syndicus binnen de acht: dertig dagen zal de algemene vergadering geldig samengeroepen worden door een mede-eigenaar die het verzoek mede heeft ondertekend.
Ook de rechter kan de bijeenroeping van een algemene vergadering gelasten, op verzoek van een mede-eigenaar, binnen een termijn die hij vaststelt, dit ten einde over een door voornoemd mede-eigenaar bepaald voorstel te beraadslagen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.

Sectie 2 – Bijeenroepingen

Artikel 13.
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. 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, worden de uitnodigingen verstuurd aan de lasthebber, aangesteld overeenkomstig artikel 15 van huidig reglement.
Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt zijn adresveranderingen onverwijld ter kennis van de syndicus.
Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste vijftien dagen voor de datum van de vergadering ter kennis gebracht.
De administratieve kosten voor de oproeping voor de algemene vergadering komen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

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.

Indien de eerste vergadering onvoltallig is zal een tweede vergadering op dezelfde wijze bijeengeroepen worden met dezelfde dagorde, die uitdrukkelijk zal vermelden dat het om een tweede vergadering geldt, maar de termijn zal minstens vijf dagen en maximum vijftien dagen zijn.

Artikel 14.
De dagorde wordt samengesteld door de persoon die de vergadering bijeenroept. Al de punten van de dagorde dienen op klare wijze vermeld te zijn in het bijeenroepingsbericht.
De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij van de mede-eigenaars of van de raad van mede-eigendom heeft ontvangen ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in het reglement van mede-eigendom bepaalde periode waarin de jaarlijkse algemene vergadering moet plaatsvinden.
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. Die punten die de syndicus ontvangen heeft drie weken voor aanvang van de periode van vijftien dagen waarin de statutaire vergadering dient plaats te vinden, worden door de syndicus voor deze statutaire vergadering geagendeerd. Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.
De bijeenroeping vermeldt volgens welke nadere regels de documenten over de geagendeerde punten kunnen warden geraadpleegd.
De beraadslagingen kunnen enkel geschieden over de punten vermeld op de dagorde. Het is echter toegelaten andere punten te bespreken op de algemene vergadering maar er kan geen enkele beslissing met bindend karakter genomen worden dan mits algemeen akkoord van al de mede-eigenaars.

Sectie 3. - Samenstelling der algemene vergadering

Artikel 15.
De algemene vergadering wordt samengesteld door al de mede-eigenaars van het gebouw. Ook indien hij geen mede-eigenaar is, zal de syndicus opgeroepen worden voor de algemene vergaderingen, maar hij zal enkel raadgevende stem bezitten, geen beslissende.
Elke mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een gevolmachtigde van zijn keuze, al dan niet lid van de algemene vergadering.
Deze volmacht dient echter schriftelijk te zijn en uitdrukkelijk te bepalen indien ze algemeen is of enkel geldt voor

enkele welbepaalde punten.
Zij vermeldt de naam van de lasthebber. De volmacht kan slechts gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht.
Bij gebrek hieraan gevolg te geven zal de volmacht als niet-bestaande aangezien worden ten opzichte van de mede-eigenaars.
Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden. Een lasthebber mag evenwel meer dan drie volmachten krijgen als het totaal van de stemmen waarover hij zelf beschikt en die van zijn volmachtgevers niet meer dan 10% bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom.
De syndicus kan niet als lasthebber van een mede-eigenaar optreden op een algemene vergadering, niettegenstaande zijn recht, wanneer hij mede-eigenaar is, om in die hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslagingen van de vergadering.

De volmacht gegeven door de volmachtgever dient gevoegd te worden bij het proces-verbaal van de algemene vergadering.
Een echtgenoot mag van ambtswege zijn wederhelft vertegenwoordigen zonder geschreven volmacht.

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.
Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt de wijzigingen in het zakelijk statuut van het privatief deel onverwijld ter kennis van de syndicus.

Sectie 4. - Het Bureau van de vergadering

Artikel 16.
De algemene vergadering duidt voor de duur die zij bepaalt, met meerderheid der stemmen, haar voorzitter aan en twee bijzitters, die samen het Bureau vormen. De voorzitter dient verkozen te worden onder de mede-eigenaars.
Het Bureau is aldus samengesteld uit de voorzitter, bijgestaan door twee bijzitters en de secretaris. Behoudens andersluidende beslissing van de vergadering, neemt de syndicus de functie van secretaris waar .Zij kunnen herkozen worden.
Het voorzitterschap van de eerste algemene vergadering komt toe aan de eigenaar die het grootst aantal gemene delen bezit. In geval van gelijkheid komt het toe aan de oudste van de aanwezige mede-eigenaars.

Sectie 5 - Beraadslagingen

Artikel 17.
De besluiten van de algemene vergadering warden genomen met gewone meerderheid van de op het ogenblik van de stemming tegenwoordige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, tenzij in de gevallen waar de wet een sterkere

meerderheid of zelfs algemeenheid van stemmen vereist.
Voor de berekening van de vereiste meerderheid worden de onthoudingen, de blanco- en de ongeldige stemmen, niet beschouwd als uitgebrachte stemmen.
Wanneer de eenparigheid vereist is, dient deze niet verstaan te worden als de eenparigheid van de tegenwoordige of vertegenwoordigde leden der algemene vergadering maar als de algemeenheid van al de mede-eigenaars. De afwezigen dienen aangezien te worden als tegenstemmers.

De algemene vergadering beslist:

1° bij meerderheid van drie/vierden van de uitgebrachte 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) over de eventuele oprichting en de samenstelling van een raad van mede-eigendom;
d) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, tenzij het daden van voorlopig beheer of bewarende maatregelen betreft waarover de syndicus kan beslissen;
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 uitgebrachte 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.

3° met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars:

a) over elke wijziging van verdeling van de aandelen van de mede-eigendom.
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.
b) over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed;
e) over de ontbinding van de vereniging.

Artikel 18.
De mede-eigenaars beschikken over zoveel stemmen als zij vierenvijftigsten van de gemene delen bezitten.

Niemand kan aan de stemming deelnemen, zelfs niet als lasthebber, voor een groter aantal stemmen dan het totaal van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beschikken.
Een lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars of iemand die door haar in dienst is genomen of voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, mag niet persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen over de opdracht die hein werd toevertrouwd.

Artikel 19.
De algemene vergadering beraadslaagt alleen rechtsgeldig wanneer aan het begin van de algemene vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Niettemin beraadslaagt de algemene vergadering tevens rechtsgeldig wanneer de mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd zijn aan het begin van de algemene vergadering, meer dan drie vierde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen.
Indien dit dubbel quorum niet behaald wordt, zal een nieuwe vergadering bijeengeroepen worden, ten vroegste vijftien dagen later, met dezelfde dagorde en deze zal geldig beraadslagen, welke aantal mede-eigenaars ook moge aanwezig zijn of welk aantal duizendsten zij ook mogen vertegenwoordigen, behalve in het geval voornoemd waarin beslissingen moeten genomen worden met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars.

Artikel 20.
De beheersrekeningen van de syndicus worden jaarlijks ter goedkeuring voorgelegd aan de algemene vergadering.

De syndicus dient ze één maand voordien mede te delen aan de mede-eigenaars en aan de commissaris van de rekeningen, die mandaat heeft om de rekeningen na te zien aan de hand van de bewijskrachtige stukken. Hij dient aan de vergadering verslag uit te brengen van zijn zending en voorstellen te formuleren.
Driemaandelijks zal de syndicus aan de mede-eigenaars hun bijzondere rekening zenden.
De mede-eigenaars dienen onmiddellijk de commissaris van de rekeningen alle vergissingen te melden die ze zouden vaststellen in zijn rekening.

Artikel 21.
De syndicus stelt de notulen van de beslissingen op die worden genomen door de algemene vergadering met vermelding van de behaalde meerderheden en de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden.
Deze notulen worden aan het einde van de zitting en na lezing ondertekend door de voorzitter van de algemene vergadering, door de bij de opening van de zitting aangewezen secretaris en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.
De leden van de vereniging van mede-eigenaars kunnen, mits eenparigheid, schriftelijk alle beslissingen nemen die tot de bevoegdheden van de algemene vergadering behoren, met uitzondering van die welke bij authentieke akte moeten worden verleden. De syndicus stelt ook hiervan notulen op.
De syndicus neemt binnen de dertig dagen na de algemene vergadering of na de eenparig genomen schriftelijke beslissing(en), deze beslissingen op in het register met de beslissingen van de algemene vergadering, welk zich bevindt op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars, en bezorgt deze binnen diezelfde termijn aan de mede-eigenaars. Indien een mede-eigenaar de notulen binnen de gestelde termijn niet heeft ontvangen, stelt hij de syndicus schriftelijk hiervan op de hoogte.

Ieder eigenaar mag inzage kopij van de processen-verbaal der beraadslagingen vragen aan de syndicus, op de

plaats aangewezen door de algemene vergadering voor de bewaring ervan, en in aanwezigheid van de syndicus, die er de bewaarder van is, alsook van andere bescheiden van het beheer van het onroerend goed in het algemeen.

(b) SYNDICUS

Artikel 22.
De syndicus dient te worden aangesteld door de algemene vergadering of, bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere mede-eigenaar of van iedere belanghebbende derde.
De bepalingen met betrekking tot de band tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars worden opgenomen in een schriftelijke overeenkomst.
Het mandaat van de syndicus mag niet langer zijn dan drie jaar, maar kan worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering. Het feit dat het mandaat van de syndicus niet wordt vernieuwd, geeft op zich geen aanleiding tot een vergoeding.
Onder voorbehoud van een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering, kan hij geen verbintenissen aangaan voor een termijn die de duur van zijn mandaat te boven gaat.

Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen te rekenen van de datum waarop zijn opdracht een aanvang neemt, op onveranderlijke wijze en zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is, aangeplakt aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars gevestigd is.
Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam, haar maatschappelijke zetel, alsmede haar ondernemingsnummer indien de onderneming ingeschreven is bij de Kruispuntbank van Ondernemingen. Het uittreksel moet warden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, met name de plaats waar het reglement van orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd.
De aanplakking van het uittreksel moet geschieden door toedoen van de syndicus.

De 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 de rechter, voor de duur die hij bepaalt, op verzoek van iedere mede-eigenaar een voorlopig syndicus aanwijzen. De syndicus moet door de verzoeker in het geding worden geroepen.

Artikel 23.
De syndicus wordt belast met het toezicht op het goede onderhoud van de gemene delen en van alle gemeenschappelijke installaties.
Hij laat op eigen initiatief de dringende herstellingen uitvoeren en de niet dringende noodzakelijke herstellingen, of deze bevolen door de algemene vergadering.
Hij heeft eveneens tot taak om het bedrag van de gemeenschappelijke uitgaven te verdelen onder de mede-eigenaars, om de gelden te verzamelen en te betalen aan wie er recht op heeft.

Artikel 24.
De syndicus waakt over het goede onderhoud van het gebouw.

Artikel 25.
De syndicus leidt de betwistingen in met derden en openbare besturen betrekkelijk de gemene delen.

Hij brengt verslag uit bij de algemene vergadering die de onnodige maatregelen zal treffen voor de vrijwaring van de gemene belangen. Bij hoogdringendheid zal hij alle nodige bewarende maatregelen nemen.
Aldus is de syndicus 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.

Artikel 26.
De syndicus legt jaarlijks zijn afrekening voor aan de algemene vergadering, laat deze goedkeuren en ontvangt ontlasting indien noodzakelijk. Driemaandelijks legt hij de individuele rekeningen aan alle mede-eigenaars voor.
De mede-eigenaars zullen een voorschot betalen aan de syndicus, teneinde hem toe te laten de gemeenschappelijke uitgaven te financieren. Het bedrag van het voorschot zal bepaald worden door de algemene vergadering.
De algemene vergadering kan beslissen een reservefonds op te richten, om aan te wenden voor grote herstellingen of voor de vervanging van installaties.
De syndicus heeft het recht betaling te eisen van de provisies die bepaald werden door de algemene vergadering. Bij gemis aan betaling zal de syndicus de in gebreke blijvende dagvaarden.
Zolang hij in dienst is heeft de syndicus onherroepelijke contractuele volmacht om de eigenaar die in gebreke van betaling is, te dagvaarden in naam van de vereniging van mede-eigenaars.
De sommen, verschuldigd door de in gebreke zijnde persoon, zullen van rechtswege en zonder ingebrekestelling intrest opbrengen tegen zes procent `s jaars, vrij van alle belastingen vanaf de dag der eisbaarheid tot deze der betaling.
Bij ontstentenis van de in gebreke zijnde persoon zullen de andere mede-eigenaars de verschuldigde betaling dienen uit te voeren ten einde de goede werking van de gemene diensten te verzekeren.
Indien het appartement van de in gebreke zijnde persoon verhuurd is, is de syndicus gemachtigd rechtstreeks van de huurder de huur te innen tot beloop van het bedrag verschuldigd aan de mede-eigendom. De huurder zal zich niet tegen dit reglement kunnen verzetten en zal geldig bevrijd zijn ten aanzien van zijn verhuurder voor de bedragen die hij aan de syndicus overmaakt. Het zou onbillijk zijn dat de verhuurder zijn huur zou opstrijken zonder de gemeenzame lasten af te dragen.
Ongeacht voormelde of eender welke andere bevoegdheid die hem in andere bepalingen van het reglement van mede-eigendom worden toegekend, heeft de syndicus tot opdracht:

1° de algemene vergadering bijeen te roepen op de door het reglement van mede-eigendom vastgestelde dagen of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen of telkens wanneer dit hem gevraagd wordt door één of meerdere mede-eigenaars, die alleen of samen ten minste één vijfde van de aandelen in de gemene delen bezitten;
2° de beslissingen van de algemene vergadering te notuleren en de notulen op te nemen in het register van de beslissingen van de algemene vergadering, zoals bijgehouden op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars;
3° de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen, uit te voeren en te laten uitvoeren;

4° alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen;
5° 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;
6° de vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen;
7° de lijst van de schulden bedoeld in artikel 577-11, § 2 van het Burgerlijk Wetboek, over te leggen binnen dertig dagen te rekenen van het verzoek van de notaris;
8° aan elke persoon, die een garage bezit 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.
9° 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;
10° 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;
11° het de mede-eigenaars mogelijk te maken inzage te nemen van alle niet-private documenten of gegevens over de mede-eigendom, en op de wijze te bepalen door de algemene vergadering;
12° desgevallend, het postinterventiedossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;
13° voor die opdrachten en contracten, welke het bedrag overstijgen vanaf wanneer mededinging vereist is (bedrag dat beslist is door de algemene vergadering), meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;
14° aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;
15° 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;
16° 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;
17° de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren met ten minste een weerspiegeling 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 zoals in onderhavige statuten nader omschreven, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;
18° 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.
19° de mede-eigenaars en zij die het recht hebben deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering onverwijld in kennis stellen van de rechtsvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld.
De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer; hij kan zijn bevoegdheid niet overdragen dan met de toestemming van de algemene vergadering en slechts voor een beperkte duur of voor welomschreven doeleinden.

(c) CONTROLE ORGANEN VANDE MEDE-EIGENDOM

Artikel 27.

De raad van mede-eigendom:

De raad van mede-eigendom, is samengesteld uit de voorzitter en twee bijzitters.
Deze raad kan enkel bestaan uit mede-eigenaars.
Indien de syndicus eveneens een mede-eigenaar is, kan hij geen lid zijn van de raad van mede-eigendom.
De syndicus kan gevraagd worden om de vergaderingen van de raad van mede-eigendom bij te wonen met raadgevende stem.
De beslissing in verband met de overige bepalingen inzake de wijze van samenstelling, de duur van de mandaten van de leden en de werkwijze van de raad, dienen met een drie/vierde meerderheid te worden beslist door de algemene vergadering, De verkiezing van de leden zelf gebeurt met een gewone meerderheid.
Deze raad wordt ermee belast erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd de verplichtingen en bevoegdheden van de commissaris van de rekeningen. Daartoe kan hij, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom.
Hij kan, elke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist, behoudens de bij de wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar.
De raad van mede-eigendom zal geldig beraadslagen, indien ten minste twee van haar leden aanwezig zijn; de beslissingen worden bij meerderheid van stemmen genomen.
Ingeval van staking van stemmen, is de stem van de voorzitter beslissend.
Er zal een proces-verbaal van de genomen beslissingen opgesteld worden; het proces-verbaal zal door de aanwezige leden ondertekend worden.
De raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars ook een omstandig halfjaarlijks verslag over de

uitoefening van zijn taak.

De commissaris van de rekeningen:

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar is. De commissaris van de rekeningen heeft de verplichting toezicht te houden op het financiële en boekhoudkundige beheer door de syndicus. Hiertoe heeft hij de bevoegdheid alle financiële en boekhoudkundige documenten ten kantore van de syndicus in te zien. De commissaris van de rekening doet jaarlijks aan de algemene vergadering, desgevallend mondeling, verslag van zijn controlewerkzaamheden.

HOOFDSTUK IV. - VERDELING DER GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN EN ONTVANGSTEN.

A. Uitgaven

Artikel 28.
Alle mede-eigenaars dragen ten belope van hun aandeel in de gemene delen bij in de kosten van behoud en onderhoud, en de beheerskosten van de gemene delen.

Artikel 29.
Dit regieme heeft een forfaitair karakter voor alle uitgaven, zonder enige uitzondering, uitgezonderd degene die hierna vastgelegd worden voor de lift en de centrale verwarming.

Artikel 30.
Evenals de lasten van onderhoud en herstelling der gemeenschappelijke delen waarvan sprake in het statuut van het onroerend goed, worden de lasten voortkomende van de gemeenschappelijke behoeften, gedragen door de eigenaars, ieder in verhouding tot zijn rechten in de gemeenschappelijke delen, onder voorbehoud van hetgeen hierna gesteld wordt.
Van die aard zijn de uitgaven voor water en elektriciteit, dienstig voor de gemeenschappelijke zaken, de kosten van onderhoud, de gereedschappen voor het kuisen en onderhouden de gemene zaken, de kosten van de syndicus, kantoorkosten en kosten briefwisseling, de kosten van verschillende verzekeringen, de kosten van verlichting der gemeenschappelijke plaatsen, de herstellingen en investeringen.

Artikel 31.
Het individueel verbruik van gas, water en elektriciteit en alle kosten desaangaande, zullen gedragen en betaald worden door iedere eigenaar afzonderlijk.

Artikel 32.
De evenredige verdeling van de gemeenschappelijke lasten, die het voorwerp uitmaken van onderhavige Afdeling, kan slechts gewijzigd worden door het akkoord van vier/vijfde van de mede-eigenaars.

HOOFDSTUK V. – EIGEDNDOMSOVERDRACHT VAN EEN KAVEL

§ 1. In het vooruitzicht van de overdracht van het eigendomsrecht van een kavel deelt de optredende notaris,

eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager aan de verkrijger, vóór de ondertekening van de overeenkomst of, in voorkomend geval, van het aankoopbod of van de aankoopbelofte, de volgende inlichtingen en documenten mee, die de syndicus hem op eenvoudig verzoek bezorgt binnen een termijn van vijftien dagen:

1° het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal, zoals bepaald in § 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.
§ 2. In geval van overdracht of van aanwijzing van het eigendomsrecht van een kavel onder de levenden of wegens overlijden verzoekt de optredende notaris, bij een ter post aangetekende brief, de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars hem de volgende inlichtingen en documenten mee te delen:
1° het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;
2° een staat van de oproepen tot kapitaalinbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;
3° een staat van de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;
4° een staat van de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.

De documenten vermeld in § 1 worden door de notaris op dezelfde wijze aan de syndicus gevraagd als de nieuwe mede-eigenaar ze nog niet in zijn bezit heeft. De notaris deelt vervolgens deze documenten mee aan de verkrijger.

Indien de syndicus niet antwoordt binnen dertig dagen na het verzoek, stelt de notaris de partijen in kennis van diens verzuim.

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.

§ 3. 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.

§ 4. De kosten voor de mededeling van de krachtens §§ 1 en 2 te verstrekken informatie worden gedragen door de overdragende mede-eigenaar.

§ 5. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel:
1° is de uittredende mede-eigenaar schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen; de afrekening wordt door de syndicus opgesteld;
2° blijft zijn aandeel in het reservekapitaal eigendom van de vereniging.

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 verlichtingskosten van de gemeenschappelijke delen en de beheerskosten.
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 het leggen van een nieuwe dakbedekking.

§ 6. Bij de ondertekening van de authentieke akte moet de optredende notaris de door de overdrager verschuldigde achterstallen op gewone en buitengewone lasten van de prijs van de overdracht afhouden. De optredende notaris betaalt echter eerst de bevoorrechte, de hypothecaire schuldeisers of de schuldeisers die hem kennis hebben gegeven van een derdenbeslag of een overdracht van schuldvordering.
Indien de overdrager deze achterstallen betwist, brengt de optredende notaris binnen drie werkdagen na het verlijden van de authentieke akte ter vaststelling van de overdracht de syndicus daarvan bij een ter post aangetekende brief op de hoogte.
Bij ontstentenis van kennisgeving van een bewarend beslag of van een uitvoerend beslag binnen twintig werkdagen na het verlijden van voormelde akte, kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de overdrager betalen.

HOOFDSTUK VI.- HERSTELLING EN WERKEN

Artikel 33.

De herstellingen worden ingedeeld in twee soorten, te weten:
Enerzijds:
a) dringende herstellingen;
Anderzijds:
b) noodzakelijke maar niet dringende herstellingen;

c) niet noodzakelijke werken en herstellingen

Artikel 34. De dringende herstellingen.
De syndicus heeft alle bevoegdheden om de herstellingen met een absoluut dringend karakter te doen uitvoeren, zonder daartoe enige voorafgaande toelating te moeten vragen.

Artikel 35. Onontbeerlijke doch niet dringende herstellingen.
Deze herstellingen worden bevolen door de algemene vergadering beslissend met een drie /vierde meerderheid.

Artikel 36.
Deze werken en herstellingen zullen onderworpen worden aan een algemene vergadering die met een meerderheid van drie/vierde van de uitgebrachte stemmen zal beslissen.
Een wijziging aan het systeem van de toegangspoort, veronderstelt een meerderheid van drie/vierde van de stemmen van de uitgebrachte stemmen, en zal elkeen verplichten.

Artikel 37.
De mede-eigenaars moeten toegang verlenen tot hun privatieve lokalen voor iedere herstelling, onderhouds- of zuiveringswerk van de gemeenschappelijke delen.
Tenzij het dringende herstellingen betreft, kan er geen toegang tot de privatieven gevraagd warden vanaf de vijftiende juni tot de vijftiende september elk jaar. De eigenaars dienen ten minste achtenveertig uur op voorhand verwittigd te worden van dit bezoek, behoudens in spoedeisende gevallen.
Ingeval van tijdelijke afwezigheid van de mede-eigenaars of huurders zijn ze verplicht een sleutel van hun garage af te geven aan een gevolmachtigde, wiens naam en adres ter kennis dient
gebracht van de syndicus, zodanig dat men toegang zou kunnen hebben op het appartement ingeval van hoogdringendheid.
De syndicus dient verantwoording af te leggen op de eerstvolgende algemene vergadering en aan de betrokken eigenaar. De artikelen 1371 tot 1375 van het Burgerlijk Wetboek zijn van toepassing op de syndicus en de personen die zich toegang hebben verschaft tot een appartement.
De mede-eigenaars zullen zonder schadeloosstelling alle herstellingen aan de gemeenschappelijke delen dulden die zullen beslist zijn ingevolge de regels hiervoren beschreven.

HOOFDSTUK VII.- BELASTINGEN

Artikel 38.
Indien de belastingen betrekkelijk het garagecomplex niet rechtstreeks door de bestuurlijke macht bepaald werden voor iedere persoonlijke eigendom, vallen deze ten laste van de gemeenschap en zullen tussen de mede-eigenaars verdeeld worden in verhouding van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen van het eigendom.

Artikel 39.
De verantwoordelijkheid ontstaan door het enkel bezit van het eigendom (artikel 1386 van het burgerlijk wetboek) en in het algemeen al de lasten van het eigendom, zullen verdeeld worden ingevolge de formule van de mede-eigendom voor zoveel het de gemeenschappelijke delen betreft en zonder nadeel aan het verhaal dat de mede-eigenaars zouden hebben tegen hem wiens verantwoordelijkheid zou in het gedrang zijn, derden of mede-eigenaar.

Artikel 40.
Indien een mede-eigenaar voor eigen profijt de gemeenschappelijke lasten zou vermeerderen, zal hij alleen moeten instaan voor deze vermeerdering.

Artikel 41.
Indien er gemeenschappelijke ontvangsten ten hoofde van de gemeenschappelijke delen verwezenlijkt werden zullen deze verworven zijn door ieder mede-eigenaar in verhouding van zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen, zoals hiervoor vastgelegd.

HOOFDSTUK IIX.- VERZEKERINGEN. HERBOUWING

Artikel 42.
De verzekering zowel van de gemeenschappelijke als van de private zaken, zal gedaan worden bij eenzelfde maatschappij, voor dl de vereniging van mede-eigenaars door de zorgen van de syndicus.
Deze verzekering voorziet in dekking voor brandgevaar, bliksem, ontploffingen veroorzaakt door gas, ongevallen veroorzaakt door elektriciteit, waterschade, stormschade, het vallen van vliegtuigen, het eventueel verhaal van derden, dit alles voor de bedragen aan te duiden door de algemene vergadering.
De syndicus zal ten dien einde de nodige ijver aan de dag moeten leggen; hij zal de premies voldoen als gemeenschappelijke lasten; zij zullen aan de vereniging der mede-eigenaars terugbetaald worden door de mede-eigenaars; ieder van hen bijdragende in verhouding van zijn rechten in de gemeenschappelijke delen.
De mede-eigenaars zullen, wanneer het hun zal gevraagd worden, gehouden zijn hun medewerking te verlenen voor het afsluiten van deze verzekeringen, bij gebreke waarvan, de syndicus rechtens en zonder ingebrekestelling, in hun plaats zal mogen tekenen.

Artikel 43.
Ieder mede-eigenaar zal recht hebben op een kopij van de polissen die hem aanbelangen.

Artikel 44.
Iedere mede-eigenaar is verplicht om zijn goederen en verhaal van buren te doen verzekeren bij een maatschappij van zijn keuze.
De syndicus kan mededeling vragen van een kopie van deze verzekeringspolis en eisen dat hem de betalingsbewijzen van de op voorhand te betalen premies worden verstrekt.

Artikel 45.
Indien een meerdere premie verschuldigd wordt ten gevolge van de uitoefening van een beroep door een der mede-eigenaars of ten hoofde van het personeel dat hij te werk stelt of ten algemene titel voor al de persoonlijke zaken van een der mede-eigenaars zal deze meerdere premie ten uitsluitelijke laste zijn van deze mede-eigenaar.

Artikel 46.
In geval van ramp zullen de vergoedingen uitbetaald door de verzekeringsmaatschappij geïnd worden door de syndicus in tegenwoordigheid van de mede-eigenaars aangewezen door de algemene vergadering op last van het bedrag in deposito te storten op de bank, op de rekening van de vereniging van mede-eigenaars, of elders in de voorwaarden te bepalen door deze vergadering.

Er zal echter rekening dienen gehouden te worden met de wettelijke rechten van de bevoorrechte en hypothecaire schuldeisers, hen toegewezen door de wet. Hun tussenkomst zal dus dienen gevraagd te worden.

Artikel 47.
Het gebruik der schadeloosstellingen zal als volgt geregeld worden.

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.

Artikel 48.
a. Indien verfraaiingen door de mede-eigenaars uitgevoerd werden aan hun privatieve eigendom valt de verzekering ervan ten hunne laste.
Zij kunnen deze laten verzekeren onder de globale polis, doch dienen dan de meerpremie ten laste te nemen en zonder dat dit meebrengt dat de overige mede-eigenaars dienen bij te dragen in de kosten van eventuele heropbouw.
b. De mede-eigenaars die zouden menen dat de verzekering onvoldoende is, en dit niettegenstaande de mening der meerderheid, hebben altijd het vermogen voor hun persoonlijke rekening een bijvoegelijke verzekering af te sluiten op voorwaarde er zelf alle lasten en premies van af te dragen.
In beide gevallen hebben de belanghebbende eigenaars alleen recht aan het overschot van de schadeloosstelling die hen zou toegekend worden ten gevolge van de bijkomende verzekering. Zij zullen er in alle vrijheid in volle eigendom over beschikken.

Artikel 49.
Er zal door de syndicus een polis onderschreven worden ter dekking van de aansprakelijkheid voor het garagecomplex (artikel 1386 Burgerlijk Wetboek). Deze verzekering zal niet alleen de burgerrechtelijke aansprakelijkheid dekken van de mede-eigenaars of huurders gemeenschappelijk, doch ook deze die aan elk van hen of meerdere van hen toevalt.
Deze verzekering zal voorzien dat als derden zullen worden aangezien ten aanzien van de gemeenschap, de mede-eigenaars evenals hun familieleden, waaronder de echtgenoot, de ascendenten en descendenten, hun aangestelden, bedienden en werknemers.
De syndicus dient ook een verzekering te onderschrijven voor de schade veroorzaakt door arbeidsongevallen van de huisbewaarder of eender welke andere persoon, aangesteld in het gebouw voor gemeenschappelijke rekening, evenals voor de persoonlijke aansprakelijkheid van deze aangestelden (artikel 1384 Burgerlijk Wetboek).

Artikel 50.
De premies van deze onderscheiden verzekeringen zullen betaald worden door de syndicus, en zullen hem terugbetaald worden door de mede-eigenaars, elk in verhouding tot zijn aandeel in de gemene delen.
Elke eigenaar heeft recht op een exemplaar van deze verzekeringspolissen.

HOOFDSTUK IX.- RECHTSVORDERINGEN

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

De syndicus is gemachtigd iedere vordering om dringende redenen of vordering tot bewaring van rechten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen in te stellen, op voorwaarde dat die zo snel mogelijk wordt bekrachtigd door de algemene vergadering.
De syndicus stelt de individuele mede-eigenaars en de anderen die het recht hebben om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering onverwijld in kennis van rechtsvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld.
Iedere mede-eigenaar kan echter alle rechtsvorderingen alleen instellen betreffende zijn kavel, na de syndicus daarover te hebben ingelicht die op zijn beurt de andere mede-eigenaars inlicht.

§ 2. 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.

§ 3. 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.

§ 4. 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.

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

§ 6. Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen :
1 ° de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten te wijzigen, indien die verdeling onjuist is berekend of indien zij onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen;
2° de wijze van verdeling van de lasten te wijzigen, indien deze een persoonlijk nadeel veroorzaakt, evenals de berekening ervan te wijzigen, indien deze onjuist is of onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

§ 7. 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.

§ 8. De tenuitvoerlegging van beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld,

worden gedaan op het vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.
Afwijking hierop is voorzien onder § 5 van onderhavig artikel.
Eveneens in afwijking hiervan en in afwijking van het principe dat iedere mede-eigenaar bijdraagt in de nuttige uitgaven tot behoud en tot onderhoud, alsook in de kosten van beheer, de belastingen en andere lasten betreffende de gemeenschappelijke zaak, wordt de mede-eigenaar van wie de vordering, na een gerechtelijke procedure tegen de vereniging van mede-eigenaars, door de rechter gegrond wordt verklaard, vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

Als de vordering gedeeltelijk gegrond wordt verklaard, wordt de mede-eigenaar vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten die met toepassing van artikel 1017, vierde lid, van het Gerechtelijk Wetboek ten laste van de vereniging van mede-eigenaars zijn gelegd.
In afwijking van dezelfde principes, wordt de mede-eigenaar, die verweerder is, in een gerechtelijke procedure ingesteld door de vereniging van mede-eigenaars, waarvan de vordering door de rechter volledig ongegrond werd verklaard, vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.
Als de vordering gedeeltelijk of volledig gegrond wordt verklaard, draagt de mede-eigenaar, die verweerder is, bij in de erelonen en kosten ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

§ 9. Ieder die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, kan de rechter echter om de vernietiging of wijziging verzoeken van elke bepaling van het reglement van orde of van elke beslissing van de algemene vergadering aangenomen na het verlenen van het recht, indien deze hem een persoonlijk nadeel berokkent.
De vordering moet binnen drie maanden na de kennisgeving van de beslissing worden ingesteld. Alvorens recht te doen, kan de rechter op verzoek van de aanvrager de schorsing van de betwiste bepaling of beslissing bevelen.

REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

Artikel 51.

Er wordt een verplichtend reglement van inwendige orde vastgesteld voor al de mede-eigenaars en hun rechthebbenden.

Het zal slechts kunnen gewijzigd worden bij algemene vergadering beslissend bij drie/vierde meerderheid van de uitgebrachte stemmen.

De wijzigingen zullen op hun datum dienen vermeld te worden in de processen-verbaal van de algemene vergaderingen, en daarenboven ingelast te worden in een bijzonder boek, getiteld "Boek van het beheer", bijgehouden door de eigenaar of de syndicus. Dit boek zal tevens het statuut van het onroerend goed, het reglement van inwendige orde en de wijzigingen inhouden.

Een dubbel van dit boek van het beheer zal onmiddellijk dienen medegedeeld te worden door de syndicus aan ieder belanghebbende, mede-eigenaar, huurder of rechthebbende, vruchtgebruiker of mede-eigenaar.

In geval van vervreemding of verhuring van een deel van het onroerend goed is eenieder die vervreemdt of verhuurt verplicht de aandacht van ieder nieuwe belanghebbende te trekken op het bestaan van dit boek van het beheer en hem te verzoeken er kennis van te nemen.

Uit het enkel feit van eigenaar, huurder of rechthebbende van een welkdanig deel van het onroerend goed te zijn, vloeit indeplaatsstelling in de rechten en verplichtingen voort welke voortspruiten uit de beslissingen te boek gesteld in dit boek van het beheer. De belanghebbende evenals zijn rechthebbenden is verplicht zich er naar te voegen.

SECTIE 1. Onderhoud.

Artikel 52.

Het schilderwerk zullen ineens en door dezelfde schilder, op de vastgestelde tijd, dienen uitgevoerd te worden volgens een plan vastgesteld door de algemene vergadering en onder toezicht van de syndicus.

Wat betreft de werken aan de persoonlijke zaken, waarvan het onderhoud belang heeft voor het harmonisch uitzicht van het garagecomplex, zullen deze door ieder eigenaar ten gepaste tijde dienen uitgevoerd te worden, zodanig dat het gebouw zijn uitzicht van goede onderhoud behoudt.

Wat betreft het buitenschilderwerk elk der garages, dienen alle respectievelijke mede-eigenaars voorafgaandelijk toelating te vragen aan de syndicus van het gebouw.

SECTIE 2. - Uitzicht.

Artikel 53.

De mede-eigenaars en huurders mogen aan de garagepoorten geen kentekens en reclameborden plaatsen.

SECTIE 3. - Inwendige orde.

Artikel 54.

In de gemeenschappelijke delen zal ten allen niets opgestapeld worden.

Artikel 55.

1.- De garagen mogen enkel tot parking voor personenwagens dienen. Zijn dienaangaande uitgesloten: de caravans

en de handels- of nijverheidsvoertuigen welke een grotere omvang hebben dan een personenwagen.
2.- Het is verboden te parkeren noch in de in rij tot de garagen noch op de plaatsen voorzien om te manoevreren (binnenkoeren) dewelke behoren tot de gemene delen. Voorrang van doorgang wordt steeds aan het uitrij dend voertuig gegeven.
3.- De co-proprieteit wijst alle verantwoordelijkheid af voor de vorstschade of andere gebeurlijke schade berokkend hetzij door het weder of anderszins, en in het algemeen door vochtigheid, water, zon, enzo voorts, hetzij ten gevolge van het ontbreken van verwar ming. Ieder eigenaar verplicht zijnde zelf alle voorzorgen te nemen.
4. - De eigenaars, huurders of andere betrokkenen bij de garagen, zijn verantwoordelijk voor alle schade welke zij veroorzaken, hetzij aan de voer tuigen, toebehorende aan derden, hetzij aan het gebouw hetzij aan personen.

SECTIE 4. - Wellevenheidsregelen.

Artikel 60.

De mede-eigenaars, huurders, dienstpersoneel of andere bewoners van het gebouw zullen het dienen te gebruiken en er van genieten volgens de rechtskundige bepaling van "goede huisvader".
Zij dienen erop toe te zien dat de rust in het garagecomplex op geen enkel ogenblik gestoord wordt door hun daad, of door daden van hun aangestelden, huurders of bezoekers.
Er mag geen overmatig lawaai gemaakt worden. Het gebruik van muziekinstrumenten, radio's en pick-up is niet toegelaten.
Het is ten strengste verboden:

a) kinderen in de garagen of op de binnenkoeren of door rij te laten spelen.
b) er met fietsen, moto's enzovoorts te rijden.
c) in de garagen of in het ganse complex te roken of er lucifers, petroleum en benzinelampen of andere licht gevende materialen met vrije vlam te ontsteken.
d) er enig werk van huishoudelijke aard uit te voeren of te laten uitvoeren.
e) er materialen in te bergen.
f) er benzine, olie of andere ontvlambare produkten te plaatsen welke brand zouden kunnen veroorzaken.
g) gebruik te maken van toeters-claxons of andere geluidmakende verwittigingstoestellen alsook van een vrije uitlaatbuis op de inrij of de binnenkoeren.
h) de binnenkoeren (manoevreerruimten) te gebruiken als stort- of stationeerplaats.

Artikel 61.

De huurovereenkomsten zullen de huurders de verplichting dienen op te leggen het goed te gebruiken op een deftige en burgerlijke manier ingevolge de voorschriften van tegenwoordig algemeen reglement van mede-eigendom, waarvan zij erkennen kennis genomen te hebben.
Bij een ernstige tekortkoming geldig vastgesteld, kunnen de huurovereenkomsten beëindigd worden op vraag van een vertegenwoordiger van de mede-eigenaars.

Artikel 62.

De mede-eigenaars en hun rechthebbenden dienen alle stedelijke lasten en reglementen van politie en wegenis na te leven.

SECTIE 7. Bestemming van de garages.

Artikel 65.

Het is verboden in het garagecomplex een handel uit te baten, behoudens uitzonderingen hierna voorzien.

Artikel 66
Behoudens bijzondere toelating van de algemene vergadering, is het verboden publiciteit aan te brengen op eender welke plaats in het garagecomplex.
Geen enkel opschrift mag aangebracht worden op de buitendeuren of muren, topgevel inbegrepen.

Artikel 67.
Ingeval van onenigheid tussen mede-eigenaars en de syndicus betreffende de verklaring of interpretatie die moet gegeven worden aan de schikkingen en bepalingen van het reglement van mede eigendom, zal dit geschil aan het oordeel van de bevoegde rechtbank worden onderworpen .
De vervolging in betaling gebeurt voor de Vrederechter.

REGLEMENT VAN INTERNE ORDE

DEKEN DE WINTERSTRAAT 6-8 – 2600 -BERCHEM

INLEIDING: toelichting betreffende dit geactualiseerde Reglement van Interne Orde

Ieder gebouw of groep van gebouwen waarop het appartementsrecht van toepassing is, moet beheerst worden door een basisakte, een reglement van mede-eigendom alsook een reglement van interne orde (artikel 577-3, lid 2 BW). Daar waar de algemene vergadering vroeger vrij kon beslissen om een reglement van interne orde op te stellen, wordt het opstellen van een reglement van interne orde met de wet van 18 juni 2018 verplicht.

M.a.w. Op grond van de gewijzigde *Appartementswet* is een *reglement van inwendige of interne orde* niet langer facultatief maar vanaf 1 januari 2019 verplicht.

De wet bepaalt dat het reglement van interne orde kan worden opgesteld bij onderhandse akte. Aangezien de notariële vorm niet vereist wordt, is de overschrijving ervan op het bevoegde hypotheekkantoor uiteraard niet nodig.

Voordien werden de meeste van deze regels opgenomen in de **statuten** (Dit zijn de basisakte en het 'Reglement van mede-eigendom' samen). Nu zullen deze afspraken meer toegankelijk zijn enerzijds en door de algemene vergadering vlotter wijzigbaar wanneer nodig anderzijds.

Voortaan bevatten de **statuten** nog slechts twee verplichte vermeldingen, namelijk:

1. de beschrijving van de rechten en plichten van iedere mede-eigenaar betreffende de privatieve en de gemeenschappelijke gedeelten
2. de met redenen omklede criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten (art. 577-4 BW).

Een aantal vermeldingen moeten niet meer verplicht in de statuten staan, maar voortaan wel in het **reglement van interne orde**.

Het gaat om:

1. de regels aangaande de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheden van de algemene vergadering en daarnaast eventueel het door de algemene vergadering bepaalde bedrag in overeenstemming met BW-artikel 577-7, § 1, 1° d)
2. de wijze van benoeming van een syndicus, de omvang van zijn bevoegdheden, de duur van zijn mandaat en de nadere regels voor de hernieuwing ervan, de nadere regels voor de eventuele opzegging van zijn contract, net als de uit het einde van zijn opdracht voortvloeiende verplichtingen
3. de jaarlijkse periode van vijftien dagen waarin de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars plaatsvindt.
4. De plichten en bevoegdheden van de commissaris van de rekeningen
5. De inzagemogelijkheid van de mede-eigenaars aangaande de documenten van de VME

De nieuwe wet verplicht de syndicus dit reglement te actualiseren, wat hierbij dus gebeurt.

De verplicht op te nemen vermeldingen staan volledig uitgeschreven vooraan in dit Reglement van Inwendige orde.

Hierna volgen de afspraken die het ‘Reglement van Interne Orde’ uitmaken en die concreet afgestemd zijn op het gebouw Deken De Winterstraat 6-8 en de mede-eigendom.

De tekst van het hiernavolgende Regelement van Interne Orde is gebaseerd op:

- De verplicht op te nemen vermeldingen conform de nieuwe wet op de mede-eigendom van 18/06/2018.
- Het bestaande reglement van inwendige orde.

Het geactualiseerde ‘Reglement van Inwendige Orde’ is bindend voor alle bewoner (eigenaars zowel als huurders)

DE VERPLICHT OP TE NEMEN VERMELDINGEN CONFORM DE NIEUWE WET OP DE MEDE-EIGENDOM VAN 18/06/2018

Deel 1: De regels aangaande de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheden van de algemene vergadering.

Artikel 1: Machten

De algemene vergadering beslist soeverein over de gemeenschappelijke belangen van de mede-eigenaars van het gebouw.

Haar beslissingen, regelmatig genomen, verbinden de mede-eigenaars inbegrepen deze die afwezig zijn of die zich tegen de beslissingen hebben verzet, in de hierna vermelde voorwaarden.

Artikel 2: Samenstelling

De algemene vergadering bestaat uit al deze die eigenaar zijn in het gebouw voor gelijk wel deel.

Indien een gedeelte van het gebouw aan verschillende personen toebehoort dan zullen deze een mandataris aanwijzen die hun vertegenwoordigt in al de vergaderingen. Doen deze dit niet dan wordt hun recht om aan de beraadslagingen deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun lasthebber zal zijn. De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van hun lasthebber mee. Deze laatste wordt opgeroepen voor de algemene vergaderingen oefent het recht van deelname aan de beraadslagingen uit en ontvangt alle documenten die afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 3: Convocatie

De bijeenroeping voor de algemene vergaderingen geschiedt bij ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijke en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen.

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

Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste 15 dagen voor de datum van de vergadering ter kennis gebracht.

De bijeenroeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt alsmede de agenda met opgave van de punten die ter bespreking zullen voorgelegd worden.

De syndicus agendeert enkel de punten die hij ten minste drie weken voor de eerste dag van de in artikel 4 bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering zal plaatsvinden schriftelijk heeft ontvangen van de mede-eigenaars, de raad van mede-eigendom of de eventuele deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid.

De syndicus zal op de bijeenroeping voor de algemene vergadering vermelden hoe de documenten over de geagendeerde punten kunnen worden geraadpleegd.

De administratieve kosten voor de oproeping van de algemene vergadering komen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 4: Statutaire Vergadering

De gewone algemene vergadering zal één maal per jaar plaats hebben tussen 1 april en 15 april.

Buiten deze jaarlijkse verplichte vergadering zal de Syndicus een vergadering beleggen elke keer wanneer hij het nodig acht of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet komen. De oproeping van deze buitengewone vergaderingen geschiedt onder de regels van artikel 3.

Tevens kan een buitengewone vergadering worden bijeengeroepen op verzoek van 1 of meer mede-eigenaars die ten minste 1/5 van de aandelen bezitten. Dit verzoek wordt bij een ter post aangetekend schrijven aan de

syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na de ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigenaars.

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

Bij gebreke aan een syndicus kan de raad van mede-eigendom of, bij gebreke daarvan, de voorzitter van de laatste algemene vergadering of, bij gebreke daarvan, één of meer mede-eigenaars die ten minste een vijfde van de aandelen in de gemene delen bezitten, de algemene vergadering bijeenroepen, teneinde een syndicus aan te wijzen.

Artikel 5: Organisatie

De algemene vergaderingen worden voorgezeten door een mede-eigenaar.

Bij de opening van de algemene vergadering wordt een secretaris aangeduid.

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

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

Indien geen van beide quorums wordt bereikt, zal een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van ten minste 15 dagen bijeenkomen die zal beraadslagen ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van mede-eigendom waarvan ze houder zijn.

Iedere mede-eigenaar beschikt over een aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Wanneer het reglement van mede-eigendom de lasten van een gemeenschappelijk deel van het gebouw of van de groep van gebouwen uitsluitend ten laste legt van bepaalde mede-eigenaars, nemen enkel die mede-eigenaars deel aan de stemming op voorwaarde dat die beslissingen het gemeenschappelijke beheer van de mede-eigendom niet in het gedrang brengen. Elk van hen stemt met een aantal stemmen naar evenredigheid van zijn aandeel in voornoemde lasten.

De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen bij volstrekte meerderheid van de stemmen van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn, tenzij de wet een gekwalificeerde meerderheid vereist. Dit laatste zal desgevallend door de syndicus vooraf aan de stemming worden meegedeeld.

Artikel 6: Lastgeving -Volmachten

Het is iedere eigenaar toegelaten zich op de vergadering te laten vertegenwoordigen. De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber. Behoudens algemene of specifiek notariële volmacht zal de volmacht slechts gelden voor één vergadering. Een volmacht verleend voor een algemene vergadering geldt ook voor de algemene vergadering die georganiseerd wordt omdat voor de eerste algemene vergadering het quorum niet werd behaald, tenzij anders bepaald.

Niemand kan aan de stemming deelnemen, zelfs niet als lasthebber, voor een groter aantal stemmen dan het totaal van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beschikken.

Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden. Een lasthebber mag evenwel meer dan drie volmachten krijgen als het totaal van de stemmen waarover hij zal beschikken niet meer dan 10% bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom.

De syndicus kan niet als lasthebber van een mede-eigenaar optreden op een algemene vergadering.

Artikel 7: Stemmingen - Meerderheden

Stemmingen

Iedere mede-eigenaar beschikt over een aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen. Wanneer het reglement van mede-eigendom de lasten van een gemeenschappelijk deel van het gebouw of van de groep van gebouwen uitsluitend ten laste legt van bepaalde mede-eigenaars, nemen enkel die mede-eigenaars deel aan de stemming op voorwaarde dat die beslissingen het gemeenschappelijk beheer van de mede-eigendom niet in het gedrang brengen. Elk van hen stemt met een aantal stemmen naar evenredigheid van zijn aandeel in voornoemde lasten.

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

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

Meerderheden

De algemene vergadering beslist:

<u>1° bij meerderheid van twee/derden van de stemmen:</u>

1. Over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft.
2. Over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van de wettelijk opgelegde werken en de werken tot behoud van het goed en daden van voorlopig beheer, waartoe kan worden besloten bij volstrekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, onverminderd artikel 577-8, § 4,4°.
3. Over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, §4,4° bedoelde daden.
4. 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.

<u>2° bij meerderheid van vier vijfden van de stemmen:</u>

1. Over iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom.
2. Over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel ervan.
3. Over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging.
4. Over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden.
5. Over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen dit omvat ook de wijziging van de zakelijke gebruiksrechten ten voordele van één mede-eigenaar op de gemene delen, op voorwaarde dat dit gemotiveerd wordt door het rechtmatig belang van de vereniging van mede-eigenaars, in voorkomend geval tegen betaling van een vergoeding in verhouding tot de schade die zulks mocht veroorzaken.
6. Over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3 lid 4 BW.
7. Over de verdeling van een kavel of over de volledige of gedeeltelijke vereniging van twee of meer kavels.
8. Over de afbraak of de volledige heropbouw van het gebouw om reden van hygiëne of veiligheid of wanneer de kostprijs voor de aanpassing van het gebouw aan de wettelijke bepalingen buitensporig zou zijn. Een mede-eigenaar kan afstand doen van zijn kavel ten gunste van de andere mede-eigenaars indien de waarde ervan lager is dan het aandeel dat hij ten laste zou moeten nemen in de totale kostprijs van de

werken, in voorkomend geval, tegen een in onderling akkoord of door de rechter vastgestelde compensatie. Indien de voornoemde reden ontbreken, moet de beslissing tot afbraak of tot volledige heropbouw genomen worden bij eenparigheid, overeenkomst de bepalingen beschreven in paragraaf 3.

9. Om geen verplicht reservekapitaal aan te leggen.

3° bij éénparigheid van de stemmen:

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

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

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

Wanneer de wet eenparigheid van alle mede-eigenaars voorschrijft en die in de algemene vergadering niet wordt bereikt door de afwezigheid van een of meerdere mede-eigenaars, zal er een nieuwe algemene vergadering bijeenkomen na een termijn van minstens dertig dagen waarin de betrokken beslissing met eenparigheid van stemmen van alle aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars kan worden opgenomen.

Artikel 8: Notulen

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

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

De syndicus neemt binnen dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen op in het register bedoeld in artikel 577-10, §3, en bezorgt die binnen diezelfde termijn aan elke titularis van een zakelijk recht op een kavel die, in voorkomend geval krachtens artikel 577-6, §1, tweede lid, stemrecht heeft in de algemene vergadering, en aan de andere syndici. Als een van hen het proces-verbaal niet binnen de gestelde termijn heeft ontvangen, brengt hij de syndicus daarvan schriftelijk op de hoogte.

Deel 2: De wijze van benoeming van een syndicus, de omvang van zijn bevoegdheden, de duur van zijn mandaat en de nadere regels voor de hernieuwing ervan, de nadere regels voor de eventuele opzegging van zijn contract, net als de uit het einde van zijn opdracht voorvloeiende verplichtingen.

Artikel 9: Aanstelling

Het beheer wordt toevertrouwd aan een syndicus, zijnde de NV UW BEHEER, Noordersingel 11, 2140 Borgerhout.

De syndicus wordt benoemd door de algemene vergadering of, bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere mede-eigenaar of van iedere belanghebbende derde.

De bepalingen met betrekking tot de band tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars worden opgenomen in een schriftelijke overeenkomst. Deze overeenkomst zal ondertekend worden door de voorzitter van de raad van mede-eigendom, de voorzitter van de algemene vergadering of een eigenaar 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.

Het mandaat van de syndicus mag niet langer zijn dan drie jaar, maar kan worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering. Het feit dat het mandaat van de syndicus niet wordt vernieuwd, geeft op zich geen aanleiding tot een vergoeding.
Onder voorbehoud van een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering, kan hij geen verbintenissen aangaan voor een termijn die de duur van zijn mandaat te boven gaat.

Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen te rekenen van de datum waarop zijn opdracht een aanvang neemt, op onveranderlijke wijze en zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is, aangeplakt aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars gevestigd is.
Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam, haar maatschappelijke zetel, alsmede haar ondernemingsnummer indien de onderneming ingeschreven is bij de Kruispuntbank van Ondernemingen. Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, met name de plaats waar het reglement van orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd. De aanplakking van het uittreksel moet geschieden door toedoen van de syndicus.

Indien de betekening niet kan worden gedaan in overeenstemming met artikel 35 van het Gerechtelijk Wetboek, geschiedt zij in overeenstemming met artikel 38 van dit Wetboek. De aangetekende brief bedoeld in artikel 38, § 1, derde lid, moet dan aan de woonplaats van de syndicus worden gericht.

Artikel 10: Opdracht van de syndicus

De syndicus is gelast met het beheer van het eigendom. Zijn opdracht bestaat uit:

1. De beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen, uit te voeren en te laten uitvoeren.
2. Alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen.
3. Het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren; voor zover als mogelijk dient dit vermogen in zijn geheel geplaatst te worden op diverse rekeningen, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geplaatst.
4. De vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen; Behoudens andersluidende bepalingen in de wet, wordt aangetekende briefwisseling, op straffe van nietigheid, geadresseerd aan de woonplaats, of bij ontstentenis daarvan, aan de verblijfplaats of de maatschappelijk zetel van de syndicus en aan de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.
5. Alle gerechtelijke en buitengerechtelijke maatregelen te nemen voor de invordering van de lasten.
6. De lijst van de schulden bedoeld in artikel 577- 11, § 2, over te leggen binnen dertig dagen te rekenen van het verzoek van de notaris;
7. 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.

8. 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;
9. 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;
10. Het de mede-eigenaars mogelijk maken inzage te nemen van alle niet private documenten of gegevens over de mede-eigendom via een internetsite (optiemogelijkheid: indien de VME deze betalende optie heeft gelicht) en de documentmap in het syndicuslokaal toegankelijk na voorgaande afspraak. Iedere mede-eigenaar kan na afspraak met de syndicus op de zitdag in het syndicuslokaal inzage krijgen van alle niet-privatieve documenten waartoe de eigenaar om verzoekt (voorafgaandelijk lijst in te dienen). Het inzagerecht mag niet leiden tot inmenging in het beheer van de VME; alle kopieën opgevraagd door de mede-eigenaar worden aangerekend aan een tarief voor de gedane prestaties.
11. Desgevallend, het postinterventie-dossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;
12. Ten behoeve van de in artikel 577-7, § 1, 1°, d), bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek.
13. Aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;
14. 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;
15. 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 in overeenstemming met 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;
16. 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 kelder, de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig kavels omvat mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die ten minste een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal bedoeld in artikel 577-11 §5 tweede en derde lid BW, van de schuldvordering en de schulden van de mede-eigenaars.
17. 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. In voorkomend geval plaatst de syndicus de vraag aangaande de in de komende jaren te plannen buitengewone werken op de agenda van de algemene vergadering.

18. Er zorg voor te dragen dat het verplicht reservekapitaal wordt opgebouwd behouden andersluidende beslissing van de algemene vergadering genomen bij 4/5 meerderheid.
19. De syndicus houdt een algemene vergadering tijdens de in het reglement van mede-eigendom vastgestelde periode of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.
20. De syndicus stelt de agenda van de algemene vergadering samen en dient duidelijk aan te geven welke meerderheden gestemd dient te worden alsook als de afwijking van het nieuwe artikel 577-6 §6 lid 2 BW van toepassing is en er gestemd moet worden over een bepaalde uitgave waar conform de basisakte enkel bepaalde mede-eigenaars dienen voor bij te dragen.

Artikel 11: De syndicus verbindt geldig de mede-eigenaars

De syndicus, die binnen de perken van zijn zending handelt, verbindt geldig de mede-eigenaars van het gebouw, zelfs de afwezigen en dezen die zich verzetten tegen een regelmatig genomen beslissing van de algemene vergadering.

Deel 3: De Raad van mede-eigendom

Artikel 12: Aanstelling raad van mede-eigendom

In elk gebouw of elke groep van gebouwen met minstens twintig kavel met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, wordt door de algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht, die enkel kan bestaan uit leden die titularis zijn van een zakelijk recht dat stemrecht heeft in de algemene vergadering en zal verkozen en samengesteld worden op de algemene vergadering.

De taak van de raad van mede-eigendom bestaat erin erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert. Daartoe kan de raad van mede-eigendom, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom.

De raad van mede-eigendom kan, behoudens de bij wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden, elke andere opdracht of delegatie krijgen zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist. Een door de algemene vergadering toegekende opdracht geldt slechts voor één jaar.

De raad van mede-eigendom is verplicht om een omstandig jaarlijks verslag te bezorgen aan de mede-eigenaars over de uitoefening van zijn taak.

<u>Werkingsregels:</u>

Voor de samenstelling van huidige raad van mede-eigendom (aantal leden alsook identiteit) wordt verwezen naar het verslag van laatste algemene vergadering.

Verkiezingsmodaliteiten van de leden van de Raad van Mede-eigendom (procedure kandidaatstelling en verkiezingswijze):

- Kandidaturen worden bij voorkeur omwille van administratieve redenen voorafgaandelijk ter kennis gebracht bij de syndicus.
- De verkiezing van de leden gebeurt met een meerderheid van stemmen (50%+1)

Het betreft een ☐ bezoldigd of ☒ niet-bezoldigd mandaat.

Deel 4: De commissaris van de rekeningen

Artikel 13: commissaris van de rekeningen

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, die belast is met de controle van de rekeningen en de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars. De commissaris van de rekening is al dan niet mede-eigenaar wiens verplichtingen en bevoegdheden als volgt zijn:

De door de syndicus gevoerde boekhouding controleren en hiervan verslag uitbrengen op de algemene vergadering. De commissaris kan tijdens de kantooruren na voorafgaande afspraak met de syndicus ter plaatse inzage nemen van de afrekeningen, facturen en bankuittreksels van de vereniging van mede-eigenaars.

Het verslag van de commissaris kan mondeling op het ogenblik van de vergadering gegeven worden. Indien de commissaris evenwel onregelmatigheden vaststelt in de boekhouding van de syndicus is hij verplicht hiervan vóór de algemene vergadering verslag uit te brengen aan de leden van de raad van mede-eigendom.

De commissaris zal de vergadering adviseren omtrent het verlenen van kwijting aan de syndicus.

De onkosten van de commissaris vallen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

Deel 5: Privacy

Artikel 14: privacy beleid

Dit privacy beleid legt uit hoe de VME omgaat met de persoonsgegevens van de mede-eigenaars en/of huurders van de privatieve delen (hierna de Persoonsgegevens).

De VME conformeert zich hiermee aan (i) de Europese verordening nr. 2016/679 van 27 april 2016 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van hun persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens en tot intrekking van richtlijn 95/46/EG (Algemene Verordening Gegevensbescherming - beter bekend als 'GDPR' of 'AVG') (ii) de wet betreffende de bescherming van natuurlijke personen met betrekking tot de verwerking van persoonsgegevens van 30 juli 2018 en (iii) de adviezen en aanbevelingen van de Belgische Gegevensbeschermingsautoriteit.

De VME verwerkt uitsluitend Persoonsgegevens die haar door de mede-eigenaars (en/of huurders) zijn meegedeeld.

De Persoonsgegevens worden door de VME verwerkt voor het beheer van de gemene delen (waaronder de oproeping voor de algemene vergadering), alsook om dringende interventies van derden in het belang van VME, de mede-eigenaars en/of huurders mogelijk te maken.

De grondslag voor deze verwerking is gebaseerd op de bepalingen inzake mede-eigendom in het Burgerlijk Wetboek (onder meer de artikelen 577-6 §2 en §3, 577-8, 8°, 11° en 16°, en 577-10 §1/1 §1 B.W.).

Een aanvullende grondslag voor deze verwerking is de toestemming van de mede-eigenaars (door de goedkeuring van het reglement van interne orde) als van de huurders (door het goedkeuren van het huurcontract waarin het reglement van interne orde als bijlage is gevoegd).

De Persoonsgegevens worden meegedeeld aan de syndicus van de VME. De Persoonsgegevens worden tevens meegedeeld aan derden in geval dringende interventies nodig zijn in het belang van de VME, de mede-eigenaars en/of huurders

De Persoonsgegevens worden bewaard gedurende de periode van mede-eigendom en/of huur, en tot 10 jaar nadat de mede-eigendom en/of huur een einde genomen heeft.

De VME verbindt er zich toe om de vertrouwelijkheid van de Persoonsgegevens te behouden en veiligheidsmaatregelen te nemen om elk eventueel verlies, misbruik of elke vervalsing van de Persoonsgegevens te bekomen.

Elke mede-eigenaar en/of huurder kan steeds inzage krijgen bij de VME in de Persoonsgegevens die hem aanbelangen. Onjuiste gegevens worden op eerste verzoek door de VME verbeterd.

Elke mede-eigenaar en/of huurder heeft het recht om bepaalde Persoonsgegevens die door de VME uitsluitend op basis van toestemming worden verwerkt (bij gebreke aan een wettelijke grondslag) te wissen.

Elke mede-eigenaar en/of huurder heeft tevens het recht om de verwerking van bepaalde Persoonsgegevens te beperken, of bezwaar te maken tegen bepaalde verwerkingen.

Elke mede-eigenaar en/of huurder heeft het recht om zijn Persoonsgegevens te verkrijgen of om ze over te dragen aan een nieuwe VME.

Bij vragen of bemerkingen omtrent het privacybeleid van de VME, kan contact met de VME worden opgenomen op het volgende e-mailadres: GDPR@UWBEHEER.BE

Bij klachten over het privacybeleid van de VME, kan de Gegevensbeschermingsautoriteit (www.gegevensbeschermingsautoriteit.be) worden gecontacteerd.

Deel 6: De invorderingsprocedure

Artikel 15: Geldende invorderingsprocedure

Op de algemene vergadering d.d. 30.05.2018 en vorige werd de volgende invorderingsprocedure goedgekeurd:

De semestriële voorschotten moeten toegekomen zijn op de rekening van de vereniging vóór het verstrijken van de maand waarin ze werden opgevraagd, namelijk vóór 31 januari en 31 juli.

De buiten de normale opvragingsdata opgevraagde voorschotten en afrekeningen dienen 30 dagen na verzendingsdatum betaald op de rekening van de vereniging van mede-eigenaars. Bij ontstentenis van betaling zal een eerste niet-aangetekende rappel verzonden worden, waarbij € 12 **(addendum av 14.05.2019 € 12 i.p.v. € 10)** administratiekosten zullen aangerekend worden door Uw Beheer NV aan de in gebreke zijnde eigenaar.

Bij niet-betaling binnen de 10 dagen na ontvangst van de eerste rappel zal een aangetekende rappel (= € 20**(addendum av 14.05.2019 € 20 i.p.v. € 15**) verzonden worden, waarbij buiten de aanrekening van € 12 **(addendum av 14.05.2019 € 12 i.p.v. € 10)** administratiekosten voor de 1e rappel, de hoofdsom verhoogd wordt met 15% schadebeding; dit om de extra administratie, die de vereniging hierdoor verplicht is te voeren, te dekken, en de wettelijke intrest .

Beide zijn opeisbaar vanaf het vervallen van de factuur, namelijk 30 dagen na postdatum of in het geval van de semesteriële voorschotten vanaf 1 februari en 1 augustus”

De kosten welke gepaard gaan met het verzenden van een (aangetekend) herinneringsbericht aan de in gebreke zijnde eigenaars zullen apart aan hen aangerekend worden door Uw Beheer NV in de post ‘privatieve kosten’ van de factuurlijst van het lopende jaar.

Bovendien is de syndicus gemachtigd om bij uitblijven van betaling na voormelde procedure desgevallend een ingebrekestelling via een advocaat, eventueel gevolgd door een dagvaarding (bij niet-betaling) uit te brengen.

Wanneer een eigenaar zijn voorschot niet voldoet binnen de vastgestelde betaaltermijn, zullen alle op dat moment uitgebrachte voorschotten en andere betaalverzoeken uitgaande van de VME, onmiddellijk opeisbaar worden, ook al is de betaaltermijn nog niet verstreken.

HET BESTAANDE REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

Artikel 16:

Er wordt een verplichtend reglement van inwendige orde vastgesteld voor al de mede-eigenaars en hun rechthebbenden.

Het zal slechts kunnen gewijzigd worden bij algemene vergadering beslissend bij drie/vierde meerderheid van de uitgebrachte stemmen.

De wijzigingen zullen op hun datum dienen vermeld te worden in de processen-verbaal van de algemene vergaderingen, en daarenboven ingelast te worden in een bijzonder boek, getiteld "Boek van het beheer", bijgehouden door de eigenaar of de syndicus. Dit boek zal tevens het statuut van het onroerend goed, het reglement van inwendige orde en de wijzigingen inhouden.

Een dubbel van dit boek van het beheer zal onmiddellijk dienen medegedeeld te worden door de syndicus aan ieder belanghebbende, mede-eigenaar, huurder of rechthebbende, vruchtgebruiker of mede-eigenaar.

In geval van vervreemding of verhuring van een deel van het onroerend goed is eenieder die vervreemdt of verhuurt verplicht de aandacht van ieder nieuwe belanghebbende te trekken op het bestaan van dit boek van het beheer en hem te verzoeken er kennis van te nemen.

Uit het enkel feit van eigenaar, huurder of rechthebbende van een welkdanig deel van het onroerend goed te zijn, vloeit indeplaatsstelling in de rechten en verplichtingen voort welke voortspruiten uit de beslissingen te boek gesteld in dit boek van het beheer. De belanghebbende evenals zijn rechthebbenden is verplicht zich er naar te voegen.

SECTIE 1. Onderhoud.

Artikel 17:

Het schilderwerk zullen ineens en door dezelfde schilder, op de vastgestelde tijd, dienen uitgevoerd te worden volgens een plan vastgesteld door de algemene vergadering en onder toezicht van de syndicus.

Wat betreft de werken aan de persoonlijke zaken, waarvan het onderhoud belang heeft voor het harmonisch uitzicht van het garagecomplex, zullen deze door ieder eigenaar ten gepaste tijde dienen uitgevoerd te worden, zodanig dat het gebouw zijn uitzicht van goede onderhoud behoudt.

Wat betreft het buitenschilderwerk elk der garages, dienen alle respectievelijke mede-eigenaars voorafgaandelijk toelating te vragen aan de syndicus van het gebouw.

SECTIE 2. - Uitzicht.

Artikel 18:

De mede-eigenaars en huurders mogen aan de garagepoorten geen kentekens en reclameborden plaatsen.

SECTIE 3. - Inwendige orde.

Artikel 19:

In de gemeenschappelijke delen zal ten allen niets opgestapeld worden.

Artikel 20:

1. De garages mogen enkel tot parking voor personenwagens dienen. Zijn dienaangaande uitgesloten: de caravans en de handels- of nijverheidsvoertuigen welke een grotere omvang hebben dan een personenwagen.
2. Het is verboden te parkeren noch in de in rij tot de garages noch op de plaatsen voorzien om te manoeuvreren (binnenkoeren) dewelke behoren tot de gemene delen. Voorrang van doorgang wordt steeds aan het uitrijdend voertuig gegeven.

3. De co-proprieteit wijst alle verantwoordelijkheid af voor de vorstschade of andere gebeurlijke schade berokkend hetzij door het weder of anderszins, en in het algemeen door vochtigheid, water, zon, enzo voorts, hetzij ten gevolge van het ontbreken van verwarming. Ieder eigenaar verplicht zijnde zelf alle voorzorgen te nemen.
4. De eigenaars, huurders of andere betrokkenen bij de garagen, zijn verantwoordelijk voor alle schade welke zij veroorzaken, hetzij aan de voer tuigen, toebehorende aan derden, hetzij aan het gebouw hetzij aan personen.

SECTIE 4. - Wellevenheidsregelen.

Artikel 21:

De mede-eigenaars, huurders, dienstpersoneel of andere bewoners van het gebouw zullen het dienen te gebruiken en er van genieten volgens de rechtskundige bepaling van "goede huisvader".

Zij dienen erop toe te zien dat de rust in het garagecomplex op geen enkel ogenblik gestoord wordt door hun daad, of door daden van hun aangestelden, huurders of bezoekers.

Er mag geen overmatig lawaai gemaakt worden. Het gebruik van muziekinstrumenten, radio's en pick-up is niet toegelaten.

Het is ten strengste verboden:

a. kinderen in de garagen of op de binnenkoeren of door rij te laten spelen.
b. er met fietsen, moto's enzovoorts te rijden.
c. in de garagen of in het ganse complex te roken of er lucifers, petroleum en benzinelampen of andere licht gevende materialen met vrije vlam te ontsteken.
d. er enig werk van huishoudelijke aard uit te voeren of te laten uitvoeren.
e. er materialen in te bergen.
f. er benzine, olie of andere ontvlambare produkten te plaatsen welke brand zouden kunnen veroorzaken.
g. gebruik te maken van toeters-claxons of andere geluidmakende verwittigingstoestellen alsook van een vrije uitlaatbuis op de inrij of de binnenkoeren.
h. de binnenkoeren (manoevreerruimten) te gebruiken als stort- of stationeerplaats.

Artikel 22:

De huurovereenkomsten zullen de huurders de verplichting dienen op te leggen het goed te gebruiken op een deftige en burgerlijke manier ingevolge de voorschriften van tegenwoordig algemeen reglement van mede-eigendom, waarvan zij erkennen kennis genomen te hebben.

Bij een ernstige tekortkoming geldig vastgesteld, kunnen de huurovereenkomsten beëindigd worden op vraag van een vertegenwoordiger van de mede-eigenaars.

Artikel 23:

De mede-eigenaars en hun rechthebbenden dienen alle stedelijke lasten en reglementen van politie en wegenis na te leven.

SECTIE 7. Bestemming van de garages.

Artikel 24:

Het is verboden in het garagecomplex een handel uit te baten, behoudens uitzonderingen hierna voorzien.

Artikel 25:

Behoudens bijzondere toelating van de algemene vergadering, is het verboden publiciteit aan te brengen op eender welke plaats in het garagecomplex.

Geen enkel opschrift mag aangebracht worden op de buitendeuren of muren, topgevel inbegrepen.

Artikel 26:

Ingeval van onenigheid tussen mede-eigenaars en de syndicus betreffende de verklaring of interpretatie die moet gegeven worden aan de schikkingen en bepalingen van het reglement van medeeigendom, zal dit geschil aan het oordeel van de bevoegde rechtbank worden onderworpen .

De vervolging in betaling gebeurt voor de Vrederechter.

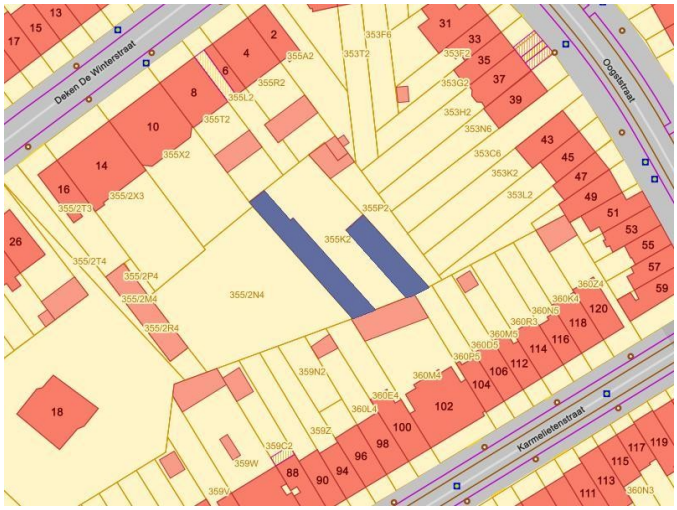
Asbestinventarisattest

Deken De Winterstraat 6, 2600 Antwerpen
Gemeenschappelijke delen

SAMEN MAKEN WE MORGEN MOOIER
OVAM

Attestnummer : **20260721-000069.000**
Uitgegeven op : **21.07.2026**
Geldig tot : **Onbeperkt** (tenzij de toestand wijzigt)





Eindconclusie:

Asbestveilig (maar mogelijk niet asbestvrij)

Tijdens de inspectie vastgesteld:

0	0	0
Asbestmaterialen	**Beperkingen**	**Uitsluitingen**

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

Persoonscertificaat : **Yavuz Özcelik - DES-N5QBW**
Procescertificaat : **Selim - ORG-S3DR2**
KBO-nummer : **0745340278**

SELS CONSULT
ASBEST - EPC - ELEK - WATER
KEURING & ATTEST

Leeswijzer

In deze leeswijzer en in het hoofdstuk toelichting vindt u meer informatie en verdere uitleg over de gebruikte begrippen.

Over dit attest

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

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

Asbestveilig

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

Niet-asbestveilig

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

Acties

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

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

Maatregelen nemen	Deze asbestmaterialen vormen een gevaar voor de gezondheid of het leefmilieu. Omdat ze momenteel niet eenvoudig bereikbaar zijn, moet u ze niet verwijderen maar wel andere maatregelen nemen om het risico te verlagen.
Zorgvuldig beheren	Deze asbestmaterialen moeten niet weggenomen worden om een asbestveilige toestand te verkrijgen. Ze vormen momenteel geen gevaar voor de gezondheid maar u moet ze wel zorgvuldig beheren om het risico laag te houden.

Aanvullend onderzoek bij werken

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

Beperkingen en uitsluitingen

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

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

Vragen of klachten over uw asbestattest

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

Inhoudsopgave

Leeswijzer **2**
Geïnspecteerde zones **5**
Zone 1: Deken De Winterstraat 6-8 | GLV - Rechts 6
Plan 1.1: Deken De Winterstraat 6-8 | GLV - Rechts plan 7
Zone 2: Deken De Winterstraat 6-8 | +1 - Rechts 8
Plan 2.1: Deken De Winterstraat 6-8 | +1 - Rechts plan 9
Plan 2.2: Deken De Winterstraat 6-8 | +1 - Rechts plan kopie 10
Zone 3: Deken De Winterstraat 6-8 | GLV - Links 11
Plan 3.1: Deken De Winterstraat 6-8 | GLV - Links plan 12
Zone 4: Deken De Winterstraat 6-8 | +1 - Links 13
Plan 4.1: Deken De Winterstraat 6-8 | +1 - Links plan 14
Plan 4.2: Deken De Winterstraat 6-8 | +1 - Links plan kopie 15
Adviezen **16**
Fiche 1: Dekstenen OK 17
Geen asbest **18**
Fiche 2: M01 - Mastiek Plint 19
Fiche 3: M02 - Roofing Plat Dak - Garages 21
Overige ruimtes en materialen **23**
Overige niet-asbestverdachte ruimtes en materialen 24
Overige niet waarneembare of vast te stellen ruimtes en materialen 25
Niet aanwezige ruimtes en materialen 26
Toelichting **27**

Geïnspecteerde zones

Zone 1: Deken De Winterstraat 6-8 | GLV - Rechts





Tijdens de inspectie vastgesteld:

0 Asbestmaterialen

0 Beperkingen

0 Uitsluitingen

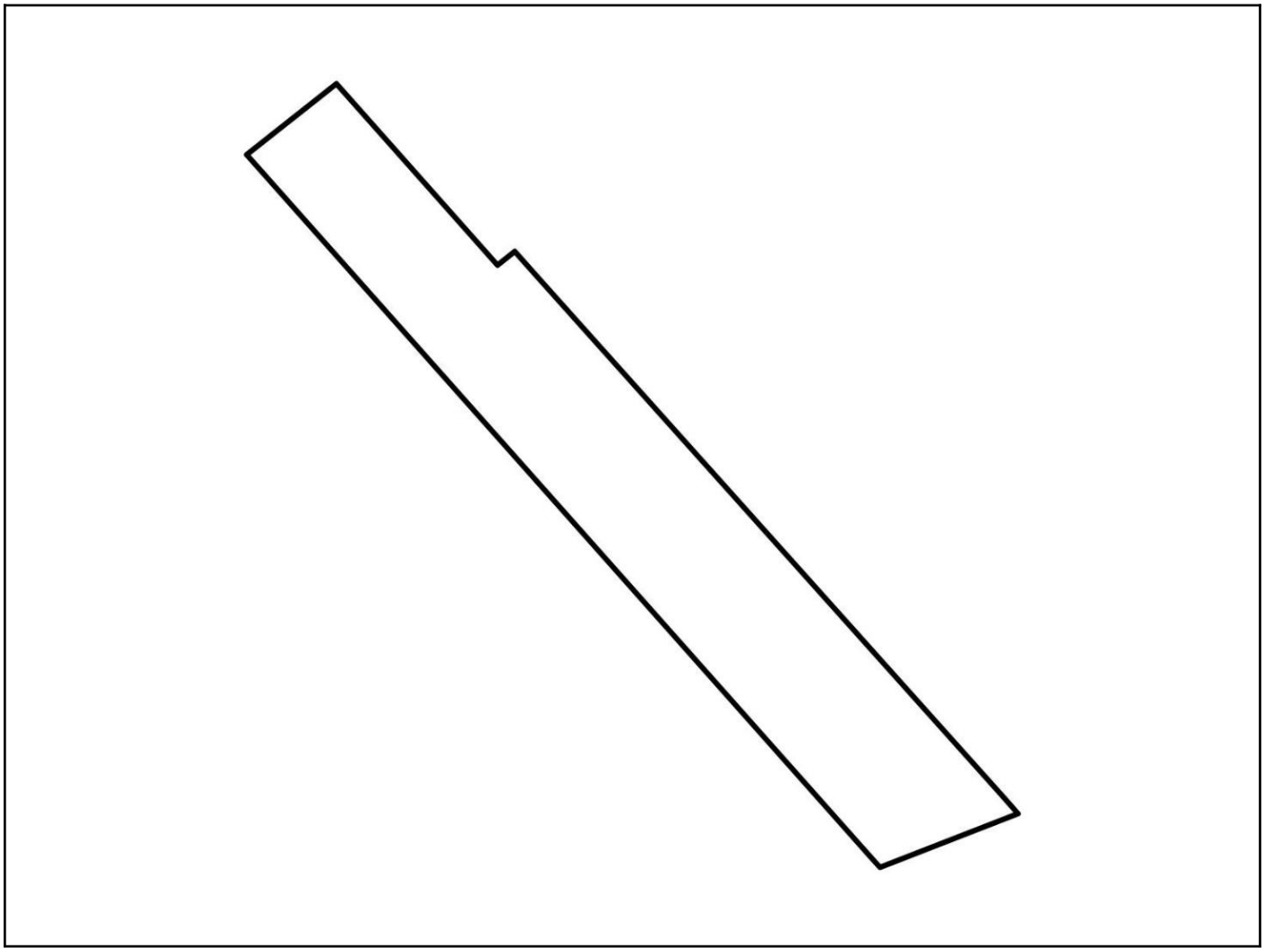
0 Roerende goederen

0 Puin, steenslag, (water)bodem

0 Adviezen

0 Geen asbest

Plan 1.1: Deken De Winterstraat 6-8 | GLV - Rechts plan



Zone 2: Deken De Winterstraat 6-8 | +1 - Rechts





Tijdens de inspectie vastgesteld:

0 Asbestmaterialen

0 Beperkingen

0 Uitsluitingen

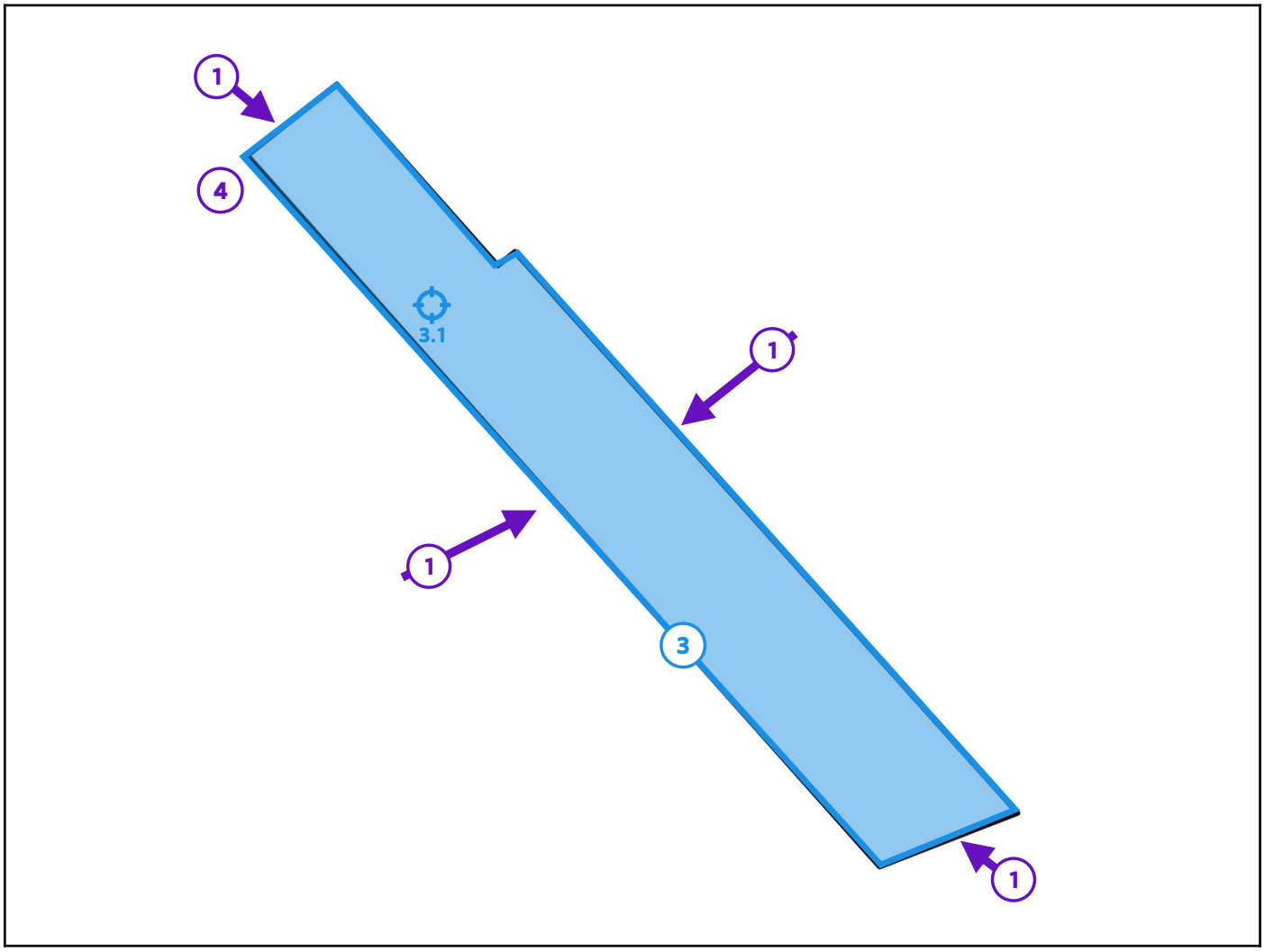
0 Roerende goederen

0 Puin, steenslag, (water)bodem

1 Advies

2 Geen asbest

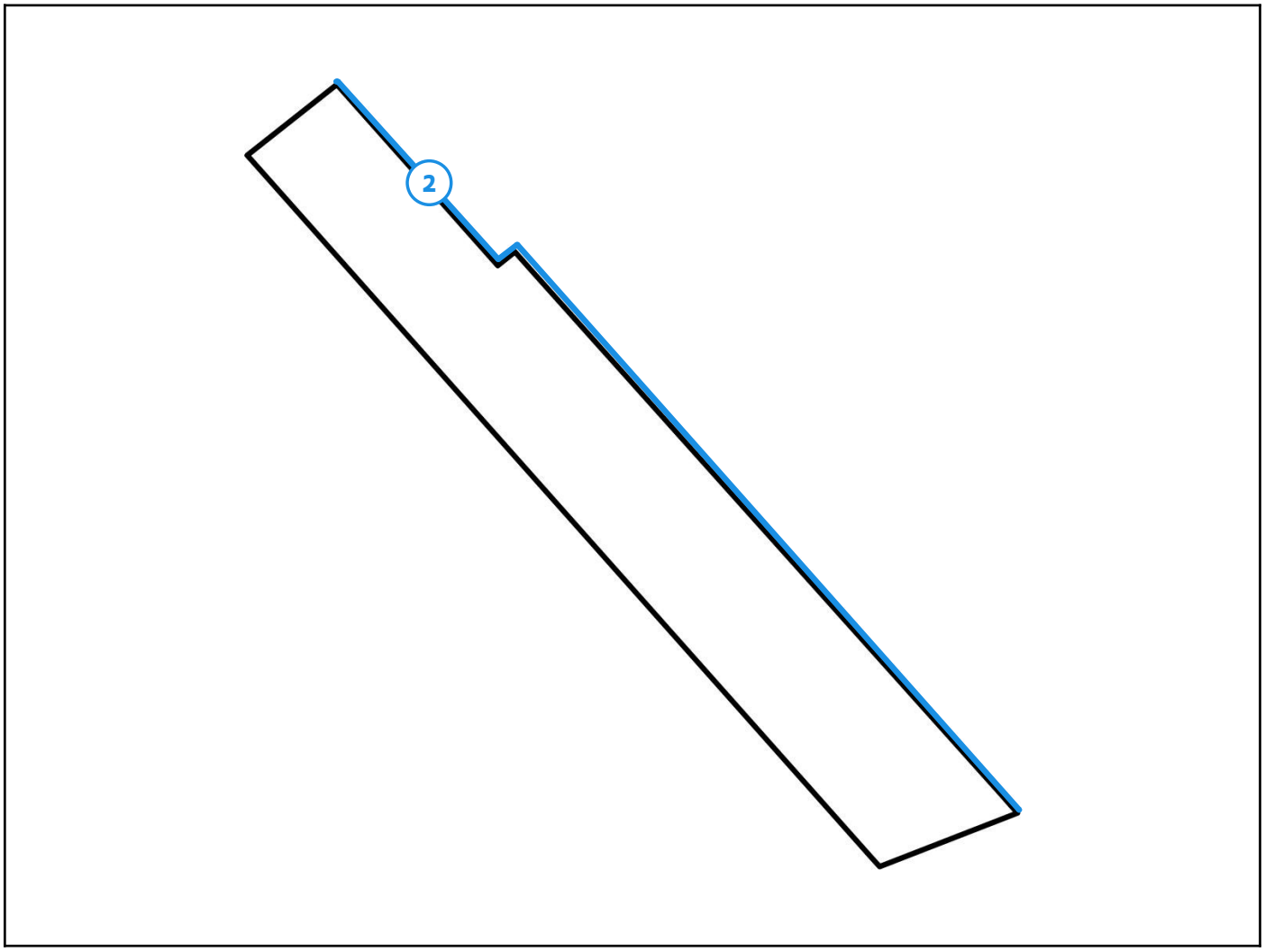
Plan 2.1: Deken De Winterstraat 6-8 | +1 - Rechts plan



Legende van plan 2.1: Deken De Winterstraat 6-8 | +1 - Rechts plan

Beschrijving	Type	Actie
1. Dekstenen OK	Advies	-
3. M02 - Roofing Plat Dak - Garages	Geen asbest	-
3.1 Code: M02	Puntmonster	-
4. Rookgaskanalen dak OK	Overige ruimte of materiaal	-

Plan 2.2: Deken De Winterstraat 6-8 | +1 - Rechts plan kopie



Legende van plan 2.2: Deken De Winterstraat 6-8 | +1 - Rechts plan kopie

Beschrijving	Type	Actie
2. M01 - Mastiek Plint	Geen asbest	-

Zone 3: Deken De Winterstraat 6-8 | GLV - Links





Tijdens de inspectie vastgesteld:

0 Asbestmaterialen

0 Beperkingen

0 Uitsluitingen

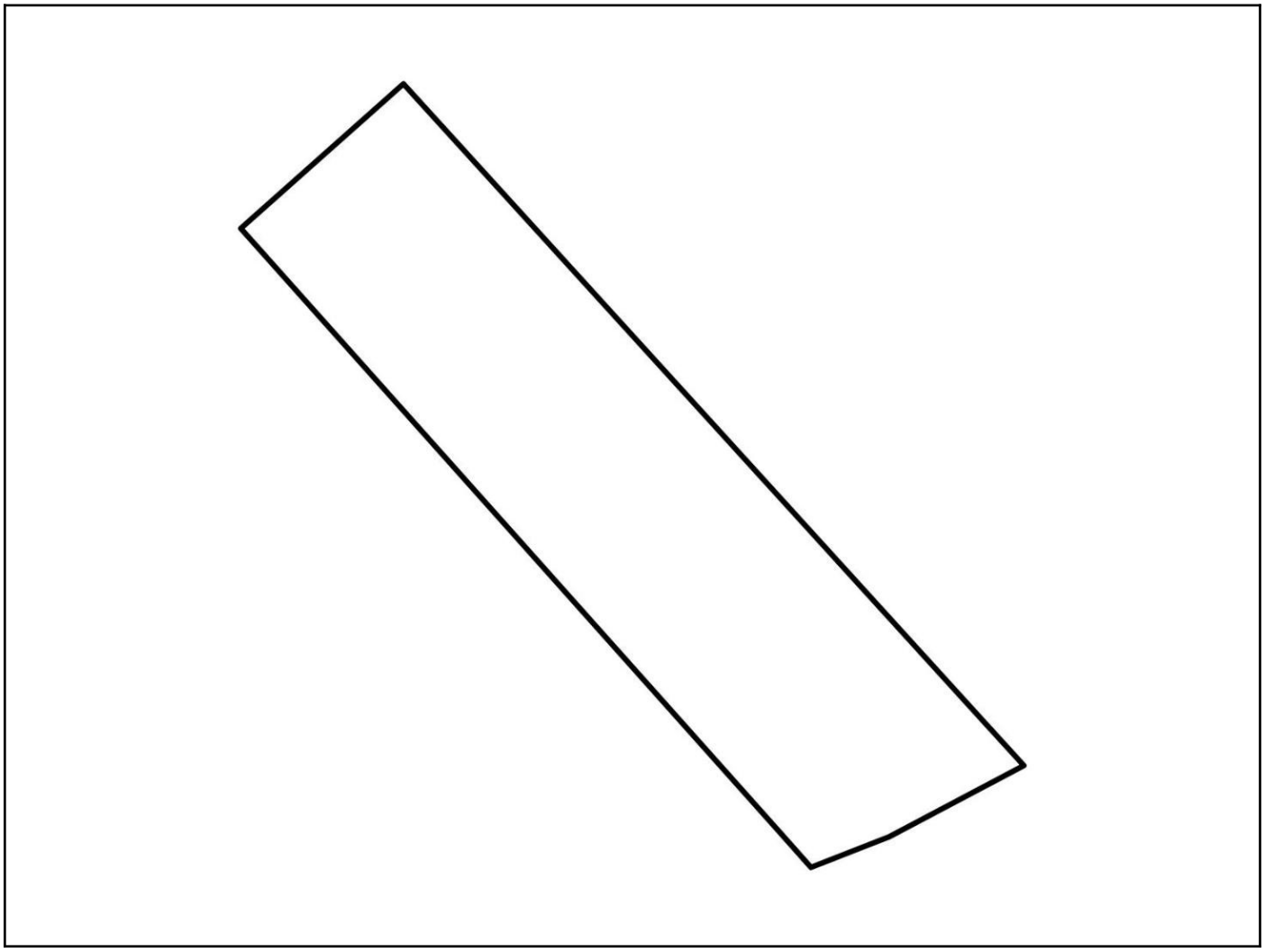
0 Roerende goederen

0 Puin, steenslag, (water)bodem

0 Adviezen

0 Geen asbest

Plan 3.1: Deken De Winterstraat 6-8 | GLV - Links plan



Zone 4: Deken De Winterstraat 6-8 | +1 - Links





Tijdens de inspectie vastgesteld:

0 Asbestmaterialen

0 Beperkingen

0 Uitsluitingen

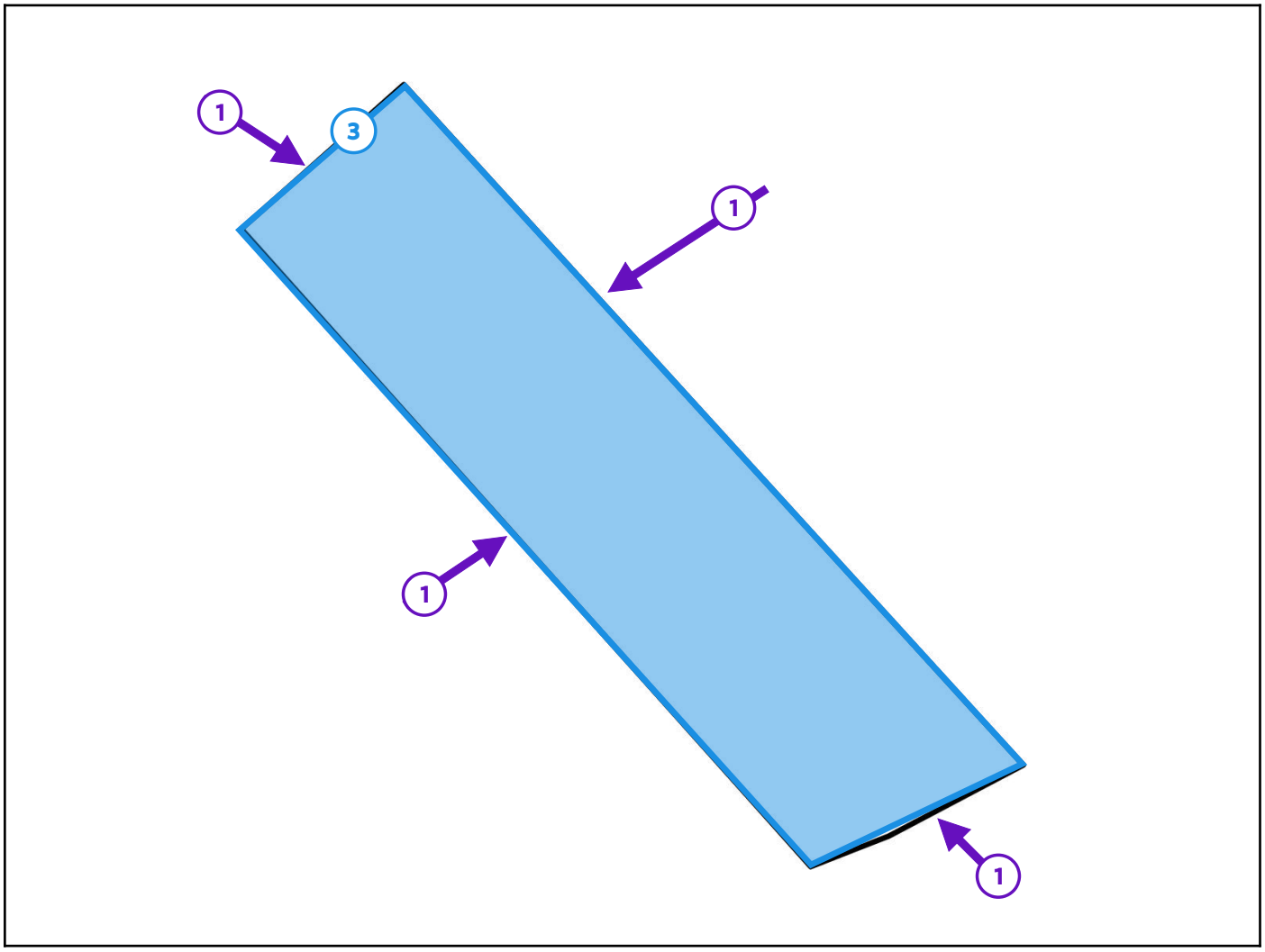
0 Roerende goederen

0 Puin, steenslag, (water)bodem

1 Advies

2 Geen asbest

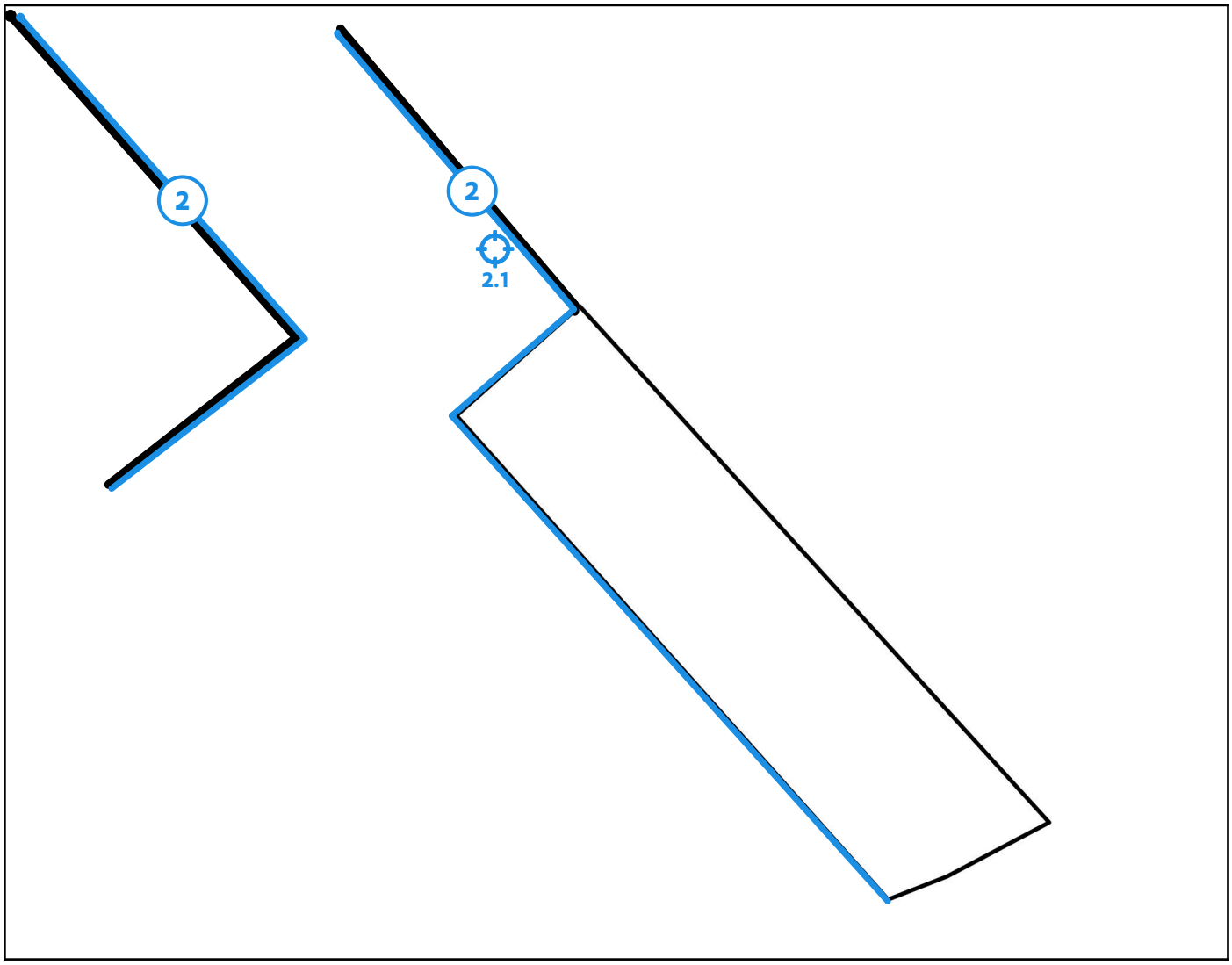
Plan 4.1: Deken De Winterstraat 6-8 | +1 - Links plan



Legende van plan 4.1: Deken De Winterstraat 6-8 | +1 - Links plan

Beschrijving	Type	Actie
1. Dekstenen OK	Advies	-
3. M02 - Roofing Plat Dak - Garages	Geen asbest	-

Plan 4.2: Deken De Winterstraat 6-8 | +1 - Links plan kopie



Legende van plan 4.2: Deken De Winterstraat 6-8 | +1 - Links plan kopie

Beschrijving	Type	Actie
2. M01 - Mastiek Plint	Geen asbest	-
2.1 Code: M01	Puntmonster	-

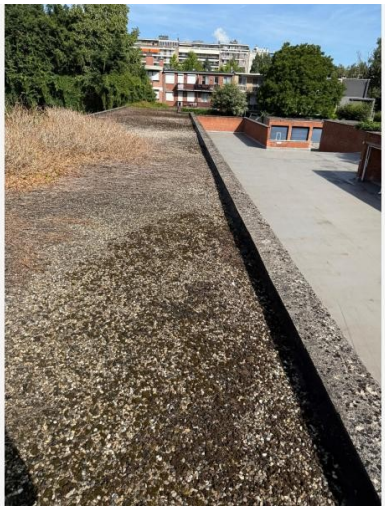
Adviezen

Fiche 1: Dekstenen OK

Advies



Situeringsfoto



Detailfoto

Informatie over een niet-asbestverdacht materiaal

Alle dekstenen zijn nagekeken, is geen asbestverdachte materiaal dus is er ook geen staalname nodig

Terug te vinden op volgende plannen

Zone 2: Deken De Winterstraat 6-8 | +1 - Rechts

- Plan 2.1: Deken De Winterstraat 6-8 | +1 - Rechts plan

Zone 4: Deken De Winterstraat 6-8 | +1 - Links

- Plan 4.1: Deken De Winterstraat 6-8 | +1 - Links plan

Detailinformatie

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

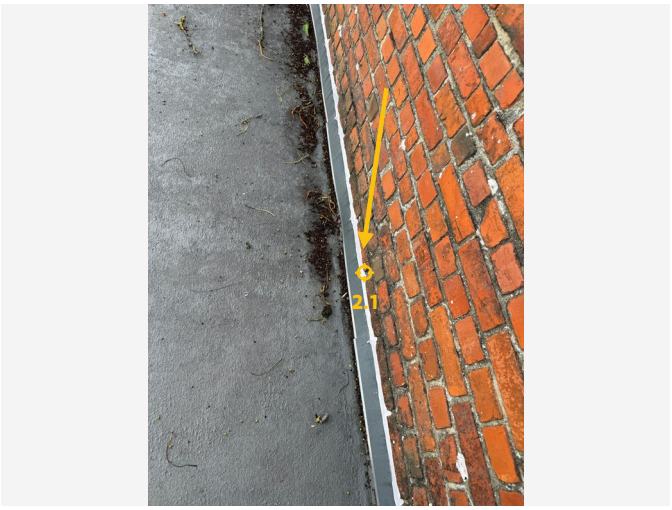
Geen asbest

Fiche 2: M01 - Mastiek Plint

Geen asbest



Overzichtsfoto



Detailfoto

Conclusie

Geen asbest

Terug te vinden op volgende plannen

Zone 2: Deken De Winterstraat 6-8 | +1 - Rechts

- Plan 2.2: Deken De Winterstraat 6-8 | +1 - Rechts plan kopie

Zone 4: Deken De Winterstraat 6-8 | +1 - Links

- Plan 4.2: Deken De Winterstraat 6-8 | +1 - Links plan kopie

Detailinformatie

Monstername

#	Type	Referentie	Resultaat
2.1	Puntmonster	M01	Geen asbest

Technische gegevens

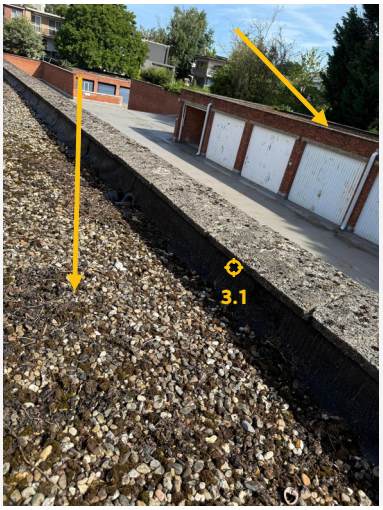
Beschrijving	M01 - Mastiek Plint
Omgeving	Buiten
Primaire drager	Wandopening verticaal (raam, deur, ...)
Bindmiddel van materiaal	Kitten, mastiek, pasta
Gebondenheid op basis van bindmiddel	Hecht
Hoeveelheid (gewicht - aantal)	• 10,00 kg - 1 stuk
Totaal gewicht	10,00 kg
Identificatiemethode	Een monstername door de asbestdeskundige met laboanalyse door een asbestlabo.
Destructieve handeling voor identificatie	Nee
Opmerking	- Mastiek tussen de plinten en muur

Fiche 3: M02 - Roofing Plat Dak - Garages

Geen asbest



Overzichtsfoto



Detailfoto

Conclusie

Geen asbest

Terug te vinden op volgende plannen

Zone 2: Deken De Winterstraat 6-8 | +1 - Rechts

- Plan 2.1: Deken De Winterstraat 6-8 | +1 - Rechts plan

Zone 4: Deken De Winterstraat 6-8 | +1 - Links

- Plan 4.1: Deken De Winterstraat 6-8 | +1 - Links plan

Detailinformatie

Monstername

#	Type	Referentie	Resultaat
3.1	Puntmonster	M02	Geen asbest

Technische gegevens

Beschrijving	M02 - Roofing Plat Dak - Garages
Omgeving	Buiten
Primaire drager	Plat dak
Bindmiddel van materiaal	Bitumen (roofing, teer, asfalt)
Gebondenheid op basis van bindmiddel	Hecht
Hoeveelheid (oppervlakte - aantal)	• 450,00 m^2 - 1 stuk
Totale oppervlakte	450,00 m^2
Identificatiemethode	Een monstername door de asbestdeskundige met laboanalyse door een asbestlabo.
Destructieve handeling voor identificatie	Nee
Opmerking	- Enkel bovenste laag getest omdat het een niet-destructief onderzoek is, er zijn GEEN gaten gemaakt zodat er lekken kunnen ontstaan, zorgvuldig bij een overschot stuk afgenomen ZONDER kans op lekken, eventuele onderlagen zijn niet gekend, eventueel latne nakijken bij werken.

Overige ruimtes en materialen

Overige niet-asbestverdachte ruimtes en materialen

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

Beschrijving	Notitie	Terug te vinden op plannen
Fiche 4: Rookgaskanalen dak OK	- De zichtbare rookgaskanalen werden nagekeken, zijn niet asbestverdacht (plastic). Eventuele ingebouwde en niet zichtbare rookgaskanalen zijn niet geweten en worden niet onderzocht omdat het een niet destructief onderzoek is.	Plan 2.1: Deken De Winterstraat 6-8 | +1 - Rechts plan

Fiche 4: Rookgaskanalen dak OK



Situeringsfoto



Detailfoto

Overige niet waarneembare of vast te stellen ruimtes en materialen

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

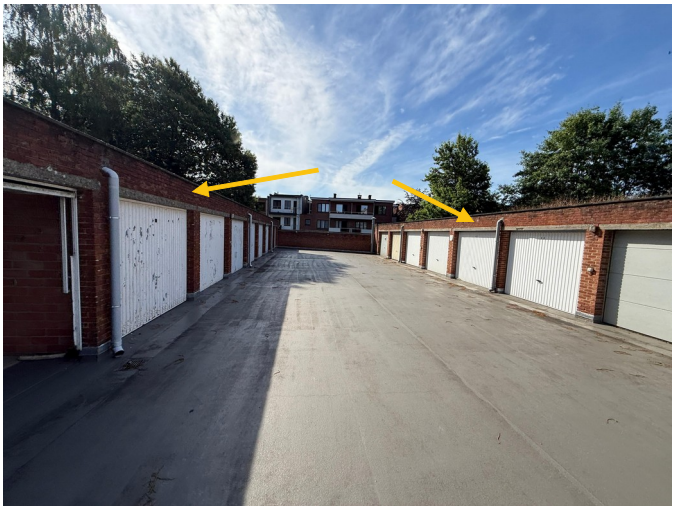
Beschrijving	Notitie	Terug te vinden op plannen
Fiche 5: Leidingisolatie niet zichtbaar	- Er is geen zichtbare en privatieve leidingisolatie aangetroffen binnen in het inspectiegebied zonder destructief onderzoek tijdens de rondgang.	-
Fiche 6: Geen Onderdak - Plat dak	- Er is geen zichtbaar onderdak zonder destructief onderzoek, inspectielocatie heeft een plat dak.	-
Fiche 7: Afdichtingsmateriaal aan schrijnwerk	- Geen zichtbare afdichting aan schrijnwerk (gemeenschappelijk)	-

Niet aanwezige ruimtes en materialen

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

Beschrijving	Notitie	Terug te vinden op plannen
Fiche 8: Geen liftinfrastructuur	Er is geen zichtbare liftinfrastructuur aanwezig.	-
Fiche 9: Geen gemeenschappelijke stookketel	-	-
Fiche 10: Pleisterwerk muren en plafond	Er is geen gemeenschappelijke en zichtbare pleisterwerk	-

Fiche 10: Pleisterwerk muren en plafond



Situeringsfoto



Detailfoto

Toelichting

Waarom is dit asbestattest belangrijk voor u?

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

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

Wat is asbest?

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

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

Hoe interpreteert u het asbestattest?

Asbest kan zich ook bevinden op niet-geïnspecteerde plaatsen

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

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

Bevatten alle asbestverdachte materialen asbest?

Op basis van ervaring en expertise kan een asbestdeskundige zonder monsters te nemen oordelen of een materiaal mogelijk asbest kan bevatten. Voor sommige materialen is dit nooit mogelijk en moet hij een monster nemen voor een labo-analyse. Een asbestverdacht materiaal wordt als asbesthoudend beschouwd, tenzij de asbestdeskundige over een laboanalyse beschikt die 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 verwaaien of verdunnen. In binnenruimtes is dit niet het geval en kunnen de concentraties hoog oplopen. Dit verhoogt het risico op het inademen van asbestvezels.

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

Wat betekenen de mijlpalen 2032, 2034 en 2040?

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

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

Wat moet u nu doen?

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

Conclusie asbestveilig, maar niet asbestvrij

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

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

Conclusie niet-asbestveilig. Wat nu?

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

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

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

Asbest beheren en verwijderen

Asbest zorgvuldig (veilig) beheren

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

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

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

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

Asbest verwijderen

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

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

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

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

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

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

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

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

Kostprijsraming en ondersteuning asbestverwijdering

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

Asbestafval

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

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

Onroerend erfgoed

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

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

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

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

Het agentschap is bereikbaar via:

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

Wanneer mijn asbestattest laten vernieuwen?

Geldigheidsduur

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

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

Gewijzigde toestand

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

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

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

Meer weten?

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

Begrippenlijst

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

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