



VERZEKERINGEN
IMMOBILIËN
JURIDISCH ADVIES

Mechelsesteenweg 34 bus 201
2018 Antwerpen
TEL. 03/230.68.84
E-MAIL info@jurimmo.be
www.jurimmo.be

Notariaat Celis, Celis en Liesse
Kasteelpleinstraat 59
2000 Antwerpen

Antwerpen, 10 augustus 2026

102 - Betreft: Verkoopsbrief § 1 en 2

VME Orchidee
Lode Van Berckenlaan 350 te Lode Van Berckenlaan 350
Ondernemingsnummer : 0834.282.350
Verzendwijze : VIA EMAIL

Beste,

Bij deze bezorgen wij u de gevraagde informatie.

Verkoop door:

Uw ref.: MV/2261872

§1

Kapitaal: AO - WERKKAPITAAL 1440 EUR (= 15000 x 96/1000)

Kwartaalprovisie is € 480.

Achterstallen: 480

Zie overzicht in bijlage

+ € 445 administratiekosten

TOTAAL OPENSTAAND SALDO: € 925

Deze informatie is maar 5 werkdagen geldig.

Het notariskantoor dient voor het verlijden der akte contact op te nemen met de syndicus voor een actuele stand van zaken.

Gelieve deze totale som in te houden bij akte ten voordele van de VME en door te storten op de rekening van de VME zijnde BE18 0013 1610 2565 met duidelijke vermelding van de naam van de verkoper.

Let op, de boekhoudkundige periode loopt tot 31/12/2026, hiermee werd nog geen rekening gehouden.

Belangrijk (!)

Wanneer er vóór het verlijden van de notariële akte **een sleutelovereenkomst** wordt afgesloten en de koper bijgevolg reeds vervroegd genot verkrijgt,

moet de syndicus **onmiddellijk** op de hoogte worden gebracht door middel van een "sleutelovereenkomst-attest".

Dit mag dus niet pas maanden later bij het verlijden van de akte gebeuren.

Bij een laattijdige mededeling kan de syndicus geen correcte verdeling van de gemeenschappelijke kosten tussen koper en verkoper garanderen.



Indien wij, ten gevolge van een laattijdige melding van de sleutelovereenkomst, alsnog een correctie op de afrekening moeten opstellen, zal hiervoor een kost worden aangerekend aan de verkoper.

Gerechtelijke procedures:

Juridisch: JA

VME /

Betreft achterstallen gemeenschappelijke kosten

Aantal afrekeningen per jaar: 1

Bijlagen:

financieel overzicht, notulen algemene vergaderingen, goedgekeurde balans

Indien de centrale verwarming gemeenschappelijk is dient de verkoper de meterstanden te laten noteren door het opnamebedrijf.

Het opnamebedrijf is Techem Caloribel 02/529.63.00

Gebouwcode is 5821

§ 2:

1° volgende grote werken werden beslist op de vorige AV maar dient nog aangerekend te worden aan de eigenaars : zie verslagen

2°

a) Volgende verhoging van het werkkapitaal of reservekapitaal werd besloten op de laatste AV maar dient nog aangerekend te worden aan de eigenaars : zie verslagen

b) Volgende dringende werkzaamheden werden uitgevoerd maar nog niet aangerekend aan de eigenaars: zie verslagen

3° Er zijn geen kosten verbonden aan het verkrijgen van de gemene delen.

Postinterventiedossier van de gemeenschappelijke delen wordt bij de syndicus bewaard.

Bij ons weten worden er in het gebouw geen activiteiten uitgeoefend of is er geen inrichting gevestigd die dienen aangemerkt als risicoactiviteit voor de toepassing van het bodemsaneringsdecreet.

Wij hebben geen inzage in stedenbouwkundige inrichtingen en kunnen hierover geen informatie geven.

De opzoeks- en administratiekosten specifiek aan dit dossier verbonden, begrepen het splitsen van de afrekeningen der onkosten, bedragen € 445,00 per kavel.

Jurimmo is niet verantwoordelijk voor eventuele vergissingen. Al onze opzoeken gebeuren in de mate van het mogelijke.

Gelieve ons zo spoedig mogelijk na het verlijden der authentieke verkoopakte volgende onontbeerlijke inlichtingen te bezorgen:

- De volledige identiteit en adres van de koper(s) en of zij de intentie hebben om naar het gebouw te verhuizen.
- Tevens de nieuwe coördinaten van de verkoper.
- De datum vanaf wanneer de koper de kosten dient te dragen.
- In geval van gedeelde eigendom : naam en adres van de lasthebber.



In de hoop U hiermede van dienst te zijn geweest, teken ik,

Met vriendelijke groeten,
Sandra Bal
Administratief bediende

Voor Jurimmo BV
In opdracht van
Wim Van Den Broeck
Zaakvoerder - Jurimmo BV

JURIMMO
B.V.

Syndic

Mechelsesteenweg 34 bus 201
2018 Antwerpen
Tel: 03 230 68 84
BIV: 202 424

B.V.

Pag.: 1/5

BIV: 202 424

Aantal aanwezig	15	Van totaal	17		
Aandelen aanwezig	899	Van totaal	1000	Aandelen %	89,9%

Nr	Agendapunt
----	------------

Uit de getekende aanwezigheidslijst, waarvan het origineel bewaard blijft bij BVBA Jurimmo, blijkt dat voldoende mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd zijn om geldig en bindend te beslissen over de punten, vermeld op de dagorde van de huidige Algemene Vergadering.

wordt aangesteld als voorzitter van de Algemene Vergadering en krijgt volmacht de syndicusovereenkomst en aanwezigheidslijst te ondertekenen.

Na rondvraag wordt verkozen als secretaris van de Algemene Vergadering verkozen en heeft als taak de aanwezigheidslijst te controleren en ondertekenen. Syndicus Jurimmo wordt aangesteld als notuleerder.

Het verslag van de rekencommissaris en financieel verslag wordt besproken en goedgekeurd.

Pag.: 1/5

Datum: 21-03-2024 om 18:00

4	Goedkeuring van de afrekeningen en balans	Akkoord 899	Niet akkrd 0	Onthouding 0
Telling	899 van 899	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

De balans en rekeningen van de afgelopen boekjaren worden goedgekeurd.

5	Kwijting te geven aan de rekencommissaris	Akkoord 899	Niet akkrd 0	Onthouding 0
Telling	899 van 899	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

Kwijting wordt gegeven aan de rekencommissaris.

6	Aanstelling rekencommissaris	Akkoord 899	Niet akkrd 0	Onthouding 0
Telling	899 van 899	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

Dhr. Polak wordt aangesteld als rekencommissaris.

7	Kwijting te geven aan de raad van mede-eigendom	Akkoord 899	Niet akkrd 0	Onthouding 0
Telling	899 van 899	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

Kwijting wordt gegeven aan de raad van mede-eigendom.

8	Kwijting te geven aan de syndicus	Akkoord 899	Niet akkrd 0	Onthouding 0
Telling	899 van 899	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

Kwijting wordt gegeven aan syndicus.

9	Bevestiging van het mandaat van de syndicus - tekenen contract	Akkoord 899	Niet akkrd 0	Onthouding 0
Telling	899 van 899	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

Het mandaat van Jurimmo wordt bevestigd.

10	Bespreking juridische dossiers	Akkoord 899	Niet akkrd 0	Onthouding 0
Telling	899 van 899	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

Er zijn geen lopende juridische dossiers.

11	Gebouwen met publieke ruimte(s) van meer dan 500 m2 is de dekking voor objectieve aansprakelijkheid brand en ontploffing verplicht.
----	---

12	Bespreking lift adhv laatste keuring
----	--------------------------------------

VERSLAG ALGEMENE VERGADERING

Pag.: 3/5

Datum: 21-03-2024 om 18:00

De syndicus legt aan de VME het belang uit van de werken aan de lift zodat deze ten alle tijden veilig gebruikt kan worden. Indien er buitensporige kosten zijn wordt dit overlegd met de erekencommissaris en RVM

13	Bespreking evaluatie leveringscontracten Poetsdienst	Akkoord 899	Niet akkrd 0	Onthouding 0
----	--	----------------	-----------------	-----------------

Telling	899 van 899	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist	50% + 1	Besluit Aangenomen
---------	-------------	-----------	---------	------------------	---------	--------------------

Leveringscontracten worden behouden zoals ze heden zijn.

13.1	Onderhoud schouwen bij niet condenserende ketels	Akkoord 899	Niet akkrd 0	Onthouding 0
------	--	----------------	-----------------	-----------------

Telling	899 van 899	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist	50% + 1	Besluit Aangenomen
---------	-------------	-----------	---------	------------------	---------	--------------------

Voor een gemeenschappelijke verwarmingsinstallatie, dient de schouw iedere twee jaar gekuist te worden. De algemene vergadering beslist hier een contract voor af te sluiten met de firma ..

14	Bespreking en beslissing afsluiten externe polis rechtsbijstand (Euromex)	Akkoord 899	Niet akkrd 0	Onthouding 0
----	---	----------------	-----------------	-----------------

Telling	899 van 899	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist	50% + 1	Besluit Aangenomen
---------	-------------	-----------	---------	------------------	---------	--------------------

reeds in orde

15	Volmachten inzake slechte betalende	Akkoord 899	Niet akkrd 0	Onthouding 0
----	-------------------------------------	----------------	-----------------	-----------------

Telling	899 van 899	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist	50% + 1	Besluit Aangenomen
---------	-------------	-----------	---------	------------------	---------	--------------------

De syndicus krijgt volmacht om slecht betalende eigenaars te rappeleren. De kosten hiervan vallen ten laste van desbetreffende eigenaars. Bij niet betaling krijgt de syndicus volmacht te dagvaarden. De administratiekosten van Jurimmo wordt aangerekend aan de wanbetaler, de advocaatkosten vallen ten laste van de VME.

16 Bespreking en beslissing installatie rookmelders in gemeenschappelijke ruimtes met een technische installatie volgens het Besluit van de Vlaamse Regering van 14/10/2022

VME zorgt voor het hangen van de rookmelders aan de technische ruimte en alle verdiepen.

17	Goedkeuren van de ontwerpbegroting	Akkoord 899	Niet akkrd 0	Onthouding 0
----	------------------------------------	----------------	-----------------	-----------------

Telling	899 van 899	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist	50% + 1	Besluit Aangenomen
---------	-------------	-----------	---------	------------------	---------	--------------------

De ontwerpbegroting wordt overhandigd en toegelicht en vervolgens goedgekeurd door de algemene vergadering.

Het werkkapitaal wordt aangepast en komt neer op 35.000 euro.

Opvraging per kwartaal.

Bijkomend mogen de eigenaars per maand betalen.

VERSLAG ALGEMENE VERGADERING

Pag.: 4/5

Datum: 21-03-2024 om 18:00

18	Wettelijke verplichting; aanleggen reservekapitaal - negatief	Akkoord 899	Niet akkrd 0	Onthouding 0
Telling	899 van 899	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 4/5	Besluit Aangenomen
Akkoord: Verwerping reservekapitaal				

19	Bespreking en beslissing nieuwe wetgeving Asbest en de te nemen maatregelen (AV 2023)	Akkoord 899	Niet akkrd 0	Onthouding 0
Telling	899 van 899	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

De algemene vergadering geeft de syndicus mandaat om een asbestinventaris te laten opstellen.

20	ALGEMEEN: Reinheid Duivenplaag Fietsenkelder	Akkoord 899	Niet akkrd 0	Onthouding 0
Telling	899 van 899	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

STRIKT verboden om duiven te voederen of af te maken!
Fietzen die niet meer gebruikt worden moeten verwijderd worden.
Wordt gevraagd om respect te hebben voor de vloeren (voeten vegen)
Wordt opdracht gegeven om het dak te herstellen. Aannemer wordt aangesteld.
TV_SCHOTELS op het dak indien niet aangevraagd worden verwijderd.
Alle sleutels worden verzameld (gemeenen delen)
Sleutelkluis wordt aangemaakt.

20.1	riolering oplossing?	Akkoord 899	Niet akkrd 0	Onthouding 0
Telling	899 van 899	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 75%	Besluit Aangenomen

HOU REKENING met alles wat je doorspoelt!

21	Muurisolatie en vochtproblemen (AV 2023)	Akkoord 899	Niet akkrd 0	Onthouding 0
Telling	899 van 899	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 75%	Besluit Aangenomen

problematiek is eigen aan het gebouw.
kamer individueel isoleren is een oplossing
info syndicus

22	Zonnepanelen (AV 2023)	Akkoord 899	Niet akkrd 0	Onthouding 0
Telling	899 van 899	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 2/3	Besluit Aangenomen

nvt

VERSLAG ALGEMENE VERGADERING

Pag.: 5/5

Datum: 21-03-2024 om 18:00

23	Verkiezing Raad van mede - eigendom	Akkoord 899	Niet akkrd 0	Onthouding 0
Telling	899 van 899	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

worden verkozen als lid van de raad van mede-eigendom.

De raad van mede-eigendom krijgt volmacht van de algemene vergadering om te beslissen over werken tot een maximum bedrag van 3000 jaarlijks geïndexeerd.

ALGEMENE VERGADERING - SLOT

NOTA: er worden geen agendapunten meer opgevraagd. De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars of van de Raad van Mede-eigendom, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in het reglement van mede-eigendom bepaalde periode waarin de algemene vergadering moet plaatsvinden (Art. 3.87, §3 BW).

Na voorlezing tekenen de voorzitter, secretaris en alle nog aanwezige eigenaars voor akkoord met het verslag, de stemmingen en de genomen beslissingen.

Gelezen en goedgekeurd

Datum Naam Handtekening

[Handwritten signatures and names in blue ink:]

Bech, Kamal, Saïd, Ghalib, Boukhal, Hachem, Hujaga, Bensoussan

Orchidee

Lode Van Berckenlaan 350
2140 Borgerhout
KBO: 0834.282.350
Bank: BE18 0013 1610 2565 BIC: GEBABEBB



Syndic

Jurimmo BV

Mechelsesteenweg 34 bus 201
2018 Antwerpen
Tel: 03 230 68 84
BIV: 202.424

B.V.

GDPR gevoelige data, gelieve met de
nodige zorg te behandelen

VERSLAG ALGEMENE VERGADERING

Pag.: 1/6

Datum: 20-03-2025 om 18:00

De stemming is rechtsgeldig.

Aantal aanwezig	13	Van totaal	17	
Aandelen aanwezig	758	Van totaal	1000	Aandelen % 75.8%

ALGEMENE VERGADERING - TELLING VAN DE STEMMEN

Nr Agendapunt

0 Teken en aanwezigheidslijst en nazicht volmachten

Uit de getekende aanwezigheidslijst, waarvan het origineel bewaard blijft bij Jurimmo BV, blijkt dat voldoende mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd zijn om geldig en bindend te beslissen over de punten, vermeld op de dagorde van de huidige algemene vergadering.

1	Benoeming voorzitter algemene vergadering en bepalen van zijn opdracht	Akkoord 758	Niet akkrd 0	Onthouding 0
	Telling 758 van 758	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

wordt aangesteld als voorzitter van de algemene vergadering en krijgt volmacht de syndicusovereenkomst, het verslag van de algemene vergadering en aanwezigheidslijst te ondertekenen.

2	Aanstelling secretaris	Akkoord 758	Niet akkrd 0	Onthouding 0
	Telling 758 van 758	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

Na rondvraag wordt verkozen als secretaris van de algemene vergadering en heeft als taak de aanwezigheidslijst en het verslag van de algemene vergadering te controleren en ondertekenen. Syndicus Jurimmo BV wordt aangesteld als notuleerder.

3	Bespreking verslag rekencommissaris en bespreking en goedkeuring financieel verslag van de syndicus	Akkoord 758	Niet akkrd 0	Onthouding 0
	Telling 758 van 758	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

Het verslag van de rekencommissaris en financieel verslag wordt besproken en goedgekeurd.

Datum: 20-03-2025 om 18:00

4	De algemene vergadering keurt de balans, de afrekening van de afgelopen boekjaren en de individuele afrekeningen van de afgelopen boekjaren goed.	Akkoord 758	Niet akkrd 0	Onthouding 0
---	---	-----------------------	------------------------	------------------------

Telling 758 van 758 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

De balans en rekeningen van de afgelopen boekjaren worden goedgekeurd.

5	Kwijting te geven aan de rekencommissaris	Akkoord 758	Niet akkrd 0	Onthouding 0
---	---	-----------------------	------------------------	------------------------

Telling 758 van 758 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

Kwijting wordt gegeven aan de rekencommissaris.

6	Aanstelling rekencommissaris	Akkoord 758	Niet akkrd 0	Onthouding 0
---	------------------------------	-----------------------	------------------------	------------------------

Telling 758 van 758 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

Dhr. Polak wordt aangesteld als rekencommissaris.

7	Kwijting te geven aan de raad van mede-eigendom	Akkoord 758	Niet akkrd 0	Onthouding 0
---	---	-----------------------	------------------------	------------------------

Telling 758 van 758 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

Kwijting wordt gegeven aan de raad van mede-eigendom.

8	Kwijting te geven aan de syndicus	Akkoord 758	Niet akkrd 0	Onthouding 0
---	-----------------------------------	-----------------------	------------------------	------------------------

Telling 758 van 758 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

Kwijting wordt gegeven aan de syndicus.

9	Bevestiging van het mandaat van de syndicus - tekenen contract	Akkoord 758	Niet akkrd 0	Onthouding 0
---	--	-----------------------	------------------------	------------------------

Telling 758 van 758 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

Het mandaat van Jurimmo wordt bevestigd voor een periode van 3 jaar.
Het beheersloon wordt aangepast naar 25 euro per appartement per maand.
De voorzitter tekent de syndicusovereenkomst.

10	Bespreking juridische dossiers	Akkoord 758	Niet akkrd 0	Onthouding 0
----	--------------------------------	-----------------------	------------------------	------------------------

Telling 758 van 758 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

Er zijn geen lopende juridische dossiers.

Datum: 20-03-2025 om 18:00

11	Bespreking lift adhv laatste keuring	Akkoord 758	Niet akkrd 0	Onthouding 0
----	--------------------------------------	-----------------------	------------------------	------------------------

Telling	758 van 758	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist	2/3	Besluit	Aangenomen
----------------	-------------	------------------	---------	-------------------------	-----	----------------	------------

De syndicus bespreekt de offerte van de lift naar aanleiding van de laatste keuring.
De syndicus legt aan de VME het belang uit van de werken aan de lift zodat deze ten alle tijden veilig gebruikt kan worden.
1. De algemene vergadering keurt de offerte goed.

12	Volgens het algemeen reglement van elektrische installaties is de VME verplicht om een elektrische keuring uit te voeren om de 5 jaar	Akkoord 758	Niet akkrd 0	Onthouding 0
----	---	-----------------------	------------------------	------------------------

Telling	758 van 758	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist	50% + 1	Besluit	Aangenomen
----------------	-------------	------------------	---------	-------------------------	---------	----------------	------------

Uitgesteld vanwege CV installatie pas nadat deze voltooid is.

13	Bespreking evaluatie leveringscontracten	Akkoord 758	Niet akkrd 0	Onthouding 0
----	--	-----------------------	------------------------	------------------------

Telling	758 van 758	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist	50% + 1	Besluit	Aangenomen
----------------	-------------	------------------	---------	-------------------------	---------	----------------	------------

Leveringscontracten worden behouden zoals ze heden zijn.
- verwarming: contract lopende bij Bondec
- lift: ora
"De algemene vergadering gaat akkoord om mee opgenomen te worden in het raamcontract van Jurimmo en Engie."

14	Syndiucs: Aanstellen als contact persoon binnen de VME	Akkoord 758	Niet akkrd 0	Onthouding 0
----	---	-----------------------	------------------------	------------------------

Wordt ook ingeschakeld voor kleine klusjes zoals:
sleutel procedure / naambordjes bussen / bellen
tuin onderhoud
defecte lampen vervangen
coördinatie van werken ism syndicus
Vergoeding:

Telling	758 van 758	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist	50% + 1	Besluit	Aangenomen
----------------	-------------	------------------	---------	-------------------------	---------	----------------	------------

De AV is in akkoord om een vergoeding te voorzien voor de werken die uitgevoerd worden in het gebouw.
85 euro per maand verdeelsleutel per appartement

Datum: 20-03-2025 om 18:00

15 VME:

heeft 2 jaar geleden gevraagd om de gezamenlijke kelder voor een paar weken ter beschikking te stellen voor zijn huurder tot de werken in hun garage achter de rug waren, echter stellen wij nog steeds vast dat deze na 2 jaar nog steeds in gebruik is door deze huurder, wij hebben de huurder er al verschillende keren over aangesproken om deze leeg te maken maar helaas zonder resultaat. Wij zouden deze graag terug kunnen gebruiken waarvoor hij dient dus gemeenschappelijk, alsook voor het materiaal voor het tuinonderhoud wat nu overal gestockeerd is.

is in orde

16 VME:

Sommige bewoners van (vooral huurders en hun bezoek) ons gebouw en ook omliggende bewoners vinden dat ze indien er in de straat geen parkeerplaats is ze dan daar (gratis; nochtans met een bewonerskaart moet je niet betalen) kunnen parkeren met de nodige geluidsoverlast in de nachturen (22.00 tot 06.00)

Akkoord

758

Niet akkrd

0

Onthouding

0

Telling 758 van 758

Resultaat 100,0 % Aandelen vereist 50% + 1

Besluit Aangenomen

Indien het onze huurders worden deze door de eigenaars op de hoogte gebracht.

17 VME:

Er wordt regelmatig het knopje in het slot verzet aan de inkomdeur zodat je gewoon de deur kunt openduwen, wij hebben hier geen bezwaar op als men dit gebruikt, maar verzet het dan terug als dit niet meer van toepassing is. Hierdoor hebben we al verschillende keren personen binnen aangetroffen die "per ongeluk in het verkeerde gebouw zaten", dit is heel onveilig voor de onderste bewoners (ook respectloos en roekeloos gedrag van de persoon die het knopje gebruikt)

Uiteraard mag dit niet er zal extra toezicht gehouden.
Er wordt contact opgenomen met Lock Service.

18 VME:

Plaatsen van obstakel (plantenbak?) (vlak voor de oprit) om wildparkeren tegen te houden? Er komen ook steeds auto's staan die dealen, snuiven, drinken, om dan hun afval in onze tuin achter te laten. De blauwe lijn werd hiervoor al eens gebeld en die kunnen niets doen want als ze komen zijn ze meestal al weg.

Wordt nagekeken door de syndicus.
Er zal een voorstel worden gedaan.

19 Volmachten inzake slechte betalende

Akkoord

758

Niet akkrd

0

Onthouding

0

Telling 758 van 758

Resultaat 100,0 % Aandelen vereist 50% + 1

Besluit Aangenomen

De syndicus krijgt volmacht om slecht betalende eigenaars te rappeleren. De kosten hiervan vallen ten laste van desbetreffende

Datum: 20-03-2025 om 18:00

eigenaars. Bij niet betaling krijgt de syndicus volmacht te dagvaarden. De administratiekost van Jurimmo wordt aangerekend aan de wanbetaler, de advocaatkosten vallen ten laste van de VME.

20	Goedkeuren van de ontwerpbegroting	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		758	0	0
Telling	758 van 758	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

De ontwerpbegroting wordt overhandigd, toegelicht en vervolgens goedgekeurd door de algemene vergadering. De begroting wordt niet opgemaakt vanwege de komende BAV mbt de centrale verwarming.

Het werkkapitaal wordt bijgevolgd vastgelegd op €20000 volgens huidige verdeelsleutel voor een jaarlijkse afrekening.

De kwartaalprovisies worden vastgelegd op €5000

Het werkkapitaal wordt aangepast indien de financiële toestand van het gebouw dit vereist en jaarlijks geïndexeerd.

21	Wettelijke verplichting; aanleggen reservekapitaal - negatief	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		758	0	0
Telling	758 van 758	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 4/5	Besluit Aangenomen

Niet akkoord: Aanleg reservekapitaal

De algemene vergadering beslist om jaarlijks collectief 5% te sparen van het werkkapitaal

22	Verkiezing Raad van mede - eigendom	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		758	0	0
Telling	758 van 758	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

verkozen als lid van de raad van mede-eigendom.

De raad van mede-eigendom krijgt volmacht van de algemene vergadering om te beslissen over werken tot een maximum bedrag van, jaarlijks geïndexeerd.

VERSLAG ALGEMENE VERGADERING

Pag.: 6/6

Datum: 20-03-2025 om 18:00

ALGEMENE VERGADERING - SLOT

Slot: syndicus vraagt duiven bestrijding dienst aan in stad
Syndicus kijkt na mbt glas tuin (buurgebouw)

Gelezen en goedgekeurd

Datum	Naam	Handtekening
-------	------	--------------

20/03/25	Tom Rulants	
20/03/25	Strooban	

Pag.: 6/6

Orchidee

Lode Van Berckenlaan 350
 2140 Borgerhout
 KBO: 0834.282.350
 Bank: BE18 0013 1610 2565 BIC: GEBABEBB



Syndic

Jurimmo BV

Mechelsesteenweg 34 bus 201
 2018 Antwerpen
 Tel: 03 230 68 84
 BIV: 202.424

GDPR gevoelige data, gelieve met de nodige
 zorg te behandelen

VERSLAG ALGEMENE VERGADERING

Pag.: 1/6

Datum: 2003-2026 om 18:30**De stemming is rechtsgeldig.**

Aantal aanwezig	12	Van totaal	17		
Aandelen aanwezig	656	Van totaal	1000	Aandelen %	65.6%

ALGEMENE VERGADERING - TELLING VAN DE STEMMEN**Nr Agendapunt****0** Teken en aanwezigheidslijst en nazicht volmachten

Uit de getekende aanwezigheidslijst, waarvan het origineel bewaard blijft bij Jurimmo BV, blijkt dat voldoende mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd zijn om geldig en bindend te beslissen over de punten, vermeld op de dagorde van de huidige algemene vergadering.

1	Benoeming voorzitter algemene vergadering en bepalen van zijn opdracht	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		656	0	0
Telling	656 van 656	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1
				Besluit Aangenomen

wordt aangesteld als voorzitter van de algemene vergadering en krijgt volmacht de syndicusovereenkomst, het verslag van de algemene vergadering en aanwezigheidslijst te ondertekenen.

2	Aanstelling secretaris	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		656	0	0
Telling	656 van 656	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1
				Besluit Aangenomen

Na rondvraag wordt verkozen als secretaris van de algemene vergadering en heeft als taak de aanwezigheidslijst en het verslag van de algemene vergadering te controleren en ondertekenen. Syndicus Jurimmo BV wordt aangesteld als notuleerder.

3	Bespreking verslag rekencommissaris en bespreking en goedkeuring financieel verslag van de syndicus	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		656	0	0
Telling	656 van 656	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1
				Besluit Aangenomen

Pag.: 1/6

Handwritten signatures in blue ink at the bottom of the page, including names like 'Willy', 'Sari', and 'Paul'.

VERSLAG ALGEMENE VERGADERING

Pag.: 2/6

Datum: 30-03-2026 om 18:30

Het verslag van de rekencommissaris en financieel verslag wordt besproken en goedgekeurd.

4	Goedkeuring balans en afrekening			Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
				656	0	0
Telling	656 van 656	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist	50% + 1	Besluit Aangenomen

De algemene vergadering keurt de balans, de afrekening van de afgelopen boekjaren en de individuele afrekeningen van de afgelopen boekjaren NIET goed. Omdat er een fout is gekropen in de verrekening van het werkkapitaal.

Het is te zeggen deze 840 euro werd verkeerd verrekend.

Deze rechtzetting wordt onverwijld doorgevoerd waardoor de (terug)betalingen kunnen geschieden.

(Voor eind mei)

5	Kwijting te geven aan de rekencommissaris			Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
				656	0	0
Telling	656 van 656	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist	50% + 1	Besluit Aangenomen

Kwijting wordt gegeven aan de rekencommissaris.

6	Aanstelling rekencommissaris			Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
				656	0	0
Telling	656 van 656	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist	50% + 1	Besluit Aangenomen

Dhr. Polak wordt aangesteld als rekencommissaris.

7	Kwijting te geven aan de raad van mede-eigendom			Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
				656	0	0
Telling	656 van 656	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist	50% + 1	Besluit Aangenomen

Kwijting wordt gegeven aan de raad van mede-eigendom.

8	Kwijting te geven aan de syndicus			Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
				656	0	0
Telling	656 van 656	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist	50% + 1	Besluit Aangenomen

Kwijting wordt gegeven aan de syndicus.

WVK
Saeid
980

Pag.: 2/6

VERSLAG ALGEMENE VERGADERING

Pag.: 3/6

Datum: ~~20-03~~ 2026 om 18:30

9	Bevestiging van het mandaat van de syndicus - tekenen contract	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		656	0	0
Telling	656 van 656	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1
				Besluit Aangenomen

Het mandaat van Jurimmo wordt bevestigd.

10	aanpassing RIO mbt procedure aanvragen laadpalen	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		656	0	0
Telling	656 van 656	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1
				Besluit Aangenomen

De VME is akkoord dat er desgevallend laadpalen geïnstalleerd worden. (3 garageboxen)

De desbetreffende eigenaars voorzien alle nodige nutsvoorzieningen inclusief de keuring en plaatsing slimme meter. Keuringsattest moet onverwijld verzonden worden naar de syndicus.

De aanvraag tot het plaatsen van een laadpaal mag gewoon middels schrijven naar de syndicus.

11	Bespreking juridische dossiers	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		656	0	0
Telling	656 van 656	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1
				Besluit Aangenomen

Er zijn geen lopende juridische dossiers.

12	Bespreking lift adhv laatste keuring	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		656	0	0
Telling	656 van 656	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist 2/3
				Besluit Aangenomen

De syndicus bespreekt de offerte van de lift naar aanleiding van de laatste keuring.

De syndicus legt aan de VME het belang uit van de werken aan de lift zodat deze ten alle tijden veilig gebruikt kan worden.

1. De algemene vergadering keurt de offerte goed indien nodig en na overleg met de mede-eigenaars.

13	Volgens het algemeen reglement van elektrische installaties is de VME verplicht om een elektrische keuring uit te voeren om de 5 jaar (AV 2025)	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		656	0	0
Telling	656 van 656	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1
				Besluit Aangenomen

De syndicus zal een keuring aanvragen.

14	Bespreking evaluatie leveringscontracten	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		656	0	0
Telling	656 van 656	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1
				Besluit Aangenomen

Leveringscontracten worden behouden zoals ze heden zijn.

- verwarming: contract lopende bij Bondec/raets

Pag.: 3/

[Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom of the page]

Datum: 30-03-2026 om 18:30

- lift: onderhoudscontract bij ora
Beerput wordt contract met Lierse.... Januari en augustus

“De algemene vergadering gaat akkoord om mee opgenomen te worden in het raamcontract van Jurimmo en Engie.”

14.1	Onderhoud schouwen bij niet-condenserende ketels	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		656	0	0
Telling	656 van 656	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

Voor een gemeenschappelijke verwarmingsinstallatie, dient de schouw iedere twee jaar gekuist te worden. De algemene vergadering beslist hier een contract voor af te sluiten met de firma ..
NVT

15	Bespreking en beslissing afsluiten externe polis rechtsbijstand (Euromex)	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		656	0	0
Telling	656 van 656	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

De algemene vergadering geeft de syndicus mandaat om een polis rechtsbijstand af te sluiten bij Euromex.

16	Volmachten inzake slechte betalers	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		656	0	0
Telling	656 van 656	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

De syndicus krijgt volmacht om slecht betalende eigenaars te rappeleren. De kosten hiervan vallen ten laste van desbetreffende eigenaars. Bij niet betaling krijgt de syndicus volmacht te dagvaarden. De administratiekosten van Jurimmo wordt aangerekend aan de wanbetaler, de advocaatkosten vallen ten laste van de VME.
DE AV BESLIST UNANIEM dat juridische kosten steeds ten laste vallen van de persoon met achterstallen.

17	Bespreking en beslissing installatie rookmelders in gemeenschappelijke ruimtes met een technische installatie volgens het Besluit van de Vlaamse Regering van 14/10/2022
-----------	---

Ten gevolge van het Besluit van de Vlaamse Regering van 14/10/2022 is het verplicht om rookmelders te installeren in alle gemeenschappelijke ruimtes waarin zich een technische installatie bevindt. Onder een technische installatie dient te worden verstaan: een installatie met elektrische voeding of die warmte produceert en die vast verbonden is met het gebouw. Deze verplichting geldt voor elke verdieping waar zich een technische installatie bevindt, en niet enkel voor de kelderverdieping. Indien de VME niet conform is met deze wetgeving kan er geen conformiteitsattest voor verhuring worden afgeleverd en kan de woning als onbewoonbaar worden verklaard.
Deze verplichting vervalt voor de VME's die een automatische branddetectie-installatie met centrale hebben
De algemene vergadering beslist deze in eigen beheer op te hangen.

18	VERWARMING BELANGRIJK	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
	Voorstel om te werken met PRIMAGAZ ipv aardgas via de leidingen.	656	0	0
	Voorstel om te werken met WKK.			
Telling	656 van 656	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 75%	Besluit Aangenomen

De syndicus heeft contact met Fluvius en zij gaan naar aanleiding van de vernieuwde aanvraag de situatie herbekijken.
De mogelijkheid om een verzwaarde meter te plaatsen in het buurgebouw biedt vernieuwde perspectieven. We zouden hier tegen einde mei antwoord van krijgen. Indien negatief zal de syndicus **ONVERWILDE DE VITE INFORMEREN.**

[Handwritten signatures and notes at the bottom of the page, including "Saeid" and "Pols"]

Datum: 30-03-2026 om 18:30

19	Problemen communicatie in het gebouw onder mede-eigenaars.	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		656	0	0
Telling	656 van 656	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

Indien de AV bestlist om iemand af te vaardigen als lid van de RVM heeft deze persoon het recht om samen met de syndicus te informeren naar bvb technische problemen.
Alle bewoners dienen te weten dat enkel zulke 'ingrepen' steeds in functie zijn van het gebouw en haar bewoners.

20	Evaluatie werken met Mevr. Mugjagic	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		656	0	0
Telling	656 van 656	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

werd besproken

21	Inbraak bespreking / camera's	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		656	0	0
Telling	656 van 656	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 75%	Besluit Aangenomen

De AV bestlist unaniem dat de camera's aanvaardt worden door de AV.
De beheerder van de camera's zal op eenvoudig verzoek de 'opgenomen' beelden delen met de syndicus
Gezien de veiligheid wordt ook toegelaten een rolluik te plaatsen athv de keukendur cfr. voorschriften basis-akte.

22	Goedkeuren van de ontwerpbegroting	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		656	0	0
Telling	656 van 656	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

De ontwerpbegroting wordt niet overhandigd.
Het werkkapitaal wordt bijgevolgd vastgelegd op € 20.000 volgens huidige verdeelsleutel voor een jaarlijkse afrekening.
Het werkkapitaal wordt aangepast indien de financiële toestand van het gebouw dit vereist en jaarlijks geïndexeerd.

23	Wettelijke verplichting; aanleggen reservekapitaal - negatief	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		656	0	0
Telling	656 van 656	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 4/5	Besluit Aangenomen

Akkoord: Verwerping reservekapitaal

24	Bespreking en beslissing nieuwe wetgeving Asbest en de te nemen maatregelen	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		656	0	0
Telling	656 van 656	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

De algemene vergadering geeft de syndicus mandaat om een asbestinventaris te laten opstellen.

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

VERSLAG ALGEMENE VERGADERING

Pag.: 6/6

Datum: ~~20-03~~ 2026 om 18:30

25	Verkiezing Raad van mede - eigendom				Akkoord 656	Niet akkrd 0	Onthouding 0
Telling	656 van 656	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist	50% + 1	Besluit	Aangenomen

worden verkozen als lid van de raad van mede-eigendom.
De raad van mede-eigendom krijgt volmacht van de algemene vergadering om te beslissen over werken tot een maximum bedrag van €2500 jaarlijks geïndexeerd.

ALGEMENE VERGADERING - SLOT

Duiventillen:

De AV heeft volgende opmerkingen dat

Indien je vaak afwezig bent ervoor te zorgen dat de duiven geen mogelijkheden hebben zich toch te nestelen op het terras.

De syndicus schrijft de desbetreffende eigenaar aan.

De nieuwe eigenaars / huurders dienen binnen een maand een nieuw naamplaatje te voorzien.

(Lift - voordeur - brievenbus)

Gelezen en goedgekeurd

Datum Naam Handtekening

Wim Mertens

Mertens

Be

De

Agg

Hoghe

K

Karlien Janssens

Saeid

Polak

Steden

Pag.: 6/6

REGLEMENT VAN INTERNE ORDE

Het reglement van interne orde betreft een onderhandse akte, die door de syndicus wordt aangepast telkens wanneer de algemene vergadering overgaat tot een wijziging ervan.

Wanneer er aanpassingen vereist zijn omwille van wetswijzigingen, dan zal de syndicus deze wijzigingen doorvoeren zonder dat er hiervoor een voorafgaande beslissing vereist is van de algemene vergadering.

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

Iedere bepaling van het reglement van interne orde is bindend voor elke titularis van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel die stemrecht heeft of uitoefent in de algemene vergadering op het tijdstip van de goedkeuring ervan. Zij kunnen worden tegengeworpen aan de andere titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel, en wel onder de volgende voorwaarden:

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

2° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen na de vestiging van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel: door de kennisgeving die hem bij aangetekende zending wordt gedaan binnen dertig dagen na ontvangst van het verslag van de algemene vergadering, op initiatief van degene die dat verslag heeft ontvangen

Elke eigenaar bezorgt bij de ondertekening van een huurovereenkomst een kopie van onderhavig reglement van interne orde aan de huurder, welke als gebruiker van het gebouw dit reglement eveneens dient na te leven.

1. 'Huishoudelijke' regels

1.1

De uitoefening van een niet-storend vrij beroep is in de appartementen toegelaten.

1.2

De eigenaars zullen er moeten voor zorgen dat de rust of de hygiëne van het gebouw nooit gestoord worden door hun handelswijze, deze van hun huurders of bezoekers.

1.3

Het is volstrekt verboden enige wijziging aan te brengen, zelfs binnen de privatieve lokalen, aan de gemeenschappelijke zaken, zonder een uitdrukkelijke toelating van een algemene vergadering der mede-eigenaars.

In geval van akkoord zullen deze werken moeten uitgevoerd worden onder het toezicht van de heer architect van het gebouw.

De verdiepingen van het gebouw zijn niet voorzien van zonneblinden of buitenluiken, en er zullen er geen mogen geplaatst worden langs de hoofdstraten noch aan de achtergevel.

Het uitzicht van de hoofdgevels zal nooit mogen gewijzigd worden.

1.4

De werken betreffende de privatieve delen waarvan het onderhoud de harmonie van het gebouw aanbelangt, kunnen door elke eigenaar ten gepaste tijde moeten uitgevoerd worden, zodanig dat het gebouw zijn uitzicht van zorg en van goed onderhoud bewaart.

1.5

De mede-eigenaars en bewoners zullen aan de vensters en op de balkons noch uithangborden noch reclames, provisiekast, linnen en andere gelijkaardige voorwerpen mogen uitstellen, het plaatsen van een provisiekast is toegelaten op de terrassen langs de achtergevel.

1.6

De mede-eigenaars zullen slechts hout mogen zagen, kloven en breken in de kelders. Het hout en de kolen, zo zij gebruikt worden, zullen slechts in de voormiddag voor 10 uur naar boven mogen gebracht worden.

1.7

Het schudden van kelderen, het kloppen van tapijten, mogen slechts uitgevoerd worden op de plaatsen vastgesteld door de algemene vergadering.

Deze werken moeten om tien uur voormiddag geëindigd zijn.

1.8

Indien er in het gebouw gebruik wordt gemaakt van elektrische apparaten die storingen veroorzaken, zullen deze apparaten moeten voorzien zijn van anti-parasieten stelsels zodanig dat zij de geode radiofonische ontvangst niet storen.

2. De algemene vergadering

a) Omschrijving

De algemene vergadering verenigt alle mede-eigenaars die gerechtigd zijn in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

De vergadering wordt ingeleid door de syndicus, die de algemene vergadering vraagt om een voorzitter en een secretaris te benoemen.

Tot de taken van de voorzitter behoren o.a.: het openen en sluiten van de vergadering, het zorgen voor de orde en tucht in de algemene vergadering, de mogelijkheid de vergadering tijdelijk te schorsen, het aanbrengen van de agendapunten, het al dan niet verlenen van het woord aan een mede-eigenaar, het ter kennis brengen van de stemresultaten aan de mede-eigenaars, het ondertekenen van de notulen van de algemene vergadering, het in ontvangst nemen van het volledige dossier – uit handen van de oude syndicus – binnen de 30 dagen na de beëindiging van het mandaat van de syndicus, indien er nog geen nieuwe syndicus werd aangesteld,...

De secretaris stelt de notulen op en ondertekent deze op het einde van de algemene vergadering. De functie van secretaris mag toegewezen worden aan de syndicus.

b) Bevoegdheden

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

Zij is onder meer bevoegd om alle beslissingen te treffen die betrekking hebben op:

- de beschikking, het beheer (daarin begrepen de aanstelling en het ontslag van de syndicus), het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke delen, de aan de gemeenschappelijke gedeelten of de van buitenuit zichtbare privatieve delen uit te voeren werken
- het optreden in rechte, als eiser of als verweerder
- de verkrijging van onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden
- de wijziging van de statuten, daarin begrepen van de verdeling van aandelen in de gemeenschappelijke delen en de verdeling van de gemeenschappelijke lasten
- de herstelling of heropbouw van het gebouw na beschadiging ervan

Delegatie van bevoegdheden aan een raad van mede-eigendom is slechts mogelijk in de mate dat de algemene vergadering daartoe beslist met een meerderheid van 2/3^{de} van de stemmen en zulks geen afbreuk doet aan de wettelijke bevoegdheden van de syndicus, de algemene vergadering en de commissaris inzake de rekeningen. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of bevoegdheidsdelegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar.

c) Jaarlijkse periode van vijftien dagen waarin de algemene vergadering plaatsvindt

De algemene vergadering komt eenmaal per jaar bijeen. Dit vindt plaats binnen de periode van 16 maart tot 31 maart.

De algemene vergadering kan echter ook in buitengewone zitting bijeenkomen ('buitengewone algemene vergaderingen'):

- telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen, of
- op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten; dit verzoek wordt bij een ter post aangetekende brief aan de syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na de ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigenaars; wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dit verzoek, kan één van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen
- 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

d) Wijze van bijeenroeping

De syndicus verstuurt de uitnodigingen voor de algemene vergadering, en dit bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen.

Deze uitnodigingen worden verstuurd ten minste vijftien dagen vóór de datum van de vergadering, tenzij in spoedeisende gevallen, waarbij deze termijn van vijftien door de syndicus mag worden verkort.

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. Eén of meerdere mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom, kunnen - ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in dit reglement bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden – schriftelijk de punten overmaken aan de syndicus waarvan zij wensen dat die eveneens worden toegevoegd aan de agenda. Kunnen die punten evenwel niet meer 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 bijeenroepingen worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres. Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt zijn adresveranderingen of de wijzigingen in het persoonlijk of zakelijk statuut van zijn kavel onverwijld ter kennis van de syndicus.

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

e) Stemrecht

Iedere eigenaar van een privatieve kavel is lid van de algemene vergadering en neemt deel aan de beraadslagingen. Hij beschikt over een aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.

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

Iedere eigenaar mag zich op de algemene vergadering laten bijstaan door één persoon op voorwaarde dat hij de syndicus ten minste vier werkdagen voor de dag van de algemene vergadering daarvan bij aangetekende zending in kennis stelt. Deze persoon mag tijdens de algemene vergadering de discussie niet leiden, noch ze monopoliseren.

Iedere eigenaar mag er ook voor kiezen om zich op de vergadering te laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering, doch niet door de syndicus. Deze lasthebber dient over een volmacht te beschikken, die de naam vermeldt van de lasthebber. De volmacht kan algemeen of specifiek zijn en mag slechts gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht. Een volmacht verleend

voor een algemene vergadering geldt ook voor de algemene vergadering die georganiseerd wordt omdat voor de eerste algemene vergadering het quorum niet werd bereikt, tenzij anders bepaald.

Niemand mag echter meer dan drie volmachten aanvaarden, behalve indien 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.

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. 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.

f) Werkwijze

De algemene vergadering kan enkel plaatsvinden wanneer bij aanvang:

- ofwel meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is, en voor zover zij minstens de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw bezitten
- ofwel wanneer de mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd zijn meer dan 3/4^{de} van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen

Indien dat quorum niet wordt bereikt, wordt een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van minstens twee weken bijeengeroepen die geldig mag stemmen, ongeacht het aantal op dat moment aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten die ze bezitten, dit behoudens de onderwerpen waarvoor de wet eenparigheid vereist.

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

Voor het berekenen van de stemmen wordt rekening gehouden met het totaal aantal stemmen van de aanwezige en vertegenwoordigde eigenaars; de blanco-stemmen, de onthoudingen en de ongeldige stemmen worden niet beschouwd als uitgebrachte stemmen.

Bij elke beslissing wordt de behaalde meerderheid vermeld, evenals de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden.

De besluiten van de algemene vergadering worden bij **volstrekte meerderheid der stemmen** (50 + 1) genomen, behalve voor de hierna vermelde aangelegenheden die een bijzondere meerderheid vereisen.

De algemene vergadering beslist met een meerderheid van **twee/derden** van de stemmen:

- over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft
- over alle werken betreffende de gemene delen, met uitzondering van de wettelijk opgelegde werken en de werken tot behoud van het goed en daden van voorlopig beheer, waartoe kan worden besloten bij volstrekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of

vertegenwoordigde mede-eigenaars

- over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is
- mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars; deze beslissing wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken over de mede-eigenaars

De algemene vergadering beslist met een meerderheid van **vier/vijfden** van de stemmen:

- over iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom
- over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel daarvan
- over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging
- over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden
- over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen; 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
- over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, vierde lid (oprichting deelverenigingen)
- over de verdeling van een kavel of over de volledige of gedeeltelijke vereniging van twee of meer kavels
- over de afbraak of de volledige heropbouw van het gebouw om redenen van hygiëne of veiligheid of wanneer de kostprijs voor de aanpassing van het gebouw aan de wettelijke bepalingen buitensporig zou zijn; een mede-eigenaar kan afstand doen van zijn kavel ten gunste van de andere mede-eigenaars indien de waarde ervan lager is dan het aandeel dat hij ten laste zou moeten nemen in de totale kostprijs van de werken, in voorkomend geval, tegen een in onderling akkoord of door de rechter vastgestelde compensatie; indien de voornoemde redenen ontbreken, moet de beslissing tot afbraak of tot volledige heropbouw genomen worden bij eenparigheid

De algemene vergadering beslist met **eenparigheid** van stemmen van alle mede-eigenaars 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.

Uitzonderingen:

- wanneer de algemene vergadering, met de door de wet vereiste gekwalificeerde meerderheid, besluit tot de werken, de verdeling of de vereniging van kavels of daden van beschikking, kan zij, met dezelfde gekwalificeerde meerderheid, beslissen over de wijziging van de verdeling van de aandelen van mede-eigendom in geval die wijziging noodzakelijk is
- wanneer tot oprichting van deelverenigingen beslist wordt bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de aandelen van de mede-eigendom die ingevolge deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist

g) Notulen van de algemene vergadering

Van de vergaderingen worden notulen opgemaakt, die ondertekend worden door de voorzitter van de algemene vergadering, de secretaris, en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

Aan alle eigenaars, ongeacht of ze op de vergadering aanwezig waren of niet, wordt door de syndicus

een afschrift van deze notulen bezorgd binnen de 30 dagen na de algemene vergadering. Indien een mede-eigenaar de notulen binnen de gestelde termijn niet heeft ontvangen, stelt hij de syndicus schriftelijk hiervan op de hoogte.

Deze notulen worden opgetekend in een register, dat zich op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars bevindt en ter plaatse, zonder kosten, door iedere belanghebbende kan worden geraadpleegd. De raadpleging gebeurt op dagen en uren met de syndicus af te spreken.

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

- met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen vóór de vestiging van het zakelijk of persoonlijk recht, door de kennisgeving die hem verplicht wordt gedaan door de persoon die het recht vestigt, op zijn kosten, op het ogenblik van de vestiging van het recht, van het bestaan van het register, of bij gebreke daaraan, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij aangetekende zending; de persoon die het recht vestigt is als enige aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars en de titularis van het zakelijk of persoonlijk recht, voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving
- met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen na de vestiging van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel, door de kennisgeving die hem bij aangetekende zending wordt gedaan binnen dertig dagen na ontvangst van het verslag van de algemene vergadering, op initiatief van degene die dat verslag heeft ontvangen

h) Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering

Iedere mede-eigenaar, evenals eenieder die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, kan aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen, indien deze hem een persoonlijk nadeel berokkent.

Een mede-eigenaar moet deze vordering instellen binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond.

Degene die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, moet deze vordering instellen binnen de twee maanden na de kennisgeving van de beslissing, en alleszins uiterlijk binnen de vier maanden na de algemene vergadering.

i) Mededinging

Door de algemene vergadering werd het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, vastgelegd op 10.000 euro.

3. De syndicus:

a) Wijze van benoeming

Wanneer de syndicus niet in het reglement van interne orde aangesteld werd, wordt hij benoemd door de (eerste) algemene vergadering of, bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere mede-eigenaar of van iedere belanghebbende derde.

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.

Ook de algemene vergadering kan beslissen om een voorlopig syndicus toe te voegen voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

b) Onverenigbaarheden

Binnen eenzelfde vereniging van mede-eigenaars mag een syndicus niet tegelijkertijd lid van de raad van mede-eigendom of commissaris van de rekeningen zijn.

c) Omvang van zijn bevoegdheden

De bepalingen die de verhouding regelen tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars en de daaraan gekoppelde vergoeding, staan in een schriftelijke overeenkomst. Die overeenkomst omvat met name de lijst van de forfaitaire prestaties en de lijst van de aanvullende prestaties en de daaraan verbonden vergoedingen. Een niet-vermelde prestatie kan geen aanleiding geven tot vergoeding, behoudens beslissing van de algemene vergadering.

Ongeacht de bevoegdheid die hem in het syndicuscontract wordt toegekend, heeft de syndicus tot opdracht:

- de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen, uit te voeren en te laten uitvoeren
- alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen
- het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren overeenkomstig artikel 577-5, § 3
- de vereniging van medeëigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen
- 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
- 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
- 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
- het de mede-eigenaars mogelijk te maken inzage te nemen van alle niet-private documenten of gegevens over de mede-eigendom, en wel op alle wijzen die zijn bepaald bij het reglement van interne orde of door de algemene vergadering
- desgevallend, het postinterventie-dossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld
- 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

- aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen
- 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
- de lijst en de persoonsgegevens bij te werken van wie gerechtigd is deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering, en de mede-eigenaars op hun eerste verzoek en de notaris indien hij de syndicus hiertoe verzoekt in het kader van de overschrijving van akten die overeenkomstig artikel 1, eerste lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851 op het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie worden overgeschreven, de naam, het adres, de aandelen en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen
- de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningenstelsel; elke mede-eigendom die met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig kavels omvat, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die ten minste een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal bedoeld in artikel 577-11, § 5, tweede en derde lid, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars
- 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

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.

d) Duur van zijn mandaat en regels voor de hernieuwing ervan

Een syndicus mag nooit worden benoemd voor een termijn langer dan drie jaar, maar zijn mandaat kan steeds worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering. Het feit dat het mandaat van de syndicus niet zou worden vernieuwd, geeft op zich geen aanleiding tot een vergoeding.

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

Gegevens huidige syndicus:

- BVBA Jurimmo, Mechelsesteenweg 34, 2de verd. links, 2018 Antwerpen
- Mandaat:

e) Regels voor de eventuele opzegging van zijn contract

De algemene vergadering kan steeds de syndicus ontslaan.

Een gerechtelijk benoemde syndicus kan evenwel enkel ontslaan worden bij vonnis.

Mocht de Vereniging van Mede-Eigenaars deze overeenkomst voortijdig wensen te verbreken of op te zeggen dient een opzegtermijn van 3 maanden in acht te worden genomen en is een vergoeding verschuldigd gelijk aan 90% van het normaal ereloon voor de nog te lopen termijn tenzij er sprake is van grove nalatigheid, bedrog of aan bedrog grenzende fouten in hoofde van de syndicus en dit slechts na beslissing van een bevoegde rechtbank.

Indien de syndicus zelf voortijdig een einde wenst te maken aan deze overeenkomst, dan zal hij een vooropzeg moeten in acht nemen van min. 3 maanden, aangetekend gericht aan de voorzitter van de raad van mede-eigendom of bij gebreke aan een raad van mede-eigendom aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering.

De algemene vergadering kan steeds de syndicus ontslaan.

f) De uit het einde van zijn opdracht voortvloeiende verplichtingen

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

4. Commissaris inzake de rekeningen

a) Oprichting

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris inzake de rekeningen of een college inzake commissarissen van de rekeningen aan.

b) Samenstelling en benoeming

De commissaris inzake de rekeningen mag naar keuze van de algemene vergadering een mede-eigenaar zijn, dan wel een derde.

c) Opdracht

De commissaris inzake de rekeningen controleert de rekeningen van de vereniging van mede-eigenaars.

5. Raad van mede-eigendom

a) Oprichting

In elk gebouw of elke groep van gebouwen met minstens twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, wordt door de eerste algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht. In afwachting van de oprichting en de samenstelling van de verplichte raad van mede-eigendom, kan elk lid van de algemene vergadering een rechtsvordering instellen tegen de vereniging van mede-eigenaars om één of meer mede-eigenaars of, op kosten van de vereniging van mede-eigenaars, een derde aan te wijzen die de opdrachten van de raad van mede-eigendom uitvoert.

In de gebouwen of groepen van gebouwen met minder dan twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, kan de algemene vergadering beslissen tot oprichting van een raad van mede-eigendom. Als deze raad wordt opgericht, dan heeft deze dezelfde samenstelling en bevoegdheden als de hierboven verplichte raad.

b) Samenstelling en benoeming

Enkel titularissen van een zakelijk recht die stemrecht hebben in de algemene vergadering kunnen lid zijn van de raad van mede-eigendom.

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

c) Opdracht

De raad van mede-eigendom heeft als opdracht om erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert.

Om zijn opdracht uit te voeren kan de raad, na de syndicus op de hoogte te hebben gebracht, kennis nemen en kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer van laatstgenoemde of die van belang zijn voor de mede-eigendom.

Hij kan andere opdrachten of bevoegdheidsdelegaties krijgen in de mate dat de algemene vergadering daartoe beslist met een meerderheid van 2/3^{de} van de stemmen en zulks geen afbreuk doet aan de wettelijke bevoegdheden van de syndicus, de algemene vergadering en de commissaris inzake de rekeningen. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of bevoegdheidsdelegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar.

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

Top Woning

Contract nr : 03/49.144.499/00

Uitgegeven op 20/12/2007

VERZEKERINGNEMERVereniging Medeëigenaars Orchidee
L. Van Berckenln, 350 2140 Borgerhout**EXEMPLAAR PRODUCENT****BIJZONDERE VOORWAARDEN BLZ. 1****ALGEMENE INLICHTINGEN**

CONTRACT NR 03/49.144.499/00
NR BIJVOEGSEL 2
INGANGSDATUM 01/11/2007
TERMIJN VAN HET CONTRACT 14/01/2009
BETAALBAAR PER JAAR
JAARVERVALDAG 15/01
 Stilzwijgend hernieuwbaar jaarlijks op termijn
 Index van onderschrijving ABEX 654,00

UW PRODUCENT**REKENING NR.** 89131

BVBA
 JURIMMO
 Amerikalei, 163
 2000 Antwerpen

TEL. 03 230 68 84
REF. :

In geval van schade geniet U de waarborg BIJSTAND WONING,
 telefoon : 02.238.14.11

LIGGING VAN HET RISICO

L Van Berckenln, 350 2140 Borgerhout

BESCHRIJVING VAN HET RISICO
Building

Woning

- Gebouw - Eigenaar gebruiker en/of niet-gebruiker
- Verzekerd bedrag : 2.017.560,38 EUR
- Index bij onderschrijving : 654,00
- Type index : Abex

Premie**Waarborgen**

- Brand, Botsen tegen de verzekerde goederen,
 Uitwerking van de elektriciteit,
 Arbeidsconflicten en aanslagen, Storm,
 Waterschade, Schade door stookolie, Glasbreuk,
 B.A. Gebouw.
- Natuurrampen.

1.008,78 EU

173,11 EU

Vandalisme
 Eerste risico van 2500 EUR
 Niet geïndexeerd

0,00 EU

Clausules

- CL.1687 : BUILDING - SCHADE AAN ONROERENDE GOEDEREN VEROORZAAKT DOOR VANDALISME,
 KWAAD OPZET OF DIEVEN

Rechtsbijstand niet onderschreven in dit contract

=====

1.181,89 EU

NETTO JAARPREMIE

Te verhogen met kosten en lasten.

Dit contract wordt beheerd onder de algemene voorwaarden Top Woning met
 referte 0079-2000708N-30062006.

De waarborg Natuurrampen wordt beheerd onder de algemene voorwaarden met
 referte 0079-2328301N-30062006.

De algemene voorwaarden zijn te uwer beschikking bij uw makelaar.

Clausules

- CL. 552 INDIRECT VERLIES 10%
- CL. 576 BUILDING

Top Woning

FORTIS 

Contract nr : 03/49.144.499/00

Uitgegeven op 20/12/2007

VERZEKERINGNEMERVereniging Medeigenaars Orchidee
L Van Bercken 1n, 350 2140 Borgerhout**BIJZONDERE VOORWAARDEN** BLZ. 2**EXEMPLAAR PRODUCENT**

Bijzonderheden

Clausule 552 - Indirect Verlies :

Extra kosten van de beheerder en/of syndicus :
Wij vergoeden de extra kosten van de beheerder en/of
syndicus die met een gedekt schadegeval gepaard gaan

Waarborggrens :
10% van de verschuldigde vergoeding voor het gebouw
(eigenaar) met betrekking tot de basiswaarborgen en met
een maximum van 8.245,15 EUR (Abex 612).

Het contract is opgesteld op basis van de verklaringen gegeven door de
verzekeringnemer aan Fortis Insurance Belgium. Door de premie te betalen,
aanvaardt de verzekeringnemer de voorwaarden van het contract.
De meegedeelde persoonsgegevens worden verwerkt door Fortis Insurance
Belgium, verantwoordelijke voor de verwerking, met het oog op het beheer
van verzekeringsdiensten. Deze gegevens kunnen meegedeeld worden aan de
verzekeringsmakelaar, aan derden voor zover er een gewettigd belang bestaat
en, als het geval zich voordoet, aan Datassur in het exclusieve kader van
de beoordeling van de risico's en desbetreffende schadegevallen.
De betrokken persoon heeft het recht deze gegevens in te kijken en te
verbeteren bij Fortis Insurance Belgium en Datassur (Dienst bestanden,
Meeûsplantsoen 29, 1000 Brussel).

De verzekeringen zijn
speciaal extra verzekering
om fraude op te sporen...
Bewak niet enkel uw anderen, help ons misbruik te voorkomen.



Werd u echter te goed
kwaad, dan bent u
op ons tekort.

Top Woning



Contract nr : 03/49.144.499/00

Uitgegeven op 20/12/2007

VERZEKERINGNEMER

Vereniging Medeeigenaars Orchidee
L Van Berckenln, 350 2140 Borgerhout

EXEMPLAAR PRODUCENT

BIJZONDERE VOORWAARDEN BLZ. 3

PREMIEAFREKENING

TOTALE PREMIE
(TE VERMEERDEREN MET BELASTINGEN EN KOSTEN)

PREMIE (IN EUR) GEINDEXEERD VOLGENS INDEX

ABEX

VAN DE KLEIN-
HANDELSPRIJZEN

NIET
GEINDEXEERD

TOTALEN
(IN EUR)

Medeeigenaars Orchidee

VOOR DE MAATSCHAPPIJ,

Bart De Smet
Voorzitter van het Directiecomité

Top Woning

Uitgegeven op 20/12/2007

Contract nr : 03/49.144.499/00

EXEMPLAAR PRODUCT

BIJZONDERE CLAUSULES

CL. 552 INDIRECT VERLIES 10%

Het krachtens dit contract verschuldigde bedrag van de schadevergoeding, eveneens in het kader van huurdersaansprakelijkheid, zal worden verhoogd met een forfait van 10% om om het even welk nadeel te dekken, dat U ten gevolge van een schadegeval lijdt.

Komen voor het berekenen van deze bijkomende schadevergoeding echter niet in aanmerking, de schadevergoedingen uitgekeerd uit hoofde van de waarborgen natuurrampen Tarifieringsbureau, burgerrechtelijke aansprakelijkheid gebouw, expertisekosten, verhaal van derden en verhaal van huurders en gebruikers, diefstal, financiële bescherming en uitbreiding bouwplaatsrisico's.

CL. 576 BUILDING

Het verzekerde gebouw is een appartements- of kantoorgebouw met meer dan 4 verdiepingen (het gelijkvloers niet inbegrepen) of met een waarde van ten minste 802.959,46 EUR (aan ABEX-indexcijfer 596), waarvan alle verdiepingen uit onbrandbare materialen bestaan.

Er mogen evenwel handelsactiviteiten in uitgeoefend worden door één of meer medeëigenaars of huurders, voor zover de voor die activiteiten bestemde oppervlakte geen 20% overschrijdt van de gezamenlijke oppervlakte van het gelijkvloers en van de andere verdiepingen.

Het gebouw omvat geen privé-garage waarover u zou beschikken in België, op een ander adres dan dat welk vermeld is in de bijzondere voorwaarden.

De botsing tegen de verzekerde goederen door landrijtuigen of hun lading is niet gedekt indien deze voertuigen eigendom zijn van, of onder de bewaking staan van een verzekerde, een eigenaar, een huurder of een gebruiker van het gebouw.

Onze tussenkomst voor het verlies van de weggevoelde stookolie is beperkt tot 1.927,10 EUR (aan ABEX-indexcijfer 596).

Behoudens tegengestelde bijzondere clausule, is de waarborg beschadigingen van het gebouw door vandalisme, kwaad opzet of door dieven niet verworven.

De schade aan antennes, zonnepanelen en uithangborden is uitgesloten in de waarborg Storm, Hagel, Ijs- en Sneeuwdruk.

De schade aan uithangborden is eveneens uitgesloten in de waarborg Glasbreuk en deze veroorzaakt door hen is uitgesloten in de waarborg BA Gebouw.

Behoudens tegengestelde vermelding, wordt de afschaffing van de evenredigheidsregel van bedragen voor een gebouw dat minstens verzekerd is voor 125.261,67 EUR aan ABEX-indexcijfer 596 niet toegekend.

ZIE KEERZIJDE A.U.B.

Fortis AG - Uw verzekeringen bij uw makelaar

Berchemstationstraat 70, B-2600 Berchem - Tel. +32(0)3 218 31 11 - Fax +32(0)3 218 31 50 - www.fortisinsurance.be
Fortis Insurance Belgium nv, E. Jacquemijnlaan 53, B-1000 Brussel - RPR Brussel - BTW BE 0404.494.849

Onderneming toegelaten onder het codenummer 0079, takken 1 tot 18, 21 tot 23, 26 en 27 (ES 14/7/79, 14/1/87, 20/12/88, 13/2/91, 7/5/93, 12/5/05 en 14/5/05)

Bank : 140 1200445 40 - IBAN : BE02 1401 2004 4540 - BIC : GEBABEBB

Energieprestatiecertificaat

Gemeenschappelijke delen



Lodewijk Van Berckenlaan 350, 2140 Antwerpen

certificaatnummer: 20241011-0003409583-GD-1

Daken

$U = 0,48 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$

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

Muren

$U = 1,79 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$

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

Vensters (beglazing en profiel)

$U = 5,83 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$

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

Beglazing

$U = 5,80 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$

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

Deuren, poorten en panelen

$U = 2,06 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$

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

Vloeren

$U = 0,91 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$

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



Verwarming

Collectieve centrale installatie met niet-condenserende ketel



Sanitair warm water

Collectieve installatie aanwezig



Ventilatie

Geen collectief ventilatietoestel aanwezig



Koeling en zomercomfort

Geen collectieve installatie voor koeling aanwezig



Verlichting



LED-verlichting



Zonne-energie



Geen zonneboiler of zonnepanelen aanwezig

Verklaring van de energiedeskundige

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

Datum: 11-10-2024

Handtekening:

Wout Verschraegen

EP19726



Dit certificaat is geldig tot en met 11 oktober 2034.

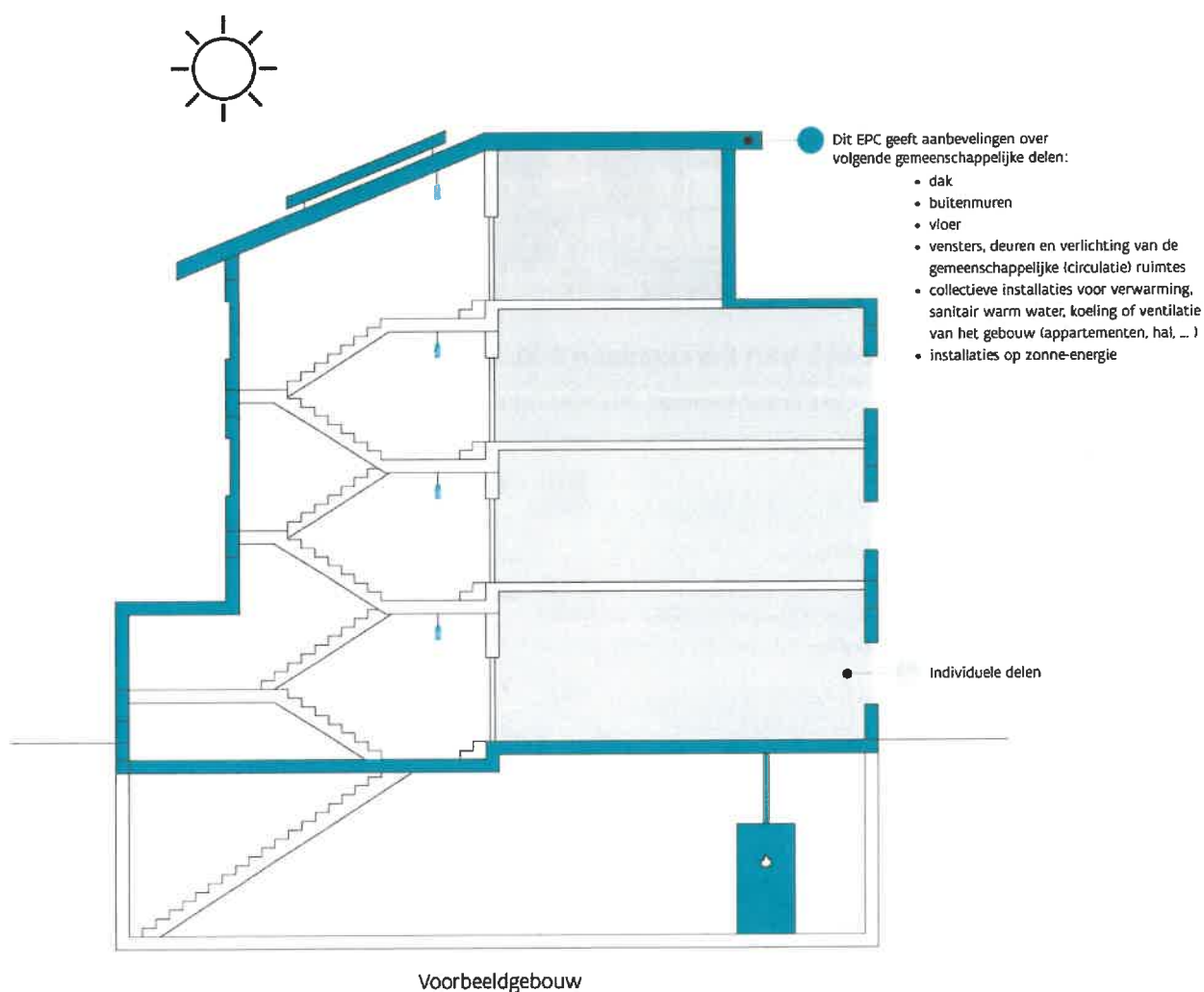
Wat bevat dit EPC?

Wat bevat dit EPC?

Dit EPC bevat de eigenschappen van de gemeenschappelijke delen van het gebouw, namelijk het dak, de buitenmuren en de vloer. Dit omvat ook de vensters, deuren en verlichting van de gemeenschappelijke (circulatie)ruimtes en de eventueel aanwezige collectieve installaties.

Wat bevat dit EPC niet?

De eigenschappen van de individuele delen van de wooneenheden of niet residentiële eenheden van het gebouw zijn niet opgenomen in dit EPC. De vensters, deuren en individuele installaties van de aparte (woon)eenheden maken dus geen deel uit van dit EPC.



Waarvoor dient dit EPC?

Dit EPC geeft de energieprestatie van de gemeenschappelijke delen van het gebouw weer en is een aanvulling op de afzonderlijke EPC's van de appartementen of niet-residentiële eenheden in dit gebouw. Bij verkoop of verhuur van een appartement of niet-residentiële eenheid binnen dit gebouw moet een afzonderlijk EPC van deze (woon)eenheden opgemaakt worden.

Overzicht aanbevelingen

In deze tabel vindt u aanbevelingen om de gemeenschappelijke delen van uw gebouw energiezuiniger te maken. De uitvoering van deze aanbevelingen zal ook een impact hebben op de energieprestatie van de afzonderlijke (woon)eenheden in het gebouw. Een energetische renovatie kadert best in een totaalaanpak waarbij al deze gemeenschappelijke delen zoveel als mogelijk gezamenlijk gerenoveerd worden. U zal hier mogelijks samen met de mede-eigenaars van het gebouw over moeten beslissen.

De aanbevelingen zijn gebaseerd op de energiedoelstelling 2050 die maximaal inzet op isolatie en verwarming. Dit betekent het isoleren van alle daken, muren, vensters en vloeren tot de doelstelling én het efficiënt verwarmen (opwekker = condensatieketel, warmtepomp, (micro-)WKK, efficiënt warmtenet of decentrale toestellen met een totaal maximaal vermogen van 15 W/m²).

Vraag advies aan een specialist voordat u met de renovatiewerken start. De volgorde in deze tabel is automatisch bepaald en is niet noodzakelijk de juiste volgorde om aan de slag te gaan. Het is louter een eerste indicatie op basis van de energieprestatie.

	HUDIGE SITUATIE	AANBEVELING	GEMIDDELDE PRIJSINDICATIE ★
	Plat dak 6,2 m² van het platte dak is vermoedelijk niet geïsoleerd.	Isoleer het platte dak.	
	Plafond 18,4 m² van het plafond is niet geïsoleerd.	Isoleer het plafond.	
	Vensters 4,5 m² van de vensters in de gemeenschappelijke ruimtes heeft enkele beglazing. Dat is niet energiezuinig. Ook de raamprofielen zijn thermisch weinig performant.	Vervang de vensters door nieuwe vensters met hoogrendementsbeglazing en energieperformante raamprofielen.	
	Muur (spouw) 706 m² van de spouwmuren is (vermoedelijk) niet geïsoleerd.	Isoleer de spouwmuren.	
	Muur 10,2 m² van de muren is niet geïsoleerd.	Plaats isolatie.	
	Vloer boven kelder of buiten 257 m² van de vloer is (vermoedelijk) niet geïsoleerd.	Plaats isolatie.	
	Verwarming Er is in het gebouw een collectieve niet-condenserende ketel aanwezig.	Vervang de inefficiënte opwekkert(s).	

	Zonneboiler Er is geen zonneboiler aanwezig.	Onderzoek de mogelijkheid om een zonneboiler te plaatsen. Raadpleeg hiervoor de zonnekaart of vraag raad aan een vakman.
	Zonnepanelen Er zijn geen zonnepanelen aanwezig.	Onderzoek de mogelijkheid om zonnepanelen te plaatsen. Raadpleeg hiervoor de zonnekaart of vraag raad aan een vakman.
	Deuren en poorten 1,4 m ² van de deuren of poorten in de gemeenschappelijke ruimtes is energiezuinig, maar voldoet nog niet aan de energiedoelstelling	Overweeg bij een grondige renovatie om de deuren of poorten te vervangen.
	Vloer boven kelder of buiten 257 m ² van de vloer is redelijk goed geïsoleerd. De vloer voldoet echter nog niet aan de energiedoelstelling.	Overweeg bij een grondige renovatie om bijkomende isolatie te plaatsen.
	Proficiat! 245 m ² van het platte dak voldoet al aan de energiedoelstelling.	
	Proficiat! De gemeenschappelijke ruimtes worden verlicht door efficiënte LED-verlichting. Ook is er een automatische regeling ifv aan- of afwezigheidsdetectie aanwezig.	

Energetisch helemaal niet in orde Energetisch niet in orde Zonne-energie Energetisch redelijk in orde Energetisch helemaal in orde

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



Aandachtspunten

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



Luchtdichtheid: De luchtdichtheid van het gebouw is niet gemeten. Een goede luchtdichtheid is nodig om de warmte niet via spleten en kieren te laten ontsnappen. Let er bij de renovatie op dat de werken luchtdicht uitgevoerd worden. U kunt nadien de luchtdichtheid laten meten om eventueel overblijvende lekken op te sporen en de energieprestatie mogelijk nog te verbeteren.



Koeling en zomercomfort: Vermijd de plaatsing van een koelinstallatie, want die verbruikt veel energie.



Sanitair warm water: Het gebouw beschikt over een collectieve installatie voor sanitair warm water. Overweeg om een zonneboiler of warmtepompboiler te plaatsen en de installatie hierop aan te sluiten. Zo wordt energie bespaard.

Let op!

De aanbevelingen, aandachtspunten en eventuele prijsindicaties op het energieprestatiecertificaat worden standaard gegenereerd op de wijze die de Vlaamse overheid heeft vastgelegd. Laat u bijstaan door een specialist om op basis van de aanbevelingen en aandachtspunten een concreet renovatieplan op te stellen. De energiedeskundige is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die ontstaat bij het uitvoeren van de standaard gegenereerde aanbevelingen of aandachtspunten.

Meer informatie?

- Voor meer informatie over het energieprestatiecertificaat, gebruiksgedrag, woningkwaliteit ... kunt u terecht op www.vlaanderen.be/epc.
- Meer informatie over uw gebouw vindt u op uw persoonlijke woningpas. Surf naar woningpas.vlaanderen.be om uw woningpas te bekijken.

Gegevens energiedeskundige:

Wout Verschraegen
2000 Antwerpen
EP19726

Premies

Informatie over energiewinsten, subsidies of andere financiële voordelen vindt u op www.vlaanderen.be/bouwen-en-verbouwen/premies.

Energieprestatiecertificaat (EPC) in detail

Elk gebouw bestaat uit verschillende onderdelen die met elkaar verbonden zijn. Als u renoveert, kunt u het best al rekening houden met de werken die u later nog gaat uitvoeren.

Dit deel van het energieprestatiecertificaat gaat dieper in op de aanbevelingen van uw gebouw. Samen met uw architect of andere vakman kunt u op basis hiervan een renovatieplan opstellen.

Inhoudstafel

Daken	8
Vensters en deuren	9
Muren	11
Vloeren	13
Ruimteverwarming (collectief)	14
Verlichting	15
Installaties voor zonne-energie	16
Overige installaties (collectief)	17
Bewijsstukken gebruikt in dit EPC	18

10 goede redenen om nu al grondig te renoveren

De eerste stap naar een gebouw met een goede energieprestatie is goed isoleren, de hele bouwschil. Start vandaag nog, met een goede planning en deskundig advies, zodat ook latere renovatiestappen haalbaar blijven. Een goed geïsoleerd gebouw staat klaar voor de toekomst: u kunt er op lage temperatuur verwarmen, met een warmtepomp of aansluiten op een warmtenet. Een grondig energetisch gerenoveerd gebouw biedt veel voordelen:

-  1. Een lagere energiefactuur
-  2. Meer comfort
-  3. Een gezonder binnenklimaat
-  4. Esthetische meerwaarde
-  5. Financiële meerwaarde
-  6. Nodig voor ons klimaat
-  7. Uw gebouw is klaar voor uw oude dag
-  8. Minder onderhoud
-  9. Vandaag al haalbaar
-  10. De overheid betaalt mee

Renoveren? Let op voor asbest!

Asbest is een schadelijke stof die nog regelmatig aanwezig is in gebouwen. In veel gevallen kunnen asbesttoepassingen op een eenvoudige en vooral veilige manier verwijderd worden. Deze werken en eventuele bijhorende kosten zijn niet inbegrepen in het EPC. Voor meer informatie over (het herkennen van) asbest en asbestverwijdering kunt u terecht op www.ovam.be.

Hoe wordt het EPC opgemaakt?

De eigenschappen van uw gebouw zijn door de energiedeskundige ingevoerd in software die door de Vlaamse overheid is opgelegd. De energiedeskundige mag zich alleen baseren op zijn vaststellingen tijdens het plaatsbezoek en op bewijsstukken die voldoen aan de voorwaarden die de Vlaamse overheid heeft opgelegd. Op basis van de invoergegevens berekent de software het energielabel en genereert automatisch aanbevelingen en eventueel ook prijsindicaties. Bij onbekende invoergegevens gaat de software uit van veronderstellingen, onder meer op basis van het (ver)bouw- of fabricagejaar. Om zeker te zijn van de werkelijke samenstelling van uw muur, dak of vloer kunt u ervoor kiezen om verder (destructief) onderzoek uit te voeren (losschroeven stopcontact, gaatje boren in een voeg, binnenaferking tijdelijk verwijderen ...).

Voor meer informatie over de werkwijze, de bewijsstukken en de voorwaarden kunt u terecht op www.vlaanderen.be/epc.

De bewijsstukken die gebruikt zijn voor dit EPC, kan u terugvinden op pagina 18.

Algemene gegevens

Gebouw id / Gebouweenheid id	15859334 / 20462812
Datum plaatsbezoek	17/09/2024
Referentiejaar bouw	1967
Beschermd volume (m³)	4.677
Ruimten niet opgenomen in het beschermd volume	Kelder en lift maintenance ruimte werden buiten beschouwing gelaten
Infiltratiedebiet (m³/(m²h))	Onbekend
Gemiddelde U-waarde gebouwschil (W/(m²K))	1,26

Verklarende woordenlijst

beschermd volume	Het volume van alle ruimten die men wenst te beschermen tegen warmteverlies naar buiten, de grond en aangrenzende onverwarmde ruimten.
U-waarde	De U-waarde beschrijft de isolatiewaarde van daken, muren, vensters ... Hoe lager de U-waarde, hoe beter de constructie isoleert.
R-waarde	De warmteweerstand van een materiaal laag. Hoe groter de R-waarde, hoe beter de materiaal laag isoleert.
lambdawaarde	De warmtegeleidbaarheid van een materiaal. Hoe lager de lambdawaarde, hoe beter het materiaal isoleert.

Daken

Plat dak

6,2 m² van het platte dak is vermoedelijk niet geïsoleerd.

Isoleer het platte dak.

Plafond

18,4 m² van het plafond is niet geïsoleerd.

Isoleer het plafond.

Proficiat!

245 m² van het platte dak voldoet al aan de energiedoelstelling.

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

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

Technische fiche daken

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

Beschrijving	Oriëntatie	Netto-oppervlakte (m²)	U-waarde bekend (W/(m²K))	R-waarde bekend (m²K/W)	Isolatie	Ref.jaar renovatie	R-waarde isolatie bekend (m²K/W)	Luchtlaag	Daktype	Berekende U-waarde (W/(m²K))
Plat dak										
Plat dak - Hoofddak	-	245	-	-	100mm PUR/PIR ($\lambda = 0,022$ W/(mK); R= 4,54 m²K/W) zonder regelwerk onder dakafdichting	-	4,54	afwezig	a	0,21
Plat dak - Traphal	-	5	-	-	isolatie onbekend	-	-	onbekend	a	4,00
Plat dak - Terras Voorkant	-	1,2	-	-	isolatie onbekend	-	-	onbekend	a	4,00
Plafond onder onverwarmde ruimte										
Plafond tegen lift maintenance ruimte	-	18,4	-	-	isolatie afwezig	-	0,00	afwezig	a	2,86
Plafond onder verwarmde ruimte										
Plafond tegen bovenbuur	-	-	-	-	isolatie afwezig	-	0,00	afwezig	a	2,86

Legende
a dak niet in riet of cellenbeton

Vensters en deuren



Vensters

4,5 m² van de vensters in de gemeenschappelijke ruimtes heeft enkele beglazing. Dat is niet energiezuinig. Ook de raamprofielen zijn thermisch weinig performant.

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



Deuren en poorten

1,4 m² van de deuren of poorten in de gemeenschappelijke ruimtes is energiezuinig, maar voldoet nog niet aan de energiedoelstelling

Overweeg bij een grondige renovatie om de deuren of poorten te vervangen.

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

Bij de vervanging van uw deuren, poorten of panelen kunt u het best streven naar een U-waarde van maximaal 2 W/(m²K). Kies daarom voor een deur of poort met sterk isolerende profielen en panelen. Als de deur glas bevat, kunt u het best kiezen voor dubbele hoogrendementsbeglazing of drievoudige beglazing met een U-waarde van maximaal 1,0 W/(m²K).

Hoogstwaarschijnlijk vervangt u uw buitenschrijnwerk maar één keer. Kies daarom meteen voor de meest energie-efficiënte oplossing.

Technische fiche van de vensters

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

Beschrijving	Oriëntatie		Helling	Oppervlakte (m²)	U-waarde bekend (W/(m²K))	Beglazing	Buitenzonwering	Profiel	Berekende U-waarde (W/(m²K))
In voorgevel									
● Raam 1 inkomdeur	Z	verticaal	0,9	-	enkel glas	vaste bediening	metaal niet therm	5,83	
● Raam 2 inkomdeur	Z	verticaal	0,9	-	enkel glas	vaste bediening	metaal niet therm	5,83	
● Raam 3 inkomdeur	Z	verticaal	1,2	-	enkel glas	vaste bediening	metaal niet therm	5,83	
● Raam 4 inkomdeur	Z	verticaal	1,1	-	enkel glas	vaste bediening	metaal niet therm	5,83	
VG - Totaal oppervlakte privaat glas	Z	verticaal	128	-		-	-	-	
In achtergevel									
AG - Totaal oppervlakte privaat glas	N	verticaal	83	-		-	-	-	
In linkergevel									
● Raam bovenaan trap hal	W	verticaal	0,4	-	enkel glas	-	metaal niet therm	5,83	
In rechtergevel									
RG - Totale oppervlakte privaat glas	O	verticaal	56	-		-	-	-	

Legende glastyper

enkel glas Enkelvoudige beglazing

Legende profieltypes

metaal niet therm Metalen profiel, niet thermisch onderbroken

Technische fiche van de deuren, poorten en panelen

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

Beschrijving	Oriëntatie	Oppervlakte (m ²)	U-waarde bekend (W/(m ² K))	R-waarde bekend (m ² K/W)	Isolatie	Ref.jaar renovatie	Luchtlaag	Deur/paneeltype	Profiel	Berekende U-waarde (W/(m ² K))
Deuren/poorten										
In voorgevel										
Deur bovenaan trap hal	Z	1,4	-	-	isolatie afwezig	-	aanwezig	b	hout	2,06

Legende deur/paneeltypes

b deur/paneel niet in metaal

Legende profieltypes

hout Houten profiel

Muren



Muur (spouw)

706 m² van de spouwmuren is (vermoedelijk) isoleer de spouwmuren.
niet geïsoleerd.

Muur

10,2 m² van de muren is niet geïsoleerd. Plaats isolatie.

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

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

Technische fiche van de muren

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

Beschrijving	Oriëntatie	Netto-oppervlakte (m²)	Diepte onder maaiveld (m)	U-waarde bekend (W/(m²K))	R-waarde bekend (m²K/W)	Isolatie	Ref. jaar renovatie	Luchtdlaag	Muurtype	Berekende U-waarde (W/(m²K))
Buitenmuur										
Voorgevel										
• Voorgevel	Z	190	-	-	-	isolatie onbekend	-	aanwezig in spouw	a	1,79
Achtergevel										
• Achtergevel	N	239	-	-	-	isolatie onbekend	-	aanwezig in spouw	a	1,79
• Achtergevel top traphal	N	7,5	-	-	-	isolatie afwezig	-	aanwezig in spouw	a	1,79
Rechtergevel										
• Rechtergevel	O	228	-	-	-	isolatie onbekend	-	aanwezig in spouw	a	1,79
Linkergevel										
• Linkergevel	W	39	-	-	-	isolatie onbekend	-	aanwezig in spouw	a	1,79
• Linkergevel top traphal	W	3,7	-	-	-	isolatie afwezig	-	aanwezig in spouw	a	1,79
Muur in contact met onverwarmde ruimte										
Voorgevel										
• Voorgevel top trap hal	Z	6,1	-	-	-	isolatie afwezig	-	afwezig	a	1,92
Rechtergevel										
• Rechtergevel top traphal	O	4,1	-	-	-	isolatie afwezig	-	afwezig	a	1,92
Muur in contact met verwarmde ruimte										
Voorgevel										
Voorgevel - binnen muren	Z	-	-	-	-	isolatie afwezig	-	afwezig	a	1,92
Achtergevel										
Achtergevel - binnen muren	N	-	-	-	-	isolatie afwezig	-	afwezig	a	1,92
Rechtergevel										
Rechtergevel - binnen muren	O	-	-	-	-	isolatie afwezig	-	afwezig	a	1,92
Linkergevel										
Linkergevel - binnen muren	W	-	-	-	-	isolatie afwezig	-	afwezig	a	1,92
Linkergevel - tegen buur	W	-	-	-	-	isolatie afwezig	-	afwezig	a	1,92

Legende

a muur niet in isolerende snelbouwsteen of cellenbeton

Vloeren

	Vloer boven kelder of buiten 257 m ² van de vloer is (vermoedelijk) niet geïsoleerd. Plaats isolatie.
	Vloer boven kelder of buiten 257 m ² van de vloer is redelijk goed geïsoleerd. De vloer voldoet echter nog niet aan de energiedoelstelling. Overweeg bij een grondige renovatie om bijkomende isolatie te plaatsen.

Bij de isolatie van uw vloeren kunt u het best streven naar een U-waarde van maximaal 0,24 W/(m²K). Bij een vloer boven een kelder komt dat overeen met een isolatielaag van ongeveer 10 cm minerale wol ($\lambda_s = 0,040$ W/(mK)) of 7 cm gespoten PUR of PIR ($\lambda_s = 0,030$ W/(mK)). Omdat de warmteverliezen naar de grond beperkt zijn, hoeft de isolatielaag in vloeren op volle grond iets minder dik te zijn.

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

Technische fiche van de vloeren

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

Beschrijving	Netto-oppervlakte (m ²)	Diepte onder maaiveld (m)	Perimeter (m)	U-waarde bekend (W/(m²K))	R-waarde bekend (m²K/W)	Isolatie	Ref.jaar renovatie	Vloerverwarming	Luchtdlaag	Vloertype Berekende U-waarde (W/(m²K))
Vloer boven buitenomgeving										
 Vloer boven inkom	0,4	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	-	onbekend	a 2,78
Vloer boven (kruip)kelder										
 Vloer op kelder met isolatie	257	-	-	-	-	50mm EPS zonder regelwerk	-	-	afwezig	a 0,45
 Vloer op kelder	257	-	-	-	-	isolatie afwezig	-	-	afwezig	a 1,36
Vloer boven verwarmde ruimte										
Vloer tegen onderbuur	-	-	-	-	-	isolatie afwezig	-	-	afwezig	a 2,04

Legende
a vloer niet in cellenbeton

Ruimteverwarming (collectief)



Verwarming
Er is in het gebouw een collectieve
niet-condenserende ketel aanwezig.

Vervang de inefficiënte opwekker(s).

Bij de renovatie van uw verwarmingsinstallatie kunt u het best kiezen voor een energiezuinig systeem. Gebruik zo veel mogelijk hernieuwbare energiebronnen.

Technische fiche van de ruimteverwarming

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

Installaties met één opwekker

	RVI
	⊗
Omschrijving	buderus logano ge315
Type verwarming	centraal
Aandeel in volume (%)	-
Aantal opwekkers	1
Opwekking	
	⊗
Type opwekker	collectief
Energiedrager	stookolie
Soort opwekker(s)	niet-condenserende ketel
Bron/afgiftemedium	-
Vermogen (kW)	-
Elektrisch vermogen WKK (kW)	-
Aantal (woon)eenheden	17
Rendement	-
Referentiejaar fabricage	1999
Labels	CE
Locatie	buiten beschermd volume
Distributie	
Externe stookplaats	nee
Ongeïsoleerde leidingen (m)	6m < lengte ≤ 50m
Ongeïsoleerde combilus (m)	-
Aantal (woon)eenheden op combilus	-
Afgifte & regeling	
Type afgifte	-
Regeling	pompregeling

Verlichting



Proficiat! De gemeenschappelijke ruimtes worden verlicht door efficiënte LED-verlichting. Ook is er een automatische regeling ifv aan- of afwezigheidsdetectie aanwezig.

Technische fiche van de verlichtingsinstallaties

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

	Z1
	✓
Aandeel in oppervlak (%)	%
Lichtbron en regeling	
Type lichtbron	LED-verlichting
Aan- of afwezigheidsregeling	Automatische aan- of afwezigheidsdetectie
Daglichtregeling	Geen of onbekend type

Installaties voor zonne-energie

Zonneboiler

Er is geen zonneboiler aanwezig.

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

Zonnepanelen

Er zijn geen zonnepanelen aanwezig.

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

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

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

Voor meer informatie over de berekening van het zonnepotentieel kunt u terecht op de zonnekaart via www.vlaanderen.be.

Technische fiche van de installaties op zonne-energie

Geen installaties op zonne-energie aanwezig.

Overige installaties (collectief)

Sanitair warm water



Het gebouw beschikt over een collectieve installatie voor sanitair warm water. Overweeg om een zonneboiler of warmtepompboiler te plaatsen en de installatie hierop aan te sluiten. Zo wordt energie bespaard.

	SWW1		
Bestemming	-		
Opwekking			
Soort	collectief		
Gekoppeld aan ruimteverwarming	ja, aan rv1		
Energiedrager	-		
Type toestel	andere		
Referentiejaar fabricage	-		
Energietabel	-		
Opslag			
Aantal voorraadvaten	1		
Aantal (woon)eenheden	17		
Volume (l)	240l		
Omtrek (m)	-		
Hoogte (m)	-		
Isolatie	aanwezig		
Label	-		
Opwekker en voorraadvat één geheel	neen		
Distributie			
Type leidingen	circulatieleiding		
Lengte leidingen (m)	-		
Isolatie leidingen	aanwezig		
Aantal (woon)eenheden op leidingen	17		

Koeling



Vermijd de plaatsing van een koelinstallatie, want die verbruikt veel energie.

Koelinstallatie	afwezig
-----------------	---------

Bewijsstukken gebruikt voor dit EPC

Welke bewijsstukken kan een energiedeskundige gebruiken?



De energiedeskundige gebruikt de informatie die hij ter plaatse ziet, aangevuld met de informatie uit bewijsstukken. Alleen documenten die voldoen aan de voorwaarden van het inspectieprotocol worden aanvaard. Ze moeten bijvoorbeeld duidelijk gelinkt kunnen worden aan de woning/het gebouw en de nodige detailinformatie bevatten.

Let op!

Mondelinge informatie en verklaringen van architect, aannemer, eigenaar, ... worden niet aanvaard als bewijs.

In onderstaande lijst heeft de energiedeskundige aangeduid welke geldige bewijsstukken hij gebruikt heeft om dit EPC op te maken.

- ✓ Plannen: plannen bij stedenbouwkundige aanvraag, stedenbouwkundige plannen (goedgekeurd door de gemeente), technische plannen, uitvoeringsplannen of –details, asbuilt-plannen
Lastenboeken, meetstaten of aanbestedingsplannen die deel uitmaken van een (aannemings)contract
Aannemingsovereenkomsten
- ✓ Offertes of bestelbonnen
Informatie uit algemene vergadering van mede-eigenaars: verslag of proces-verbaal
Informatie uit werfverslagen, vorderingsstaten of processen-verbalen van voorlopige of definitieve oplevering
Facturen van bouwmaterialen of leveringsbonnen
- ✓ Facturen van aannemers
Verklaring van overeenkomstigheid met STS of ATG, opgemaakt en ondertekend door de aannemer
Foto's waarop de samenstelling van het schildeel of de installatie te herkennen is (detailfoto's) en foto's waarmee aangetoond kan worden dat het schildeel of de installatie geplaatst is (overzichtsfoto's)
EPB-aangiften, zoals het transmissieformulier en het EPW-formulier
Informatie uit subsidieaanvragen bij de Vlaamse overheid of de netbeheerder
Verslag van destructief onderzoek derde/expert
Eerder opgemaakte EPC's, zoals het EPC van de Gemeenschappelijke Delen
Technische documentatie met productinformatie
Luchtdichtheidsmeting
WKK-certificaten of milieuvergunningen
Elektriciteitskeuring
Verwarmingsauditrapport, keuringsrapport of reinigings- en verbrandingsattest ketel
Ventilatieprestatieverslag
Verslag energetische keuring koelsysteem
Verlichtingsstudie en eventuele relightingpremie
- ✓ Aanvullende bewijsstukken: uittreksel van de kadastrale legger of het vergunningenregister, notariële akte, ontvangst- of volledigheidsbewijs van de stedenbouwkundige aanvraag, verkavelingsvergunning, ...

B A S I S A K T E.

"Residentie O R C H I D E E ~~F--FF~~(Blok-4)
en N A R C I S.

Het jaar negentienhonderd ~~negen~~ zeventig de zesde januari.

Voor ons, Meester Jean Paul DECKERS, notaris te Borgerhout.

IS VERSCHENEN:

De naamloze vennootschap "Consortium voor Financiering in Limburg", in 't kort genaamd "CO FI LI", hebbende haar maatschappelijke zetel te Hasselt, de Schiervellaan, 28, opgericht bij akte van notaris Vanderstraeten te Bree in datum van dertien mei negentienhonderd acht en veertig, bekendgemaakt in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van een en dertig mei en een juni volgende, onder nummers 11693 en 11694, waarvan de standregelen laatst werden gewijzigd op zeventien augustus negentienhonderd zestig (Belgisch Staatsblad van zes september daarna, nummer 25.439); ingeschreven in het Handelsregister van Hasselt onder nummer 18.929.

Alhier vertegenwoordigd door de Heer Henri HERMANS, directeur der vennootschap, wonende te Hasselt, Acaciastraat 80.

Handelende als gevolmachtigde van de beheerraad ingevolge machtenafvaardiging verleden voor notaris Stallaerts te Sint Joost-ten-Node op zes april negentienhonderd vijf en zestig, waarvan een uitgifte werd gehecht aan de verkoopakte van een appartement verleden voor ondergetekende notaris op twee juli negentienhonderd vijf en zestig, en met deze overgeschreven deel 4439 nummer 35.

De Heer Hermans handelende als gezegd, voorafgaandelijk aan de basisakte, voorwerp van onderhavige akte, heeft ons uiteengezet hetgeen volgt:

I. VOÓRAFGAANDELIJKE UITEENZETTING.

1º Beschrijving van het goed.

Gezegde Maatschappij is eigenares van:
Gemeente Borgerhout:

Een perceel bouwgrond gelegen op de hoek der Lode Van ~~de Lode Van~~ Berckenlaan en Jacob Smitsstraat, palende noord: de maatschappij-komparante en de Consóorten Roes te Turnhout; oost: de Jacob Smitsstraat; zuid : de Lode Van Berckenlaan en west: de maatschappij-komparante, gekadastreerd of geweest wijk B deel van nummer 859/r/15, groot volgens meting achthonderd een en zeventig meter tachtig decimeter vierkant.

Zoals deze grond gemeten werd en afgebeeld staat op een grondplan hiervan opgemaakt door de Heer C. Laenen, meetkundige schatter van onroerende goederen te Edegem op een en twintig november negentienhonderd zes en zestig,

waarvan het origineel gehecht is gebleven aan nagemelde aankoopakte van de komparante.

Dertigjarige eigendomsaanhaling.

Voorschreven perceel bouwgrond hoort de Maatschappij "Co Fi Li" toe om het aangekocht te hebben van de Gemeente Borgerhout, blijkens akte verleden voor ondergetekende notaris, houder der minuut, en notaris Antoine Vandeputte te Borgerhout op dertien januari negentienhonderd zeven en zestig, overgeschreven ten tweede hypotheekkantoor Antwerpen op veertien februari volgende deel 4759 nr.23.

De Gemeente Borgerhout was er eigenaar van om het in groter blok aangekocht te hebben van de naamloze vennootschap "Zurenberg Uitbreiding" te Antwerpen, ingevolge akte verleden voor notaris De Ridder te Borgerhout op zeventien november negentienhonderd vijf en twintig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Antwerpen de zevende december daarna, deel 1497 nr.30..

2° Op te richten gebouwen.

Gezegde maatschappij is voornemens op een gedeelte van voorschreven grond, groot vijfhonderd vier en veertig vierkante meter op te richten, naast en aan de oosterzijde van de thans reeds door haar opgerichte en afgewerkte gebouwen, gelegen Lode Van Berckenlaan 348 en genaamd "Residentie Iris" en "Residentie Hyacint" en aangeduid als "Blok 2" en "Blok 3":

a) Langs de Lode Van Berckenlaan: een appartementsgebouw met keldering, benedenverdieping en vijf verdiepingen, hierna te noemen "Residentie Orchidee - blok 4 A", op een bouwplaats groot vierhonderd zes en veertig vierkante meter

b) Langs de Jacob Smitsstraat: een klein flatgebouw met kelder- en benedenverdieping en drie verdiepingen, hierna te noemen "Residentie Orchidee - Blok 4 B", op een bouwplaats groot acht en negentig vierkante meter.

Het alles uitvoerig beschreven in het bijzonder reglement van mede-eigendom en de plannen hieronder aangehaald.

II. STELSEL VAN MEDE-EIGENDOM.

Dit uiteengezet zijnde heeft de Heer Hermans in zijn gezegde hoedanigheid ons verzocht authentieke akte op te stellen van de wil van de maatschappij, de te bouwen onroerende goederen te stellen onder het stelsel van de mede-eigendom in overeenstemming met de wet van acht juli negentienhonderd vier en twintig vormende artikel 577bis van het Burgerlijk Wetboek.

III. ANNEXEN.

Met het oog op hetgeen voorgaat, heeft hij ons afgegeven om aan tegenwoordige akte te worden gehecht:

1° Verschillende plannen, ten getalle van negen, zijnde:

A. Blok 4A:

Plan nr.1 : keldering

Plan nr.2 : gelijkvloers en verdiepingen

Plan nr.3 : doorsneden.
Plan nr.4 : gevels.
Plan nr.5 : gevel - dak.

B. Blok 4B:

Plan nr.1 : riolering - kelder - dak.
Plan nr.2 : gelijkvloers - verdiepingen.
Plan nr.3 : doorsneden
Plan nr.4 : gevels.

C. In en uitritten garages "Plan G"

Deze werden opgesteld door de Heer Robert Ritzen, wet-
telijk beëdigde architect, wonende te Hasselt, Kuringer-
steenweg, 110.

Zij worden hier vermeld ten titel van eenvoudige aanwij-
zing, de bouwer zich het recht voorbehoudend de gebouwen
te wijzigen tot op het ogenblik van hun verkoping.

Nochtans zullen deze wijzigingen generlei de structuur
en de stevigheid van het gebouw kunnen benadelen.

Bovendien, ingeval de stevigheid of de veiligheid van
het gebouw het zou eisen zal de bouwer op alle ogenblikken
in de loop van de bouwwerken alle wijzigingen die hij nodig
zal achten mogen brengen, zowel aan de privatieve elementen
dan aan deze bestemd tot het gemeen gebruik, verkocht of
niet.

Een afschrift van bovengemelde plannen zal afgeleverd
worden aan elk der kopers.

2° De lastenkohieren, die het aannemingskontrakt beheersen
met beschrijving van de werken en van de te gebruiken ma-
terialen.

Het gedeelte betrekking hebbend op de er genoemde
"Blok Garagen" zal het voorwerp uitmaken van een andere
basisakte en is dus niet te begrijpen in huidige basisakte
en reglementen van mede-eigendom.

3° Het bijzonder reglement van mede-eigendom begrijpende
het tabel der verdeling van de kwotiteiten in de gemeen-
schappelijke delen.

4° Het reglement van innerlijke orde.

5° De fotokopij der bouwvergunning nr.C/69/155 de dato //

- Algemeen reglement van mede-eigendom.

Behoudens tegenstrijdige beschikkingen van huidige basis-
akte of bijzonder reglement van mede-eigendom, wordt het
onroerend goed eveneens beheerd door het algemeen reglement
van mede-eigendom, waarvan een exemplaar gehecht werd aan
een basisakte verleden voor ondergetekende notaris, houder
der minuut en notaris Jacques De Ridder, beiden te Borger-
hout op twaalf september negentienhonderd negen en zestig
en mede overgeschreven ten tweede hypotheekkantoor te
Antwerpen op dertig oktober volgende deel 5359 nr.10 en ten
derde hypotheekkantoor op twee december volgende deel 4945
nr.19.

Deze dokumenten vormen samen de basisakte van het on-
roerend goed.

Zij vervolledigen elkander en vormen een geheel, zij
moeten gelezen en geïnterpreteerd worden de enen in fuktie

veertien novem-
ber negentien-
honderd negen
en zestig.

van de anderen.

Bijgevolg zullen voormelde dokumenten sub 1° tot en met 4° aan deze gehecht blijven, na echt verklaard te zijn geweest, getekend "ne varietur" door de Heer Hermans en bekleed met de melding van bijlage door ondergetekende notaris, zij zullen gelijk met onderhavige akte geregistreerd worden en zullen voortaan integrerend deel uitmaken van onderhavige akte.

IV. VERKOOP VAN APPARTEMENTEN EN GARAGES.

De verkoop der appartementen en garages zal slaan op volledig afgewerkte appartementen en garages, zoals deze beschreven zijn in de bijlagen van onderhavige akte, gebeurlijk aangevuld door afzonderlijke overeenkomst.

V. VOORWAARDEN VAN DE VERKOPING.

Behoudens uitdrukkelijke afwijking, zal de verkoop geschieden onder volgende voorwaarden:

A. Betaling van de prijs: De prijs zal betaalbaar zijn als volgt:

Tien ten honderd bij het ondertekenen van het verkoopsakkoord.

Twintig ten honderd bij het verlijden der notariale akte.

Twintig ten honderd bij het onder dak brengen.

Vijftien ten honderd bij het begin der verwarmings- en elektriciteitswerken.

Vijftien ten honderd bij het begin der pleisterwerken en bevloeringen.

Vijftien ten honderd bij het begin der werken van schrijnwerkerij.

Vijf ten honderd bij de ontvangst en voor alle in bezitneming van het goed.

Nochtans, ingeval het gebouw niet onderdak zou zijn bij het verlijden van de authentieke akte, zal de koper gehouden zijn te betalen de prijs en de kwotiteit van de grond in de akte vermeld, evenals de kostprijs van de gebouwen die er alsdan zouden opgericht zijn, in een woord, de som die vermeld zal zijn in de verklaring "pro fisco" in gemelde akte gebracht, dienend om als basis te dienen voor het heffen der registratierechten.

Wat het overschot van de prijs betreft, zal de maatschappij de koper door het opzenden van een faktuur of ander dokument berichten, hem verwittigende van het vorderen der werken op het stadium hierboven vermeld, de bedongen betaling verrechtvaardigend.

Bij gebrek aan betaling op de vastgestelde datum en na een herinnering gegeven op acht volle dagen per ter post aangetekende brief, zal alle niet betaalde som terugwerkend vanaf de vervaldag tot aan de volledige betaling een jaarlijkse intrest aan acht ten honderd opbrengen, vrij van alle heegenaamde taksen en belastingen gelegd of te leggen op deze sommen, deze zijnde ten laste van de koper.

B. Hypotheek - Verkoop vóór afbetaling.

De koper die verlangt zijn eigendom te hypothekeren vooraleer er de prijs van integraal betaald te hebben, zal voorafgaandelijk aan de Maatschappij Co Fi Li de schriftelijke verbintenis moeten geven vanwege zijn schuldeiser, dat de geleende som gestort zal worden, rechtstreeks aan de Maatschappij Co Fi Li, overeenkomstig de betalingsvoorwaarden hierboven aangeduid.

Ingeval hij zijn eigendom zou wensen te verkopen vóór algehele betaling van de prijs zal hij voorafgaandelijk de uitdrukkelijke en schriftelijke toestemming van de Maatschappij Co Fi Li moeten bekomen.

C. Kosten.

De koper zal moeten dragen, boven de koopprijs:

a) het recht van onroerende overdracht, tegenwoordig ten bedrage van elf percent geheven op de waarde van de kwotiteit van de grond verbonden aan het appartement en van de gebouwen bestaande op de dag van de verkoop.

b) de faktuurtaks, tegenwoordig aan zeven ten honderd, op de waarde van de nog op te richten gebouwen en op de koopprijs van de afwerking. En, gebeurlijk, wanneer zij van toepassing zal zijn, de belasting op de toegevoegde waarde.

c) de wettelijke erelonen van de notaris, evenals de kosten van het opstellen van de basisakte en van het reglement van mede-eigendom.

d) de kosten van inleiding, aankoppeling en plaatsing der persoonlijke tellers van water-gas en electriciteit.

e) zijn aandeel in de kosten van inleiding, aankoppeling en plaatsing der gemene tellers van water- gas en electriciteit en der gemene radio- en televisieantennen.

D. Toegang tot de werf.

Vanaf de ondertekening van een verkoopcompromis, aldus de beide partijen verbindend, zal de koper alleen of vergezeld van zijn deskundige, de werf mogen bezichtigen. In dit geval zal de maatschappij ontslagen zijn van alle verantwoordelijkheden voor welke reden het ook moge wezen.

E. Verzekeringen.

De eerste verzekeringen zullen door de maatschappij-verkoopster gesloten worden. De koper zal gehouden zijn gezegde contracten voort te zetten.

F. Ten lastneming der gemeenschappelijke uitgaven en der openbare lasten.

De kopers en meesters van het werk, zullen de gemeenschappelijke lasten moeten betalen en dragen zodra hun lokalen in staat zullen zijn gebruikt te worden overeenkomstig hun bestemming; zij zullen de openbare lasten en onroerende voorheffing ervan betalen en dragen vanaf het verlijden van de authentieke verkoopakte.

G. Verwarming voor ontvangst.

Tegensprekelijk met hetgeen hierboven gezegd, vertegenwoordigen de kosten van werking van de centrale verwarming voor ontvangst, een gemeenschappelijke last die verdeeld zal worden tussen al de mede-eigenaars vanaf zijn in werking

alf en half..

stelling.

Deze matige verwarming heeft voor doel snellere en een meer hygienische bewoonbaarheid van de lokalen te verzekeren en zekere elementen van de constructie te beschermen.

H. Voorbehoud van gemeenheid.

De Maatschappij-comparante behoudt zich het recht voor het zakelijk recht van gemeenheid slagende op de scheidingsmuren op te richten te paard op de scheidingslijnen van de grond, gemeenschappelijk deel van de naburige erven.

Dit voorbehoud laat de maatschappij toe allen te hare uitsluitelijke voordeel de vergoeding te innen die verschuldigd zal zijn door de bouwer die van deze muren gebruik zal mogen maken.

Maar dit voorbehoud schept voor de maatschappij geen enkele verbintenis ten overstaan van de mede-eigenaars noch geen enkele hoegenaamde verantwoordelijkheid, deze laatsten zich verbindend zo nodig tussen te komen bij alle akten waar hun medewerking vereist zou zijn.

I. Toegang tot de garages. - Erfdienstbaarheden.

Volgens het hieraangehecht plan "G" zijn er drie verschillende in- en uitritten voorzien in het gebouwencomplex reeds opgericht en/of nog op te richten door de Maatschappij Co Fi Li tussen de Bikschotelaan, de Lode Van Berckendaelaan en de Jacob Smitsstraat, bestemd zowel voor de autostaanplaatsen van het gelijkvloers als voor deze van de kelderverdiepingen der verschillende hoofd- en bijgebouwen.

Voor de dienst van al deze autostaanplaatsen worden de volgende erfdienstbaarheden van doorgang (in- en uitrit) gevestigd:

1) De eigenaars of gebruikers der "kelder-garages" van Blokken 1, 2, 3, 4A en 4B en van de garagegebouwen opgericht of op te richten door Co Fi Li achter deze hoofdgebouwen 2, 3, 4A en 4B, zullen steeds recht van doorgang hebben langs de "uitrit" hiertoe voorzien op het erf van blok 4B, op bijgevoegd plan genaamd "Uitrit garages kelder".

2) De eigenaars of gebruikers der "beneden-garages" van het "garagegebouw" door Co Fi Li op te richten achter blok 4B langs de "in- en uitrit" hiertoe door Co Fi Li op te richten achter blok 4B langs de "in- en uitrit" hiertoe eveneens voorzien op het erf van blok 4B, op bijgevoegd plan aangeduid.

In de basisakte van deze laatste genoemde blokken, verleend voor ondergetekende notaris op een en dertig mei negentienhonderd zes en zestig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor Antwerpen de eerste juli daarna, deel 4636 nr.1, staat er desbetreffend letterlijk vermeld wat volgt:

"De eigenaars of gebruikers van de garages gelegen onder de blokken 2 en 3 en achter deze blokken, genummerd van 1 tot en met 27, (heersend erf), zullen steeds gebruik mogen maken van de inrit en koer uitgevende op de Bikschotelaan langs blok 1 (lijdend erf) en later, van de inrit en koer die op de Jacob Smitsstraat zouden uitgeven, voor het geval de naamloze vennootschap "Co Fi Li" later

zullen steeds
recht van door-
gang hebben...

§2 en 3...

"eigenares zou worden van de aldaar gelegen aanpalende erven ten oosten van onderhavig erf. Deze erfdienstbaarheid wordt gevestigd ten vordere en ten nadele van al deze erven onderling, om een normale toegang te verlenen tot de garages zich verbindend onder of achter dit gebouwencomplex en de aldaar nog gebeurlijk door "Co Fi Li" of hare rechtsoptvolgers op te richten gebouwen.

In de wijzigende basisakte van zelfde blokken verleden voor ondergetekende notaris op negentien september negentienhonderd zes en zestig, overgeschreven ten tweede hypotheekkantoor Antwerpen op zestien november volgende deel 4707 nr.3, staat er desbetreffend letterlijk vermeld wat volgt:

"Als aanvulling en/of wijziging van hogervermelde basisakte en teneinde de "doorrij", toebehorend tot "Kavel 3", dienstig te maken voor al de garages of autostaanplaatsen van gemelde gebouwencomplex "Co Fi Li", wordt de volgende erfdienstbaarheid gevestigd:

"De eigenaars of gebruikers van de private garages gelegen onder blokken "2" en "3" (heersend erf) zullen steeds gebruik mogen maken van de "doorrij" behorend tot "kavel 4" (lijdend erf) dienende als manoeuvruimte en toegang tot de garages.

"Deze bepaling maakt geen afbreuk aan de erfdienstbaarheid van doorgang gevestigd onder hoofdstuk V-J van de basisakte verleden voor ons notaris op een en dertig mei laatst, welke een wederzijds recht van doorgang voorziet voor al de garages opgericht of op te richten door de naamloze vennootschap Ci Fi Li op dit erf en op de omliggende erven.

Gemelde erfdienstbaarheden zijn bijgevolg gevestigd ten voor- en ten nadele van al deze erven onderling, teneinde een normale en vlotte doorgang te verlenen tot al de garages en autostaanplaatsen zich bevindend of die zich zullen bevinden onder of achter het ganse gebouwencomplex opgericht of op te richten door de naamloze vennootschap "Co Fi Li" tussen de Bikschootelaan, Lode Van Berckenlaan en Jacob Smitsstraat, J. Gemene koer. De binnenkoer voorzien in de kelderverdieping VI.ONTVANGST.

De appartementen zullen moeten ontvangen worden voor de in genottreding, door de koper.

Alle bezetting voor deze formaliteit zal als definitieve ontvangst gelden tegenover de bouwer en dit gelijkvormig aan de wet terzake.

VII.KEUS VAN WOONSTEDE.

Voor de uitvoering dezer wordt de woonstede gekozen in de maatschappelijke zetel van de maatschappij-comparante. WAARVAN AKTE.

Verleden te Borgerhout.

Datum als boven.

Na voorlezing heeft de Heer Hermans, met ons notaris deze getekend.

ping tussen
Blok 4A en het
garagegebouw
ontworpen achter
Blok 4B zal de ge-
meenschappelijke
eigendom zijn van
Blok 4A, van dit
ontworpen ga-
ragegebouw en van
Blok 4B.

