REP.NR. : 2024/0602
AKTE DD. : 26 JUNI 2024

2220753/jva

WIJZIGENDE BASISAKTE

Op zesentwintig juni tweeduizend vierentwintig.

Voor mij **Tom HOLVOET**, geassocieerd notaris met standplaats te Antwerpen.

IS GEKOMEN

De **VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS van het gebouw te** 2600 Antwerpen-Berchem, Grote Steenweg 52/Sint Hubertusstraat 11, met ondernemingsnummer 0850.366.831.

Hierbij vertegenwoordigd door haar orgaan, de syndicus, UW BEHEER, te 2140 Antwerpen, Noordersingel 11, met onerneminsgnummer 0834.207.423.

Hiertoe herbenoemd bij besluit de dato veertien maart tweeduizend drieëntwintig.

Waarvoor optreedt de heer Steven Van Der Steen, wonende te Grobbendonk, Kruisbaan 4a, optredend als gedelegeerd bestuurder, hiertoe benoemd bij Raad van Bestuur de dato tien januari tweeduizend vierentwintig, bekend gemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van eenentwintig februari tweeduizend vierentwintig, onder nummer 24031901.

Handelend overeenkomstig de machtiging gegeven op de algemene vergadering van mede-eigenaars de dato twee juni tweeduizend tweeëntwintig.

Deze notulen worden aangehecht aan onderhavige akte om mee geregistreerd en overgeschreven te worden.

Hierna genoemd "de partij" of "de comparant"

BEKWAAMHEID VAN PARTIJEN

De verschijnende partij verklaart bevoegd en bekwaam te zijn om de hierna gemelde rechtshandelingen te stellen en niet onderworpen te zijn aan enige maatregel zoals faillissement, collectieve schuldenregeling, aanstelling van een bewindvoerder, enzovoort, waardoor zij de bedoelde rechtshandelingen niet mag of kan stellen.

TOELICHTING VAN DE AKTE – GEHELE OF GEDEELTELIJKE VOORLEZING

Alle bepalingen van de akte worden door mij notaris toegelicht en de partij kan alvorens de akte ondertekend wordt van mij notaris bijkomend uitleg vragen over om het even welke clausule erin opgenomen.

Partij erkent dat de aanhef van de akte door mij notaris, bewaarder van de minuut, integraal is voorgelezen en verklaart dat de hierboven vermelde identiteitsgegevens volledig en correct zijn.

Partij is erover ingelicht dat de akte integraal zal worden voorgelezen indien zij dit wenst of nog indien zij vindt dat het ontwerp van de akte haar niet tijdig is meegedeeld.

Na deze mededeling verklaart de partij dat zij het ontwerp tijdig vóór het verlijden van de akte heeft ontvangen, dat zij het heeft gelezen en dat zij niet wenst dat de akte integraal wordt voorgelezen.

Wijzigingen die werden of nog zullen worden aangebracht aan het ontwerp van de akte worden in elk geval integraal voorgelezen.

VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING.

1. Onderhavige akte betreft het wijzigen van een gemeenschappelijke conciërgeruimte naar een privatief appartement.

In nagemeld gebouw :

STAD ANTWERPEN – 23e afdeling – BERCHEM – 3e afdeling

In een appartementsgebouw op en met grond en alle verdere aanhorigheden gelegen te 2600 Antwerpen-Berchem, Grote Steenweg 53/55, bij het kadaster bekend wijk B nummer 396/P, P0000, voor een oppervlakte van achthonderd vijfenzeventig vierkante meter (875m²) :

2. Lijst van de eigenaars

De syndicus geeft een opsomming van alle mede-eigenaars. Zij legt daartoe een lijst voor en verklaart dat deze lijst de opgave is van de namen van alle mede-eigenaars en hun contactgegevens met vermelding van de aan hen toebehorende privatieve kavels. De ondergetekende notaris zal deze lijst bewaren in haar dossier en overmaken aan het eerste Kantoor Rechtszekerheid te Antwerpen ter informatie.

3. De initiële basisakte van het gebouw werd opgemaakt bij akte verleden voor notaris Albert Van Winckel te Antwerpen op vijftien maart negentienhonderd vijfenzestig.

4. Zoals daarin, en op de plannen daaraan aangehecht, beschreven staat, bestaat er een gemeenschappelijke "conciërgewoning" op het gelijkvloers.

5. Op gemelde algemene vergadering van mede-eigenaars van twee juni tweeduizend tweeëntwintig, welke aan deze akte wordt aangehecht, werd besloten :

-deze gemeenschappelijke conciërgewoning om te vormen naar een privatieve kavel "appartement", thans na procedure prekadastratie bij het kadaster gemerkt als "appartement C1".

-aan deze privatieve kavel "appartement C1" : 23/1195 aandelen in de gemene delen toe te kennen.

-voor alle andere kavels in het gebouw, in de breuk omtrent bepalen van de gemene delen, de noemer te wijzigen van 1172 naar 1195.

-Waardoor gemelde "appartement C1" aldus een aandeel verkrijgt van 23/1195 in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

6. De prekadastratie procedure omtrent gemelde kavel "appartement C1" verkreeg referentienummer MEOW 2023-DD-00730987

7. Het plan waarop deze kavel werd aangeduid, verkreeg planreferte als geregistreerd in de databank van de afbakeningsplans : 11303-10197

8. De betreffende kavel "appartement C1" verkreeg partitienummer P0052

9. Waardoor de kavel "appartement C1" bestaat uit :

HET CONCIERGEAPPARTEMENT "C1" GELEGEN OP DE GELIJKVLOERSE VERDIEPING, met partitienummer (na prekadastratie) P0052, en omvattende :

a)in privatieve en uitsluitende eigendom :

inkomdeur, keuken, wc, badkamer, leefruimte, slaapkamer, met het exclusief genotsrecht over de koer op last van kost van onderhoud en herstel daarvan.

b)in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

23/1195 in de gemene delen waaronder de grond.

Het met reden bekleed verslag betreffende de wijziging van quotiteiten wordt toegevoegd als bijlage aan deze akte.

Na deze verklaringen heeft de partij mij, notaris, verzocht de vereiste authenticiteit te verlenen aan de voormelde beslissingen van gemelde algemene vergadering.

Plan – Meting

Het plan van opmeting van de kavel werd opgemaakt door VHC landmeters te Mortsel op eenentwintig april tweeduizend drieëntwintig, en werd als gemeld opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de algemene administratie van de patrimoniumdocumentatie onder refertenummer 11303-10197 en werd sindsdien niet meer gewijzigd.

Dit grondplan zal – na door de partij en de notaris "ne varietur" te zijn getekend – aan deze akte worden gehecht. Gelet op de opname in de databank, verzoekt de comparant bij toepassing van artikel 26,3e lid,2° Wetboek Registratierechten dit plan niet mee te registreren.

Een identieke kopie van het in de databank opgenomen grondplan wordt als bijlage aan deze akte gehecht, zoals hierboven vermeld.

UITWERKING BASISAKTE

Deze wijzigende basisakte zal pas uitwerking verkrijgen bij het verlijden van de authentieke verkoopakte van de privatieve kavel "appartement C1", zijnde thans de gemeenschappelijke conciëregwoning op het gelijkvloers zoals hierboven werd beschreven.

De eigendomsverhoudingen wijzigen niet naar aanleiding van deze wijzigende basisakte.

VERKLARINGEN VERBAND HOUDEND MET DE HYPOTHECAIRE FORMALITEIT

1. Ontslag van ambtshalve inschrijving

De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie wordt uitdrukkelijk ontslagen van het nemen van een ambtshalve inschrijving ter gelegenheid van de overschrijving van deze akte.

2. Bevestiging van identiteit

Ondergetekende notaris, bewaarder van de minuut, bevestigt :

a) dat voor de partijen – natuurlijke personen - de namen, voornamen, plaats en datum van geboorte en woonplaats overeenkomen met de hierboven vermelde bewijskrachtige identiteitsbewijzen, en dit conform artikel 139 van de Hypotheekwet en artikel 12 van de Organieke Wet Notariaat;
b) dat voor de partijen – vennootschappen, verenigingen of andere privaatrechtelijke rechtspersonen - de gegevens overeenstemmen met hun benaming, rechtsvorm, datum van oprichting en de zetel van de vennootschap, alsook met het ondernemingsnummer indien zij ingeschreven zijn in de Kruispuntbank van Ondernemingen, en dit conform artikel 140 van de Hypotheekwet.

3. Keuze van woonplaats

Met het oog op de uitvoering van deze akte doet de comparant domiciliekeuze op haar vermelde zetel.

VERKLARINGEN PRO FISCO

1. Vast recht

Aangezien deze wijzigende basisakte pas uitwerking verkrijgt bij het verlijden van de authentieke verkoopakte van het appartement C1 en de privatisering hiervan pas zal plaatsvinden bij het verlijden van de verkoopakte ervan, dient onderhavige akte te worden geregistreerd aan het algemeen vast recht.

De eigendomsverhoudingen wijzigen als gezegd niet naar aanleiding van deze wijzigende basisakte.

2.Rechten op geschriften (Wetboek Diverse Rechten en Taksen)

Het recht bedraagt honderd euro (€ 100,00).

3.Fiscale volmacht

Partij geeft hierbij volmacht aan het kantoor van ondergetekende notaris HOLVOET te Antwerpen, om alle eventuele bijkomende fiscale verklaringen te doen met betrekking tot deze akte en dit overeenkomstig artikel 3.13.1.2.1. van de Vlaamse Codex Fiscaliteit.

SLOTBEPALINGEN

1. Kosten van de akte

De kosten van deze akte zijn voor rekening van de verschijnende comparant.

De partij is erop gewezen dat de diensten van notarissen sinds 1 januari 2012 onderworpen zijn aan BTW aan het tarief van 21 %.

2. Taal

De comparant verklaart tevens de taal van de akte te begrijpen.

3. Notariële Aktebank (NABAN) - IZIMI - digitale koffer

De notaris wijst partijen (natuurlijke personen) op de toegang tot de Notariële Aktebank (NABAN) en bijgevolg op de mogelijkheid tot het raadplegen van de elektronische vorm van alle akten waarbij ze partij zijn sinds 2014 voor zover deze elektronisch geregistreerd werden.

De elektronische vorm van deze akte kan aldus, na registratie, geconsulteerd worden op de site notaris.be (www.notaris.be/notariele-akten/mijn-akten), met behulp van de elektronische identiteitskaart of de app itsme®.

Comparant verklaart te zijn geïnformeerd over de digitale koffer die ter beschikking wordt gesteld door de Federatie van de Belgische notarissen via het platform www.izimi.be.Via zijn digitale koffer heeft elke partij toegang tot het gedematerialiseerd afschrift van haar notariële akte bewaard in NABAN.

WAARVAN AKTE

Als minuut opgemaakt en verleden te Antwerpen op datum als gemeld.

Na toelichting en na integrale of gedeeltelijke voorlezing, zoals hoger vastgesteld in de aanhef van de akte, heeft de comparant, tegenwoordig of vertegenwoordigd als voormeld, deze akte getekend, samen met de notaris.

Betaald: recht op geschriften 100 euro.

Berchem Sint-Hubertusstraat 11

Beschrijving volgens de basisakte d.d. 15/3/1965
Gemeenschappelijke delen

GELIJKVLOERS

De algemene ingangen aan de Grote Steenweg, de autostaanplaatsen, conciergewoning, trapkasten, Liften, Liftkokers

BEREKEN VAN DE KWOTEITEN

Voor de berekening van de kwotiteiten wordt als referentie de kwotiteiten genomen van de appartementen op de verdiepingen aan de Sint-Hubertusstraat 11

Volgens de basisakte hebben deze een appartementen telkens een kwotiteit van 42/1172
De oppervlakte van deze appartementen bedraagt ca. 90m² + ca. 4m² terras.

Berekening aandeel volgens netto-vloeroppervlakte en bestemming

	niv.	Netto vloeropp.	coëfficiënt	totaal	AANDEEL op 1000	AANDEEL op 1000
Appartement	**1**	90	1	90	635,674	**643**
1	**1**	4	0,25	1	7,063	
Conciergewoning	**0**	41,54	1	41,54	293,399	**357**
Koer	**0**	45,21	0,2	9,042	63,864	
TOTAAL	**=**			141,582	1000,000	**1000**

Verrekend volgens de netto-vloeroppervlakte en de bestemming
App. 1
Conciergewoning 42 x (357/643) =

App. 1	42/1195
Concierge	23/1195

Voormelde berekening werd opgemaakt door de Bvba VH&C in overeenstemming met de oppervlaktes en het nut voor de gemene delen van de privatieve kavels te Mortsel op
21/4/2023

Voor akkoord van aangehecht stuk bij de statuten van het gebouw verleden voor notaris Holvoet op datum van 26/6/2024

Dhr. Stefan Van Herwegen
Landmeter-expert

Stefan Van Herwegen (Authentication)
Digitaal ondertekend door Stefan Van Herwegen (Authentication)
Datum: 2024.06.26 14:23:25 +02'00'

K						
1-						

AAN DE VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS VAN HET GEBOUW GROTE STEENWEG 53 TE BERCHEM

Borgerhout, donderdag 2 juni 2022

Geachte Mevrouw, Mijnheer,

Beknopt verslag van de uitgestelde Bijzondere Algemene vergadering van 2 juni 2022 voor het gebouw: Grote Steenweg 53 + Sint-Hubertusstraat 11 te 2600 Berchem (Ond.Nr.0847.660.135).

1. Aanwezigheid – aanstelling voorzitter & secretaris – aanduiding stemopnemers (50% +1)

Aanwezige en vertegenwoordigde aandelen: 448 / 1.172
Aanwezige en vertegenwoordigde eigenaars: 14 /37

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord om Dhr. De Bruyn aan te stellen als voorzitter van de algemene vergadering, de syndicus, Uw Beheer NV als secretaris mevrouw Hendrickx als stemopnemer.

De algemene vergadering beslist met meerderheid dat er wordt gestemd met handopsteking. Indien dit een onzeker resultaat zou opleveren, zal overgegaan worden tot een schriftelijke stemming.
Bij elke stemming zullen de tegenstemmers en personen die zich van de stemming onthouden, conform de wet op mede-eigendom, in het verslag vermeld worden.

2. Financiële Situatie (50% +1)

2.1. Achterstallen – goedkeuren invorderingsprocedure

De afgevaardigde syndicus deelt de vergadering mede dat er op datum van de algemene vergadering zijn er nog 9 eigenaars met een achterstal waarvan er nog 5 zijn die louter hun voorschot voor de maand mei niet hebben betaald op 31 mei 12uur. Mogelijks hebben ze nog een betaling uitgevoerd, echter hebben wij maar afschriften tot en met voormelde datum en tijdstip.

1 eigenaar weigert het correcte maandelijkse bedrag te storen, daar hij enkel het bedrag dat hij ontvangt via zijn huurder wil doorstort. Deze eigenaar staat momenteel 860,85 euro achter

De afgevaardigde van de syndicus stelt volgende invorderingsprocedure voor en laat volgende tekst goedkeuren i.v.m. de betalingstermijnen en invorderingsprocedures van de bijdragen in de gemeenschappelijke kosten:

De maandelijkse voorschotten moeten toegekomen zijn op de rekening van de vereniging vóór het verstrijken van de maand. De kwartaal opvragingen voor het reservekapitaal moeten eveneens toegekomen zijn op rekening van de VME voor 31 januari, 30 april, 31 juli en 31 oktober.
De buiten de normale opvragingsdata opgevraagde voorschotten en afrekeningen dienen 30 dagen na verzendingsdatum betaald te worden op de rekening van de vereniging van mede-eigenaars. Bij ontstentenis van betaling zal een eerste niet-aangetekende rappel verzonden worden, waarbij € 12 administratiekosten zullen aangerekend worden door Uw Beheer NV aan de in gebreke zijnde eigenaar.

VIERDE BLAD

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

Beide zijn opeisbaar vanaf het vervallen van de factuur, namelijk 30 dagen na postdatum of in het geval van de trimestriële voorschotten vanaf 1 februari, 1 mei, 1 augustus en 1 november."
De kosten welke gepaard gaan met het verzenden van een (aangetekend) herinneringsbericht aan de in gebreke zijnde eigenaars zullen apart aan hen aangerekend worden door Uw Beheer NV in de post 'privatieve kosten' van de factuurlijst van het lopende jaar.

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

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

De algemene vergadering gaat met voorgelegde invorderingsprocedure unaniem akkoord.

2.2. Verhoging werkkapitaal

De maandelijkse voorschotten bedragen momenteel 7.500 euro per maand te verdelen volgens basisakte.

Door de Firma Engie werd foutief een afrekening opgemaakt aan een variabel tarief in plaats van het vaste tarief dat nog loopt tot eind 2022. Heden werden ook voorschotten opgevraagd op basis foutieve hoge afrekening. Na contact met Engie werd een nieuwe afrekening opgemaakt en zullen er voor de rest van het jaar geen voorschotten meer opgevraagd worden gezien de reeds betaalde voorschotten voldoende zijn. Om deze reden dienen de voorschotten dan voorlopig ook niet aangepast te worden.

Vanaf 2023 zal vermoedelijk wel een nieuw contract aan een hogere prijs afgesloten worden gelet op de huidige hoge energieprijzen. De voorschotten zullen tijdens de algemene vergadering van november opnieuw besproken worden.

3. Beslissen renovatie (2/3 meerderheid) – financiering (50%+1)

Er wordt voorgesteld om de parlofooninstallatie, zowel de buitenposten als de binnenposten te vernieuwen.

De Parlofoon Specialist
Installatie buitenposten: 3.417,97 euro inclusief btw (prijs 2020)
Update 2022: 4.969,53
Iedere eigenaar kan vrij een binnenpost kiezen met of zonder video. Deze kost dient nog privatief gedragen te worden.

SV-Elektro
Installatie buitenposten: 5.079,51 inclusief btw (prijs 2020)
Iedere eigenaar kan vrij een binnenpost kiezen met of zonder video. Deze kost dient nog privatief gedragen te worden.

DVE Service:
Intratone pakket : 5.770,64 euro incl. btw (prijs 2020)
= systeem zonder binnenpost waarbij er naar de gsm gebeld wordt. Via de gsm kan de deur geopend worden. Hieraan zijn maandelijkse abonnementskosten verbonden.

Installatie buitenposten 5.460 euro incl. btw (prijs 2020).
Iedere eigenaar kan vrij een binnenpost kiezen met of zonder video. Deze kost dient nog privatief gedragen te worden.

De algemene vergadering beslist met meerderheid om te kiezen voor de firma.SV Elektro De buitenposten zullen betaald worden via het reservekapitaal. Voor de keuze van de binnenposten zal een schrijven rondgestuurd worden naar de mede-eigenaars. Deze kost is privatief te betalen. De werken zullen samen uitgevoerd worden met de vernieuwing van de deuren.
Stemt tegen: Mevrouw Leue (35 QT – 7,17%)

4. Beslissen verkoop conciërgewoning inclusief aanpassing basisakte (4/5 meerderheid)

Indien men de conciërgewoning, wat een gemeen deel is in het appartementsgebouw, wenst te verkopen, en er aldus een privatief deel van wenst te maken, dan zal dit onvermijdelijk tot gevolg hebben dat de aandelen in de mede-eigendom zullen wijzigen en herverdeeld moeten worden. Dit betekent bijgevolg dat er een wijzigende basisakte zal moeten opgesteld worden.

Het is belangrijk te weten dat de VME zelf geen eigenaar is van onroerende goederen, en er dus ook geen kan bezitten. Dat neemt echter niet weg dat het behoud en beheer van deze onroerende en gemeenschappelijke goederen exclusief aan de VME en dus haar algemene vergadering toekomt. Deze zal dusdanig de nodige beslissingen moeten nemen aangaande deze materie.

Ingevolge artikel 3.88 §3, 1e lid van het Burgerlijk Wetboek dient er in principe met unanimiteit van de stemmen van álle mede-eigenaars beslist te worden over de wijziging en verdeling van de aandelen van de mede-eigendom.

Anderzijds kan de algemene vergadering volgens artikel 3.88 §1, 2° e) van het Burgerlijk Wetboek met 80% meerderheid beslissen over alle daden van beschikking (waaronder de verkoop) van gemeenschappelijke onroerende goederen.

Artikel 3.88 §3, 2e lid van het Burgerlijk Wetboek, dat toegevoegd werd door de wet van 2 juni 2010, bepaalt evenwel dat wanneer een daad van beschikking door de algemene vergadering beslist wordt met de bij de wet vereiste meerderheid, de wijziging van de verdeling van de aandelen, ingeval deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid kan worden beslist.
Aangezien de algemene vergadering over een daad van beschikking omtrent een gemeenschappelijk onroerend goed, zoals de verkoop van de conciërgewoning, beslist met een 4/5 meerderheid, volstaat aldus ook voor de wijziging van de aandelen een 4/5 meerderheid.

De algemene vergadering dient ook te bepalen hoe de verkoopprijs verdeeld dient te worden onder de mede-eigenaars. Dit kan via individuele verdeling of gehele of gedeeltelijke toevoeging aan bvb. het reservekapitaal. Verder zijn er nog praktische problemen. In principe is de handtekening van elke mede-eigenaar nodig voor het verlijden van de notariële akte. Dit kan in praktijk opgelost worden door:

- Iedere mede-eigenaar die individueel en voorafgaand een notariële volmacht tekent. Indien echter één mede-eigenaar niet komt opdagen én geen voorafgaande volmacht heeft verleend, dan kan dit de verkoop blokkeren.
- De eenvoudigste manier is dat de VME de syndicus een bijzonder mandaat verleent om te tekenen. Tijdens de vergadering kan er bijkomend beslist worden dat wanneer één of enkele eigenaars onrechtmatig de verkoop zouden blokkeren, de syndicus een mandaat krijgt om ze via gerechtelijke weg te dwingen om mee te werken.

De kosten verbonden aan de verkoop van de conciërgewoning zijn volgende:
- wijzigende akte (kan oplopen tot 10.000 euro)

- notariële akte
- bepalen aandelen → dit dient te gebeuren via landmeter/expert/notaris

De syndicus dient bovendien volmacht te verkrijgen teneinde de notariële akte houdende de wijziging van de statuten te ondertekenen bij een notaris, en te zorgen voor overschrijving op het hypotheekkantoor

Heden is er een bod ontvangen van dhr. Henneman, hij zou de voormalige conciërgewoning willen aankopen voor 95.000 euro.

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord om het appartement inclusief fietsenberging te verkopen.
De algemene vergadering beslist unaniem om een tegenbod te doen ten bedrage van 105.000 euro. De algemene vergadering bepaalt de minimum prijs 95.000 euro.
De nieuwe mogelijke eigenaar mag een deur plaatsen in de deur tussen zijn tuin en het koertje.
Op de koer dienen tegels op tegeldragers te komen.
Er is een bouwovertreding van de keuken.
Er wordt unaniem beslist unaniem om de opbrengst terug te geven aan de mede-eigenaars.
Stemt tegen: Dhr. Van den Bergh (40 QT) – Ripepi (25QT) – Commeyne (30QT) : 19,47%

Er wordt voorgesteld om Uw Beheer een bijzonder mandaat te verlenen om een notaris aan te stellen, de compromis, de verkoopakte en de wijzigende basisakte te ondertekenen en om eventueel een landmeter aan te stellen voor de herverdeling van de aandelen.
De algemene vergadering gaat unaniem akkoord om een mandaat te verlenen aan Uw Beheer ter aanstelling van makelaar, ter ondertekening van de compromis, de verkoopakte en de wijzigende basisakte en om een landmeter aan te stellen ter herberekening van de aandelen.

5. Beslissen aanstelling deskundige voor renovatie achtergevel (50%+1) – opstart spaarplan

Er wordt verwezen naar de zeer slechte staat van de terrassen achteraan het gebouw.

In een vonnis van 4.11.2008 werd bevestigt dat de terrassen achteraan het gebouw Grote Steenweg 53 privatief zijn voor de eigenaars van de appartementen A, C en D. De kosten voor renovatie werken dienen dus gedragen te worden door de eigenaars van deze appartementen.

Er wordt voorgesteld om het probleem gezamenlijk aan te pakken, daar het technisch gezien niet mogelijk is om individueel te renoveren.

Eigenaars van een terras zijn aansprakelijk om loshangende stukken aan de onderkant van het terras te laten verwijderen. Deze eigenaars zijn individueel aansprakelijk als goede huisvader voor het onderhoud van dit privatieve deel.

Er wordt voorgesteld om de bouwschil te isoleren en te schilderen en hiervoor een expert aan te stellen om een lastenboek op te maken. Beperkend tot de gevel en dat er advies wordt gevraagd aangaande de staat van de terrassen en de mogelijkheid tot uitvoering van de gevelwerken zonder renovatie van de terrassen.

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord om de benovatiecoach van de stad Antwerpen aan te stellen voor een globale screening van het gebouw en om mandaat te geven aan de raad van mede-eigendom om een expert aan te stellen. De algemene vergadering beslist om de kosten hieraan verbonden te financieren via het reservekapitaal.

6. Beslissen werken muur garage (2/3 meerderheid) – financiering (50%+1)

In de garage wordt een natte plek vastgesteld.

Ontvangen offertes voor herstel:
Bodima: 4.107,50 euro incl. btw (2020)
Everconstruct: 3.100,50 euro incl. btw (2021)

Dit punt vervalt gelet op punt 5 daar dit mee opgenomen wordt in het benovatieproject.

7. Goedkeuring vordering tegenover Syncura – opstart (juridische) procedure (50%+1)

Er wordt verwezen naar het verslag van de raad van mede-eigendom zoals opgenomen in het verslag van de algemene vergadering van 07.10.2021.

Heden heeft dhr. Van den Bergh zelf via de vrederechter een vergoeding trachten te bekomen voor de gebrekkige dienstverlening. Echter is dit voorstel van Syncura voor de raadsleden niet aanvaardbaar, er werd een voorstel gedaan ten bedrage van 588,91 euro. Het is duidelijk dat Syncura weinig tot geen verantwoordelijkheid wil opnemen voor de gebrekkige dienstverlening.

Er zijn twee mogelijkheden:
- Trachten tot een minnelijk akkoord te komen na beslissing van de algemene vergadering
- Een juridische procedure te starten

Het minnelijk voorstel zou volgende zijn:
- Aangaande het rolrecht blijft de vordering behouden op € 25,00.
- Voor de periode tussen het vertrek van de beheerder Mevr. De Vadder en de nieuwe beheerder, is de VME bereid om 30% van het ereloon te vragen, zijnde € 81,60.
- Wegens het laattijdig opzeggen van de verzekeringen voor de conciërge is het nadeel voor de VME € 95,20.
- De huurster van de conciërgewoning had aan voorgesteld om een rondgang te organiseren. Syncura is hier niet op ingegaan. De raad van mede-eigendom stelde vast dat de kookplaat in de conciërgewoning gebarsten is en dat de verwarming in de woonruimte stuk was. Door het ontbreken van een rondgang heeft de verwarming van juli/augustus 2016 tot 26/11/2016 op volle kracht open gestaan met het raam erboven wagenwijd open. Er wordt dan ook een forfaitaire vergoeding voorgesteld van € 500,00 om hieraan tegemoet te komen.
- Aangaande het niet uitvoeren van de renovatie van de deuren conform de beslissing van de algemene vergadering van 14.11.2019 wordt voorgesteld dat de VME het prijsverschil tussen de offerte van 2019 en de huidige prijzen vordert.
- Aangezien Syncura gedurende een maand geen actie heeft ondernomen, Wordt voorgesteld een bijdrage aan de meerkost van het weglopen van het water. Het duurde 6 weken alvorens er een lekdetectie ter plaatsen kwam. Uit bovenstaande wenst de VME 4 weken voor het waterverlies gecompenseerd te zien, wegens laattijdige lekdetectie: Een normale doorlooptijd van 2 weken kan aanvaard worden voor een dringende lekdetectie waarbij 6000 l per 24 uur verloren gaat. De vordering hiervoor bedraagt: € 525,95, zijnde 6000 l per 24 uur voor 4 weken.
  Voor de foutieve informatie in verband met de tussenkomst van de Vlaamse Overheid wordt symbolisch voorgesteld om € 25,00 te vorderen..
- Voor het niet latendoorgaan van de bijzonder algemene vergadering die gepland stond op 17.02.2021, wegens het ontbreken van een beheerder, wordt voorgesteld om forfaitair €500,00 te vorderen . Deze vordering is eveneens voor het niet melden van de bouwovertreding, dewelke reeds enkele jaren aan jullie terug ter kennis werd gegeven.

De totale vordering van de VME zou: € 1.752,75 + het prijsverschil tussen de offertes van de deuren bedragen.

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord om het tegenvoorstel te richten aan Syncura. Er wordt mandaat gegeven aan de raad van mede-eigendom om al dan niet akkoord te gaan met het tegenbod.

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord om hiervoor geen advocaat aan te stelen.

8. Varia:

Omtrent de punten onder "Varia kunnen geen beslissingen genomen worden. Deze items kunnen verder uitgewerkt worden door de syndicus als voorbereiding van een volgende algemene vergadering:

- **Toelichting stand van zake vernieuwing deuren door Bruynseels**
  Heden werd de firma Bruynseels gecontacteerd om een update van de offerte te bezorgen zodat de werken besteld kunnen worden; Op heden kwam er nog geen reactie van deze firma/
- **Stand van zake aanrekening verhoogd waterverbruik appartement 5D**
  Voor de aanrekening van het verhoogd waterverbruik werd door de eigenaar van appartement 5D een advocaat geraadpleegd, dewelke een lid van de raad van mede-eigendom had aangeschreven. Door de gemeenschap werd advies ingewonnen bij Advocatenkantoor Tom Rombouts. Hij zal reageren naar de advocaat van de eigenaar van appartement 5D.
- **Toelichting uitvoering EPC gemeenschappelijke delen**
  Er werd op heden geen EPC attest voor de gemeenschappelijke delen opgemaakt. Er werden offertes opgevraagd en er zal opdracht gegeven worden aan de meest voordelige firma om het attest op te maken.

- Er wordt opgemerkt dat er veel inbraken zijn in het gebouw. Er wordt gevraagd om de deuren steeds te sluiten en de deuren op slot te doen.

- Er wordt gevraagd om pompen op de garage deuren te plaatsen en om de sloten aan te passen naar veiligheidssloten. Dit punt zal op de agenda van de volgende algemene vergadering geplaatst worden.

- Er wordt gevraagd om te besparen op de poetsploeg; Maar er zal een aangepast voorstel gevraagd worden waarbij de trap om de 2 weken gepoetst zou worden.

- Er wordt gevraagd naar de mogelijkheid voor watermeters te laten plaatsen en dit op de volgende algemene vergadering te bespreken.

- Er wordt gevraagd om het laden van elektrische voertuigen op de agenda van de volgende algemene vergadering te plaatsen.

Na uitputting van de dagorde, zijn er verder geen punten meer aan de orde en de vergadering wordt afgesloten door de afgevaardigde van de syndicus om 20.55uur.

De voorzitter, stemopnemer(s) en indien gewenst alle nog aanwezige mede-eigenaars ondertekenen de notulen van de vergadering.

De syndicus dankt de mede-eigenaars voor hun aanwezigheid en het gestelede vertrouwen in Uw Beheer nv.

Inmiddels verblijven wij, met de meeste hoogachting,

UW BEHEER NV
Secretaris

Voorzitter

De verhuurders dienen de huurders in kennis te stellen van de genomen beslissingen die hen aanbelangen.

NOTA INZAKE GDPR

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

Belangrijke nota:

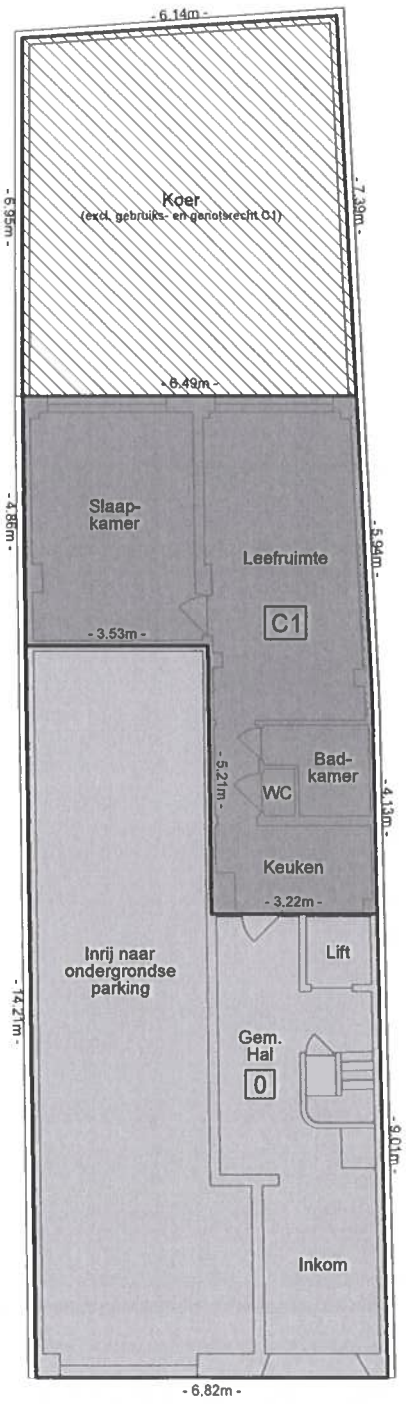
- Dit plan werd opgemaakt op basis van opmetingen en dient ter ondersteuning van de opmaak van de basisakte.
Het gebruik voor bouwtechnische doeleinden of voor grensbepaling is niet toegelaten. Alle maten en oppervlakte werden grafisch bepaald en kunnen afwijken van de werkelijke waarden na uitvoering.

- De opdracht houdt geen nazicht in van de stedenbouwkundige toestand van het goed ten aanzien van zijn bestemming en de gebouwde werkelijkheid. De verdelers en/of mede-eigenaars zullen zich persoonlijk inzetten voor het verkrijgen van alle administratieve vergunningen die eventueel verreist zijn voor deze verdeling.

Lexicon:

E.M.O.: De extra muros oppervlakte heeft betrekking op de buitenomtrek die de begrenzing van het gebouw vormt, met inbegrip van de gevelbekledingen, gemeten op vloerhoogte

N.V.O.: De netto-vloeroppervlakte is de I.M.O. van de "meetcode, code voor de opmeting van gebouwen



Sint-Hubertusstraat nr. 11

Gelijkvloers

N

gemeenschappelijke delen

- 79,44 m²
- Koer: 45,21 m² (excl. gebruiks- en genotsrecht C1)

private delen

- C1 (conciergewoning): (E.M.O.: 48,57 m²), (N.V.O.: 41,54 m²)

Stad ANTWERPEN
District BERCHEM

Opmetingsplan t.b.v. wijziging basisakte voor een pand gelegen te Antwerpen, Sint-Hubertusstraat nr. 11

Kadastraal gekend als Antwerpen, 23e Afdeling (Berchem, 3e Afdeling) Sectie B - nr. 396P

VH&C LANDMETERS

Aldus opgemaakt en in plan gebracht door ondergetekende Landmeters - Experten
Mortsel, 21 april 2023

Stefan Van Herwegen
(nr. LAN 04/0723)
Erik Ceulemans
(nr. LAN 04/0676)

Stefan Van Herwegen (Authentication) Dig tal ondertekend door Stefan Van Herwegen (Authentication) Datum: 2023.05.11 21:07:10 +02'00'

	Schaal 1/100	Bestand D045-2023 Antwerpen Sint-Hubertusstraat 11.dwg	
	Datum	Omschrijving	Get.
A	21-04-2023	Opmetingsplan t.b.v. wijziging basisakte	LTH
B			
C			

BV VH&C
Guido Gezellelaan 110 - B 2640 Mortsel - 03/440 02 68
info@vhclandmeters.be

Federale
Overheidsdienst
FINANCIEN
PATRIMONIUM-
DOCUMENTATIE

SAMENVATTING PRECAD

ALGEMENE GEGEVENS

Type dossier: **Wijzigende basisakte**
Ons kenmerk: **MEOW-2023-DD-00730985**
Plannummer: **11303/10197**

BRONPERCELEN

Perceel ID	Kad. Afd.	Ligging	Aard	Status
11303 B 396 P P0000	ANTWERPEN 23 AFD/ BERCHEM 3 AFD/	GROTE STWG 53/ 55	ALG.GEM.DELEN GEB	Gekadastreerd

VOORAFGAANDE IDENTIFICATIE **BEGINDATUM: 21.04.2023**

GERESERVEERDE PERCELEN

PRIVATIEVE DELEN

Benaming: C1 **Perceel ID: 11303 B 396 P P0052**

Aard: APPARTEMENT #	**Niveau:** 0

4

Voor akte met repertoriumnummer 2024/0602, verleden op 26 juni 2024

FORMALITEITEN REGISTRATIE

Geregistreerd vier blad(en), nul verzending(en)
op het Kantoor Rechtszekerheid Antwerpen 3 op 5 juli 2024
Register OBA (5) Boek 0 Blad 0 Vak 22920
Ontvangen registratierechten: vijftig euro (€ 50,00).
De ontvanger

BIJLAGE
Geregistreerd één blad(en), nul verzending(en)
op het Kantoor Rechtszekerheid Antwerpen 3 op 5 juli 2024
Register OA (6) Boek 0 Blad 100 Vak 3420
Ontvangen registratierechten: honderd euro (€ 100,00).
De ontvanger

HYPOTHECAIRE FORMALITEITEN

Overschrijving door het Kantoor Rechtszekerheid Antwerpen 3 op 3 juli 2024
Referentie: 59-T-03/07/2024-10616.
Bedrag: tweehonderdvijfentachtig euro (€ 285,00)