



Notaris De Maesschalck

e-mail: [kt@notarisdm.be](mailto:kt@notarisdm.be)

Oostende, 09.08.2024

Geachte,

**Betreft: Verkoop app. 02.01, Res. Deauville, Wellingtonstraat 68 te Oostende**

In antwoord op uw schrijven van 23.07.2024 & in toepassing van art. 577-11 §1 & §2 van het Burgerlijk Wetboek, gelieve hieronder in volgorde ons antwoord op de door U gestelde vragen, in onze hoedanigheid van syndicus van gerubriceerd gebouw, te willen vinden :

**§1**

1. Het bedrag van het werkingskapitaal en dat van het reservekapitaal.  
Het werkkapitaal bestaat uit 4 kwartaal provisies van elk 2.400 euro, voor app. 02.01 komt dit op 422,32 euro per kwartaal. Het reservekapitaal bedraagt op heden 20.847,09 euro, het aandeel van de verkoper hierin is 3.120,83 euro.
2. Een detail van de eventuele door de overdrager verschuldigde achterstallen.

01/12/2023 PR 0016/00021	provisie 2de kwartaal 23-24	422,32 euro
29/02/2024 PR 0016/00027	provisie 3de kwartaal 23-24	422,32 euro
03/06/2024 PR 0016/00033	provisie 4de kwartaal 23-24	422,32 euro

**Gelieve € 275 voor deze inlichtingen in te houden bij de akte alsook de som van 1.266,96 euro en te storten op rek BE02 7310 0740 7640.**
3. De toestand van de oproepen tot kapitaal inbreng van het reservekapitaal, waartoe de algemene vergadering heeft besloten.  
Nihil
4. Het overzicht van de eventuele hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom.  
Nihil
5. De notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de voorbije 3 jaar.  
Zie bijlage
6. De periodieke afrekeningen van de lasten van de voorbije 2 jaar.  
Zie bijlage
7. Een afschrift van de recentste goedgekeurde balans.  
Zie bijlage.

**§2**

1. nihil
2. nihil
3. nihil
4. nihil

- Het postinterventiedossier van de gemene delen ligt ter inzage op ons kantoor mits afspraak.
- Er worden en werden geen vergunningsplichtige activiteiten uitgevoerd in het gebouw zoals weergegeven in bijlage 1 VLAREBO.
- Er is geen stookolietank aanwezig in het gebouw

Met de meeste hoogachting.

De syndicus – voor P.L.M. bvba  
Tom QUATACKER



## **Res. Deauville – Wellingtonstraat 68 - 8400 Oostende**

### **Reglement van inwendige orde goedgekeurd op 11.12.2010 tijdens de A.V.**

- 1.- De bewoners dienen hun appartement " als een goede huisvader " te bewonen wat impliceert dat zij in een gemeenschap vertoeven en zorg voor te dragen dat de rust op geen enkele manier wordt gestoord, en in het bijzonder tussen 22 a 06 uur de rust uren worden na geleefd.
- 2.- De gemeenschappelijke delen zijn: de inkomhal, de nachtblad, de trap, de toegang naar de kelderruimte. De overlopen dienen steeds vrijgehouden.  
Plaatsen van fietsen, kinderwagens, buggy's op deze plaatsen is verboden. Deze zijn enkel toegelaten in de voorziene ruimten.
- 3.- Spelende kinderen zijn verboden in de trapzaal , inkom, overlopen en lift, garages. Kinderen onder de 12 jaar dienen bij gebruik van de lift vergezeld te zijn van een volwassene.
- 4.- De deur tussen hall en inkom dient op een normale manier te worden gesloten , en steeds gesloten te houden om ongewenste toegang te beletten.
- 5.- Het is VERBODEN de lift te gebruiken bij verhuizingen . Een ladderlift van een verhuisfirma dient in dat geval te worden genuttigd.
- 6.- Het houden van honden, katten en vogels is slechts toegestaan bij wijze van genoegzaamheid.  
De algemene vergadering der eigenaars kan steeds beslissen, met eenvoudige meerderheid, een dier dat last veroorzaakt te verwijderen. (artikel basisakte).
- 7.- Aan de vensters en balustrades mogen geen reclameborden en/ of eetkasjes worden aangebracht.  
Enkel op de particuliere deur mag eventueel een plaat met vermelding van naam en beroep worden aangebracht.  
De particuliere brievenbus mag wel verwijzen naar het beroep en de verdieping.
- 8.- Tapijten / lakens mogen slechts uitgeschud worden op het achterterras rekening houdend met de onderbuur. Elk huishoudelijk werk is verboden in de trapzaal / inkom en overlopen.
- 9.- Het is verboden in de appartementen party's, tum- of andere soorten bijeenkomsten te houden. Welke de rust van de bewoners zouden verstoren. Het politiereglement 22 à 6 u is immers van toepassing .
- 10.- In de appartementen mag geen handel worden bedreven. De lokalen zullen echter mogen bestemd worden voor de uitoefening van een vrij beroep voor zover zij niet schaden aan de rust of hygiëne in het gebouw.
- 11.- Alle elektrische toestellen dienen storingsvrij te zijn, zodat de ontvangst van TV- en radioprogramma's niet worden gehinderd. Tevens dienen wasmachines, trivrij opgesteld te worden om trillingen over het gebouw te vermijden.  
Plaatsen van individuele antennes voor ontvangst satelliettelevisie, kortegolfradio, CB zijn verboden en dienen voorgelegd te worden aan de algemene vergadering die zijn goedkeuring al of niet zal verlenen.
- 12.- Het is verboden gevaarlijke, ontvlambare of gevaarlijke waren op te slaan in appartementen / garages berging
- 13.- Huisvuil dient verpakt te worden volgens de normen van de ophaaldienst. Ieder bewoner zorgt zelf voor het op tijd buitenplaatsen van het huisvuil) Voor papier dient de ontvangen kalenderde worden geraadpleegd.
- 14.- Het sanitair is te gebruiken op de efficiënte wijze Voor was- en vaatwasmachines mag slechts gebruik gemaakt worden van vloeibare zeep, daar poederzeep op termijn verstopping veroorzaken in de afvoerleidingen.  
Geen afval of hygiënische banden in het toilet gooien aub.
- 15.- De schilderwerken van voor & achtergevels, de ramen en leuning en buitendeuren zullen door één en de zelfde aannemer worden uitgevoerd en volgens beslissing genomen door de mede- eigenaars tijdens de A.V.
- 16.- De beheerraad en de syndicus zullen toezicht uitoefenen op de bewoning, ordelijkheid en netheid van de Residentie DEAUVILLE Eventueel klachten worden aan hen gericht.
- 17.- Er mag niet worden gerookt in de gemeenschappelijke delen (trappen, inkom, lift: kelder) van het gebouw. Het is tevens ten strengste verboden om peuken door de vensters op de koer te werpen.
- 18.- In de gemeenschappelijke delen o.a de kelder en de paliers, mag geen materiaal van de bewoners gestockeerd worden. De paliers en traphal dienen steeds vrij gehouden te worden. Alle deuren dienen voor de brandveiligheid steeds gesloten te zijn.

19.- Bij sneeuwval of ijzel moeten de personen met een zakelijke titel op een gebouw (eigenaar, huurder...) ervoor zorgen dat de trottoirs over een breedte van 1,50m vrijgemaakt worden van sneeuw en van elke vorm van gladheid, desnoods door het gebruik van passende producten. Tevens moeten zij de greppels en rioolmonden vrijhouden van sneeuw.

Voor gebouwen die door meer dan één gezin worden bewoond, rust voormelde verplichting op de bewoners van de benedenverdieping zo die bewoond wordt. Indien de benedenverdieping niet bewoond wordt, rust deze verplichting op de bewoner van de eerste verdieping.

De syndicus

Raad van Mede-eigendom

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)
<b>2 KOSTEN GEHEEL GEBOUW</b>				( 1 000,00 - 1 000,00 )
499001 - Afrondingen				
	11/02/2023	MB 0015/00006	bet RF isoleren plafond kelder	0,01
	31/08/2023	MB 0015/00004	Koud water	0,01
	31/08/2023	MB 0015/00005	bet RF mod lift	0,02
			<b>Afrondingen</b>	<b>0,04</b>
KOSTEN GEHEEL GEBOUW				
			<b>Wachtrekeningen</b>	<b>0,04</b>
610340 - Waterontharder: onderhoudscontract				
	14/01/2023	IF 0015/00019	onderhoud + reiniger voor harsen en besturingsklep	127,20
			<b>Waterontharder: onderhoudscontract</b>	<b>127,20</b>
610501 - Onderhoud gemene delen				
	30/09/2022	B1 0015/00006	september	65,00
	31/10/2022	B1 0015/00020	oktober	65,00
	30/11/2022	B1 0015/00024	november	65,00
	31/12/2022	B1 0015/00034	december	65,00
	31/01/2023	B1 0015/00039	januari	65,00
	28/02/2023	B1 0015/00047	februari	65,00
	31/03/2023	B1 0015/00056	maart	65,00
	30/04/2023	B1 0015/00067	april	65,00
	31/05/2023	B1 0015/00069	mei	65,00
	30/06/2023	B1 0015/00078	juni	65,00
	31/07/2023	B1 0015/00082	juli	65,00
	31/08/2023	B1 0015/00083	augustus	65,00
			<b>Onderhoud gemene delen</b>	<b>780,00</b>
610901 - Kleine leveringen / herstellingen				
	26/09/2022	IF 0015/00004	opmaak EPC gem. delen: verzamelen info en plaatsbezoek met energied	130,00
	29/09/2022	IF 0015/00005	pictogrammen verdeelkast + LED-lampen	191,35
	05/12/2022	IF 0015/00014	depannage elektriciteit	137,94
	15/12/2022	IF 0015/00015	EPC gemene delen	304,92
	14/01/2023	IF 0015/00020	vervangen lichten en aanpassen bekabeling	4 030,86
	10/02/2023	IF 0015/00026	isoleren plafonds kelder	3 190,60
	11/02/2023	MB 0015/00006	bet RF isoleren plafond kelder	-3 190,60
	31/07/2023	IF 0015/00037	vervangen dakventilatoren	1 454,32
			<b>Kleine leveringen / herstellingen</b>	<b>6 249,39</b>
			<b>Onderhoudscontracten</b>	<b>7 156,59</b>
612101 - Elektr.gemene delen				
	01/09/2022	IF 0015/00002	voorschot	120,23
	15/10/2022	IF 0015/00008	voorschot	430,88
	19/12/2022	IF 0015/00016	Afrek 29/04/2022 - 30/11/2022	-36,53
	16/01/2023	IF 0015/00021	voorschot	330,29
	02/02/2023	IF 0015/00022	Afrek 01/12/2022 - 31/12/2022	170,34
	18/04/2023	IF 0015/00029	voorschot	422,32
	20/07/2023	IF 0015/00034	voorschot	281,55
	03/08/2023	IF 0015/00035	voorschot	-281,55
			<b>Elektr.gemene delen</b>	<b>1 437,53</b>
			<b>Leveringen aan de vereniging</b>	<b>1 437,53</b>
613002 - Ereloon syndicus				
	01/09/2022	IF 0015/00001	september	229,03
	06/10/2022	IF 0015/00006	4e kwartaal 2022	687,10
	01/01/2023	IF 0015/00018	1e kwartaal 2023	758,20
	08/04/2023	IF 0015/00028	2e kwartaal 2023	758,20
	01/07/2023	IF 0015/00038	juli-augustus	505,47
			<b>Ereloon syndicus</b>	<b>2 938,00</b>
			<b>Erelonen, kosten raadsleden en kosten interne commissaris van de rekeningen</b>	<b>2 938,00</b>
614001 - Verzekering brand				
	20/10/2022	IF 0015/00009	01/11/2022 - 01/11/2023	1 444,96
			<b>Verzekering brand</b>	<b>1 444,96</b>
614600 - Verzekeringen: rechtsbijstand				
	11/10/2022	IF 0015/00007	01/11/2022 - 01/11/2023	126,86
			<b>Verzekeringen: rechtsbijstand</b>	<b>126,86</b>
			<b>Verzekeringen</b>	<b>1 571,82</b>

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)
650000 - Bankkosten				
	30/12/2022	B1 0015/00032	Bankkosten	24,00
	30/12/2022	B1 0015/00033	Bankkosten	250,00
			Bankkosten	274,00
			Bankkosten	274,00
<b>KOSTEN GEHEEL GEBOUW</b>				<b>13 377,98</b>
<b>31 KOSTEN nt vr GLV</b>				<b>( 877,00 - 877,00 )</b>
610101 - Lift: technische controle				
	14/11/2022	IF 0015/00012 2022		119,51
	18/07/2023	IF 0015/00033 2023		137,44
			Lift: technische controle	256,95
610110 - Lift: onderhoudscontract				
	19/05/2023	IF 0015/00030 01/05/2023 - 30/04/2024		611,89
			Lift: onderhoudscontract	611,89
610120 - Lift: onderhoud en herstellingen				
	24/10/2022	IF 0015/00010 testen lift na storing, alles ok		217,30
	22/12/2022	IF 0015/00017 herstel lift na stroompanne		297,60
			Lift: onderhoud en herstellingen	514,90
610130 - Lift: noodtelefoon				
	19/05/2023	IF 0015/00031 abonnement sim-kaart lift		130,68
			Lift: noodtelefoon	130,68
610140 - Lift: aanpassingswerken				
	17/11/2022	IF 0015/00013 30% modernisatie lift		1 962,06
	10/02/2023	IF 0015/00025 brandwerende plaat aan lift		286,20
	31/08/2023	MB 0015/00005 bet RF mod lift		-2 248,26
			Lift: aanpassingswerken	0,00
			Onderhoudscontracten	1 514,42
<b>KOSTEN nt vr GLV</b>				<b>1 514,42</b>
<b>5 GELIJKE VERDELING</b>				<b>( 6,00 - 6,00 )</b>
612020 - Waterontharder: aankoop zout				
	09/02/2023	IF 0015/00024 1000 kg		504,35
			Waterontharder: aankoop zout	504,35
612204 - Vaste kosten water				
	24/10/2022	IF 0015/00011 Abonnementsvergoeding		641,24
			Vaste kosten water	641,24
			Leveringen aan de vereniging	1 145,59
<b>GELIJKE VERDELING</b>				<b>1 145,59</b>
<b>950 UITGESTELDE KOSTEN</b>				<b>( 0,00 - 0,00 )</b>
612001 - Water				
	24/10/2022	IF 0015/00011 Afrek 16/10/2021 - 18/10/2022		40,83
	02/03/2023	IF 0015/00027 voorschot		446,00
	27/05/2023	IF 0015/00032 voorschot		446,00
	31/08/2023	IF 0015/00036 voorschot		446,00
	31/08/2023	MB 0015/00004 Koud water		-1 378,83
			Water	0,00
			Leveringen aan de vereniging	0,00
<b>UITGESTELDE KOSTEN</b>				<b>0,00</b>
<b>Algemeen totaal</b>				<b>16 037,99</b>

ACTIEF		PASSIEF		
400000	Klanten	7 535,64	440000 Leveranciers	1 968,15
		7 535,64		1 968,15
499000	Wachtrekeningen	-10,00	<b>Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar</b>	<b>1 968,15</b>
499001	Afrondingen	-0,06	700000 Reservefonds	15 761,17
		-10,06		15 761,17
<b>Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar</b>		<b>7 525,58</b>	<b>Opbrengsten</b>	<b>15 761,17</b>
552100	Zichtrekening	1 150,88		
552200	Spaarrekening	9 052,86		
		10 203,74		
<b>Geldbeleggingen en liquide middelen</b>		<b>10 203,74</b>		
<b>Totaal:</b>		<b>17 729,32</b>	<b>Totaal:</b>	<b>17 729,32</b>





Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)
<b>2 KOSTEN GEHEEL GEBOUW</b>				( 1 000,00 - 1 000,00 )
499001 - Afrondingen				
31/08/2022	MB	0014/00005	Koud water	-0,01
			Afrondingen	-0,01
			Wachtrekeningen	-0,01
610010 - Blusapparaten / haspels: nazicht				199,71
13/12/2021	IF	0014/00009	2021	
			Blusapparaten / haspels: nazicht	199,71
610340 - Waterontharder: onderhoudscontract				116,60
07/01/2022	IF	0014/00012	onderhoud waterontharder+ reiniger voor harsen en besturingsklep	
			Waterontharder: onderhoudscontract	116,60
610501 - Onderhoud gemene delen				
30/09/2021	B1	0014/00009	september	65,00
31/10/2021	B1	0014/00026	oktober	65,00
30/11/2021	B1	0014/00028	november	65,00
31/12/2021	B1	0014/00035	december	65,00
31/01/2022	B1	0014/00039	januari	65,00
28/02/2022	B1	0014/00042	februari	65,00
31/03/2022	B1	0014/00052	maart	65,00
30/04/2022	B1	0014/00056	april	65,00
31/05/2022	B1	0014/00057	mei	65,00
30/06/2022	B1	0014/00065	juni	65,00
31/07/2022	B1	0014/00079	juli	65,00
31/08/2022	B1	0014/00083	augustus	65,00
			Onderhoud gemene delen	780,00
610901 - Kleine leveringen / herstellingen				
30/09/2021	IF	0014/00003	ontstoppen en reinigen riool algemene afvoer	116,60
05/11/2021	IF	0014/00008	kuisgerief	59,20
07/03/2022	IF	0014/00015	herstellen lek koudwaterleiding kelder	748,47
16/06/2022	IF	0014/00024	leveren en plaatsen branddeuren kelder	1 957,40
16/06/2022	IF	0014/00025	uitbreken betonnen voeten en uitplakken betonnen plint kelder	464,28
			Kleine leveringen / herstellingen	3 345,95
			Onderhoudscontracten	4 442,26
612101 - Elektr.gemene delen				
18/09/2021	IF	0014/00002	voorschot	227,73
07/01/2022	IF	0014/00011	Afrek 01/01/2021 - 17/11/2021	49,13
27/01/2022	IF	0014/00013	voorschot	120,25
27/01/2022	IF	0014/00014	voorschot	360,70
14/04/2022	IF	0014/00020	voorschot	360,70
22/07/2022	IF	0014/00028	voorschot	240,47
20/08/2022	IF	0014/00030	Afrek 18/11/2021 - 28/04/2022	255,10
			Elektr.gemene delen	1 614,08
			Leveringen aan de vereniging	1 614,08
613002 - Ereloon syndicus				
01/09/2021	IF	0014/00001	september	168,56
01/10/2021	IF	0014/00004	4e kwartaal 2021	650,00
01/01/2022	IF	0014/00010	1e kwartaal 2022	687,10
01/04/2022	IF	0014/00019	2e kwartaal 2022	687,10
01/07/2022	IF	0014/00026	juli - augustus	458,07
			Ereloon syndicus	2 650,83
			Erelonen, kosten raadsleden en kosten interne commissaris van de rekeningen	2 650,83
614001 - Verzekering brand				
21/10/2021	IF	0014/00006	01/11/2021 - 01/11/2022	1 329,84
			Verzekering brand	1 329,84
614600 - Verzekeringen: rechtsbijstand				
14/10/2021	IF	0014/00005	01/11/2021 - 01/11/2022	126,86
			Verzekeringen: rechtsbijstand	126,86
			Verzekeringen	1 456,70
616010 - Postzegels & drukwerk				
31/08/2022	IF	0014/00032	2021-2022	38,04

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)
			Postzegels & drukwerk	38,04
			Administratie- en beheerskosten	38,04
650000 - Bankkosten	31/12/2021	B1 0014/00034	Bankkosten	23,25
			Bankkosten	23,25
			Bankkosten	23,25
<b>KOSTEN GEHEEL GEBOUW</b>				<b>10 225,15</b>
<b>31 KOSTEN nt vr GLV</b>				<b>( 877,00 - 877,00 )</b>
610110 - Lift: onderhoudscontract	10/05/2022	IF 0014/00022	01/05/2022 - 30/04/2023	573,66
			Lift: onderhoudscontract	573,66
610120 - Lift: onderhoud en herstellingen	01/08/2022	IF 0014/00029	magneetsensor	454,03
			Lift: onderhoud en herstellingen	454,03
610130 - Lift: noodtelefoon	10/05/2022	IF 0014/00021	abonnement sim-kaart lift	87,12
			Lift: noodtelefoon	87,12
			Onderhoudscontracten	1 114,81
<b>KOSTEN nt vr GLV</b>				<b>1 114,81</b>
<b>5 GELIJKE VERDELING</b>				<b>( 6,00 - 6,00 )</b>
612204 - Vaste kosten water	25/10/2021	IF 0014/00007	Abonnementsvergoeding	611,60
			Vaste kosten water	611,60
			Leveringen aan de vereniging	611,60
<b>GELIJKE VERDELING</b>				<b>611,60</b>
<b>950 UITGESTELDE KOSTEN</b>				<b>( 0,00 - 0,00 )</b>
612001 - Water	25/10/2021	IF 0014/00007	Afrek 30/10/2020 - 15/10/2021	-435,71
	07/03/2022	IF 0014/00016	voorschot	348,00
	30/05/2022	IF 0014/00023	voorschot	348,00
	25/08/2022	IF 0014/00031	voorschot	348,00
	31/08/2022	MB 0014/00005	Koud water	-608,29
			Water	0,00
			Leveringen aan de vereniging	0,00
<b>UITGESTELDE KOSTEN</b>				<b>0,00</b>
<b>Algemeen totaal</b>				<b>11 951,56</b>

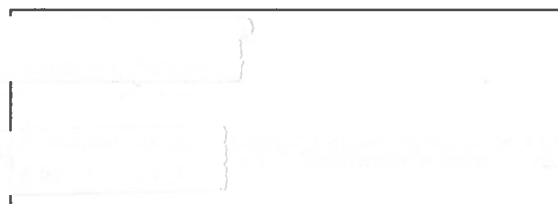
Deauville  
Wellingtonstraat 68  
8400 OOSTENDE  
0872.093.346

**Afrekening - Periode: 21-22 ( 1/09/2021 - 31/08/2022 )**

<b>Privatief 0201</b>	<b>Totaal</b>	<b>Uw aandeel</b>	<b>Btw</b>
<b>KOSTEN GEHEEL GEBOUW (152,00/1 000,00)</b>			
Afrondingen	-0,01	0,00	0,00
Blusapparaten / haspels: nazicht	199,71	30,36	0,00
Waterontharder: onderhoudscontract	116,60	17,72	0,00
Onderhoud gemene delen	780,00	118,56	0,00
Kleine leveringen / herstellingen	3 345,95	508,58	0,00
Elektr.gemene delen	1 614,08	245,34	0,00
Ereloon syndicus	2 650,83	402,93	0,00
Verzekering brand	1 329,84	202,14	0,00
Verzekeringen: rechtsbijstand	126,86	19,28	0,00
Postzegels & drukwerk	38,04	5,78	0,00
Bankkosten	23,25	3,53	0,00
	<b>10 225,15</b>	<b>1 554,22</b>	<b>0,00</b>
<b>KOSTEN nt vr GLV (152,00/877,00)</b>			
Lift: onderhoudscontract	573,66	99,43	0,00
Lift: onderhoud en herstellingen	454,03	78,69	0,00
Lift: noodtelefoon	87,12	15,10	0,00
	<b>1 114,81</b>	<b>193,22</b>	<b>0,00</b>
<b>GELIJKE VERDELING (1,00/6,00)</b>			
Vaste kosten water	611,60	101,93	0,00
	<b>611,60</b>	<b>101,93</b>	<b>0,00</b>
<b>INDIVIDUELE KOSTEN (1,00/1,00)</b>			
Kosten	11 951,56	1 849,37	0,00
rappelkosten	12,50	12,50	0,00
Koud water - : 465,00 - 423,00 = 42,00 * 3,333096	139,99	139,99	0,00
	<b>152,49</b>	<b>152,49</b>	<b>0,00</b>
<b>INDIVIDUELE KOSTEN</b>	<b>152,49</b>	<b>152,49</b>	<b>0,00</b>
<b>Totaal kosten</b>	<b>12 104,05</b>	<b>2 001,86</b>	<b>0,00</b>
<b>BETALINGEN (1,00/1,00)</b>			
Afrekening vorige periode	1 156,28	1 156,28	0,00
14/10/2021 Afrekening vorige periode	-1 156,28	-1 156,28	0,00
29/03/2022 provisie eerste kwartaal 21-22	-380,00	-380,00	0,00
29/03/2022 provisie tweede kwartaal 21-22	-410,00	-410,00	0,00
	<b>-790,00</b>	<b>-790,00</b>	<b>0,00</b>
<b>BETALINGEN</b>	<b>-790,00</b>	<b>-790,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Totaal privatief 0201</b>		<b>1 211,86</b>	<b>0,00</b>
<b>Totaal</b>		<b>1 211,86</b>	<b>0,00</b>
<b>Te betalen</b>		<b>1 211,86</b>	



Deauville  
Wellingtonstraat 68  
8400 OOSTENDE  
0872.093.346



**Afrekening - Periode: 22-23 ( 1/09/2022 - 31/08/2023 )**

<b>Privatief 0201</b>	<b>Totaal</b>	<b>Uw aandeel</b>	<b>Btw</b>
<b>KOSTEN GEHEEL GEBOUW (152,00/1 000,00)</b>			
Afrondingen	0,04	0,01	0,00
Waterontharder: onderhoudscontract	127,20	19,33	1,09
Onderhoud gemene delen	780,00	118,56	0,00
Kleine leveringen / herstellingen	6 249,39	949,91	86,33
Elektr.gemene delen	1 437,53	218,50	0,00
Ereloon syndicus	2 938,00	446,58	0,00
Verzekering brand	1 444,96	219,63	0,00
Verzekeringen: rechtsbijstand	126,86	19,28	0,00
Bankkosten	274,00	41,65	0,00
	<b>13 377,98</b>	<b>2 033,45</b>	<b>87,42</b>
<b>KOSTEN nt vr GLV (152,00/877,00)</b>			
Lift: technische controle	256,95	44,53	7,73
Lift: onderhoudscontract	611,89	106,05	6,00
Lift: onderhoud en herstellingen	514,90	89,24	5,05
Lift: noodtelefoon	130,68	22,65	3,93
Lift: aanpassingswerken	0,00	0,00	22,06
	<b>1 514,42</b>	<b>262,48</b>	<b>44,77</b>
<b>GELIJKE VERDELING (1,00/6,00)</b>			
Waterontharder: aankoop zout	504,35	84,06	14,59
Vaste kosten water	641,24	106,87	0,00
	<b>1 145,59</b>	<b>190,93</b>	<b>14,59</b>
<b>Kosten</b>	<b>16 037,99</b>	<b>2 486,86</b>	<b>146,78</b>
<b>INDIVIDUELE KOSTEN (1,00/1,00)</b>			
rappelkosten	12,50	12,50	0,00
Koud water - : 508,50 - 465,00 = 43,50 * 8,564161	372,54	372,54	0,00
	<b>385,04</b>	<b>385,04</b>	<b>0,00</b>
<b>INDIVIDUELE KOSTEN</b>	<b>385,04</b>	<b>385,04</b>	<b>0,00</b>
<b>Totaal kosten</b>	<b>16 423,03</b>	<b>2 871,90</b>	<b>146,78</b>
<b>BETALINGEN (1,00/1,00)</b>			
Afrekening vorige periode	1 211,86	1 211,86	0,00
04/11/2022 Afrekening vorige periode	-1 211,86	-1 211,86	0,00
04/04/2023 provisie eerste kwartaal 22-23	-410,00	-410,00	0,00
04/04/2023 provisie tweede kwartaal 22-23	-422,32	-422,32	0,00
	<b>-832,32</b>	<b>-832,32</b>	<b>0,00</b>
<b>BETALINGEN</b>	<b>-832,32</b>	<b>-832,32</b>	<b>0,00</b>
<b>Totaal privatief 0201</b>		<b>2 039,58</b>	<b>146,78</b>
<b>Totaal</b>		<b>2 039,58</b>	<b>146,78</b>
<b>Te betalen</b>		<b>2 039,58</b>	



## VERSLAG VAN DE STATUTAIRE ALGEMENE VERGADERING

### VAN DE MEDE-EIGENAARS VAN RES."Deauville"

gehouden op 07/10/2023

De mede-eigenaars van residentie Deauville (Wellingtonstraat 68 te 8400 Oostende) komen in Algemene Statutaire Vergadering bijeen op 07/10/2023 om 10:00 in Immo Quatacker bv, Koningsstraat 36, 8400 OOSTENDE, op uitnodiging van de syndicus, verstuurd aan alle eigenaars.

#### 01.

#### Opname aanwezigheden en vaststelling geldigheid van de Algemene Statutaire Vergadering.

Na het ondertekenen van de aanwezigheidslijst blijkt dat 5 op 6 eigenaars aanwezig zijn, zij vertegenwoordigen 848 op 1000 aandelen, waardoor de vergadering geldig kan beslissen.

Aanwezighedslijst Algemene Vergadering 7/10/2023

Datum vergadering: zaterdag 7 oktober 2023

Gebouw: Deauville

Eigenaar	Privatief	Aandeel	Aandeel aanwezig	Aandeel volmacht	Volmachthebber	Aandeel aanwezig + totaal
Hollez	0001	123	123			123
Ieven	0401	152	152			152
Renson Bernard	0101	152				
Vanderplaetse Karl	0201	152		152	Hollez	152
Vansevenant Pieter	0301	152		152	Verbaeys	152
Verbaeys	0501	269	269			269
<b>Totaal</b>	<b>6,00</b>	<b>6,00</b>	<b>1 000,00</b>			
<b># Aanwezig</b>	<b>3,00</b>	<b>3,00</b>		<b>544,00</b>	<b>304,00</b>	<b>2,00 848,00</b>
<b>% Aanwezig</b>	<b>50,00 %</b>	<b>50,00 %</b>		<b>54,40 %</b>	<b>30,40 %</b>	<b>33,33 % 84,80 %</b>

<b>Aandelen</b>	<b>848,00 / 1 000,00</b>	<b>84,80 %</b>
<b>Eigenaars</b>	<b>5,00 / 6,00</b>	<b>83,33 %</b>

#### 02.

#### Aanstelling voorzitter en secretaris van de AV.

*Dhr Hollez is kandidaat voorzitter.*

*P.L.M. bv is kandidaat secretaris.*

Resultaat stemming punt 02: Voor

Voor: 848,00/848,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/848,00 aandelen - 0,00 %

#### 03.

#### Verslag van de rekeningcommissaris.

Dhr. Vanderplaetse heeft de boekhouding nagekeken en heeft geen abnormaliteiten vastgesteld.  
Hij geeft het advies aan de vergadering om de afrekening en balans goed te keuren en kwijting te verlenen.

**04.**

**Goedkeuring van de afrekening en balans boekjaar 01/09/2022 - 31/08/2023.**

Resultaat stemming punt 04: Voor

Voor: 848,00/848,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/848,00 aandelen - 0,00 %

**05.**

**Verlenen van kwijting aan de syndicus en de rekeningcommissaris voor de periode 1/9/2022 - 31/08/2023.**

Resultaat stemming punt 05: Voor

Voor: 848,00/848,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/848,00 aandelen - 0,00 %

**06.**

**Renovatie hoofddak + isoleren.**

Offerte Jasper Maekelberg:

<b>Dak en Zinkwerken Jasper Maekelberg</b> Doornstraat 26 8610 Kortemark					
GSM	0478 /69 31 12	H R O	Naam:	Vme Deaville	
BTW BE	0 713 690 960	ING	be: 67363182073787	Adres:	Wellingtonstraat 68
Reg				Plaats:	8400 Oostende
Email	jasper.maekelberg.5@gmail.com		BTW nr		



1	het afnemen van dakbalast + terug plaatsen ( kiezelstenen )	stuk	1	50,00 €	50,00 €
2	het isoleren van het dak gedeelte met eurothaan zilver ( r-waarde van 5,45)	m <sup>2</sup>	36	23,00 €	828,00 €
3	bevestiging isolatie	stuk	1	150,00 €	150,00 €
4	plaatsen van fg 35 (primer)	stuk	1	100,00 €	100,00 €
5	plaatsen van epdem (resitrix skw)	m <sup>2</sup>	44	35,00 €	1.540,00 €
6	plaatsen van tapbuizen dia 75	stuk	2	60,00 €	120,00 €
7	afbreken dakrand en + plaatsen van nieuwe dakrand kleur alu brut hoogte 8 cm	L/M	25	19,00 €	475,00 €
8	dak doorvoeren enkel wandig	stuk	2	65,00 €	130,00 €
9	afnemen dek stenen + plaatsen water weernde platen voor dakrand	stuk	1	150,00 €	150,00 €
10	opstand koepel + raam (brand koepel)	stuk	1	2.140,00 €	2.140,00 €
11	koepel bol acrylaat (afwerkenig shelp beter isolerend )	stuk	1	336,70 €	336,70 €
12	koepel brand centrale met motor	stuk	1	523,25 €	523,25 €
13	skycom schakelaar ( bediening koepel )	stuk	1	152,45 €	152,45 €
14	werk uren	stuk	50	40,00 €	2.000,00 €
15	huur hoogte werker	stuk	1	650,00 €	650,00 €
16	bouw afval wat zit er niet in de prijs : het vewijderen van kabels de ventilatie unit, verguing van de weg en parkeer plaats zijn er onvoorziene kosten gezien deze worden ook aangerekend	stuk	1	100,00 €	100,00 €
				Totaal excl.	9.445,40 €
				BTV 6%	566,72 €
				btw verlegd	0,00 €
				Algemeen Totaal	10.012,12 €

Welk type koepel? 3 of 4 wandig.

De kiezelstenen dienen van het dak verwijderd te worden. Prijs?

Wie vraagt de vergunning aan bij Stad Oostende?

De definitieve offerte dan nog doorsturen naar de eigenaars.

De eigenaars gaan unaniem akkoord om deze werken uit te voeren, betaling met reservefonds.

Er is ook nog een 2de offerte van Jasper Maekelberg voor het vernieuwen en isoleren van het dakterras aan de voorzijde. Dhr Verbaeys kijkt dan om zijn terrasplanken te verwijderen en een nieuw terras te plaatsen.

Prijs 6030€ incl btw (de dorpel van het schuifraam moet wel volledig uitgehaald worden om de

waterdichting onder het raam te kunnen doortrekken volgens de regels der kunst)

1	afbreken houten terras	stuk	1	200,00 €	200,00 €
2	het isoleren van het dak gedeelte met eurothaan zilver ( r-waarde van 5,45)	m <sup>2</sup>	27	23,00 €	621,00 €
3	bevestiging isolatie	stuk	1	100,00 €	100,00 €
4	plaatsen van fg 35 (primer)	stuk	1	100,00 €	100,00 €
5	plaatsen van epdem (resitrix skw)	m <sup>2</sup>	38	35,00 €	1.540,00 €
6	plaatsen van tapbuisen dia 75	stuk	2	60,00 €	120,00 €
7	afbreken dakrand en + plaatsen van nieuwe dakrand kleur alu brut hoogte 8 cm	L/M	17	19,00 €	323,00 €
8	afnemen leuning +terug plaatsen ( dit is zonder aanpassing als er moet aan gepast worden meer prijs )	stuk	1	100,00 €	100,00 €
9	plaatsen van zinken sollings ( muur profiel )	L/M	5	15,00 €	75,00 €
10	werk uren	stuk	50	40,00 €	2.000,00 €
11	hoogte werker	stuk	1	660,00 €	660,00 €
12	bouwafval wat zit er niet in de prijs : verguing van de weg en parkeer plaats onvoorzien kosten worden ook aangerekend	stuk	1	250,00 €	250,00 €
				Totaal excl.	6.089,00 €
				BTV 6%	365,34 €
				btw verlegd	0,00 €
				Algemeen Totaal	6.454,34 €

De eigenaars gaan unaniem akkoord om deze werken uit te voeren gelijktijdig met de renovatie van het hoofddak.

Deze werken worden volledig betaald met het reservefonds.

Resultaat stemming punt 06: Voor

Voor: 848,00/848,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/848,00 aandelen - 0,00 %

#### 07.

**Verlenen van toelating aan de eigenaar van app 0501 om zonnepanelen ten behoeve van zijn privaatief op het hoofddak te mogen plaatsen.**

De aanwezige eigenaars willen het gemeenschappelijk karakter van het dak behouden en

zouden wel interesse hebben om zonnepanelen op het dak te leggen ten behoeve van het gemeenschappelijke elektriciteitsverbruik.

De aanwezige eigenaars geen principiële akkoord om zonnepanelen te plaatsen.

Er zal offerte gevraagd worden en volgend jaar als agendapunt ter stemming.

Resultaat stemming punt 07: Voor

Voor: 848,00/848,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/848,00 aandelen - 0,00 %

**08.**

**Vraag app 0501 om op het terras aan de voorzijde een airco unit te mogen plaatsen.**

Er eigenaar laat weten dat zijn vraag komt te vervallen

**09.**

**Ombouw accumulatie verwarming in de appartementen naar andere elektrisch verwarmingssysteem, voorstelling.**

Dhr Hollez heeft de informatie reeds naar alle eigenaars doorgestuurd.

**10.**

**Jaarlijks nazicht door de bewoners van dichtingen en siliconen in de badkamer om waterlekken te voorkomen.**

Oproep om de voegen te controleren.

**11.**

**Hernieuwing van de mandaten: rekeningcommissaris, syndicus.**

**Rekeningcommissaris: Dhr. Vanderplaetse is kandidaat.**

**Syndicus: P.L.M. bv is kandidaat voor een periode van 1 jaar tot de volgende AV.**

**Goedkeuring bij unanimité van alle aanwezigen.**

Resultaat stemming punt 11: Voor

Voor: 848,00/848,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/848,00 aandelen - 0,00 %

**12.**

**Uitbreiding reservefonds.**

Voorstel 7000€ meesturen samen met het verslag van deze vergadering.

Resultaat stemming punt 12: Voor

Voor: 848,00/848,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/848,00 aandelen - 0,00 %

**13.**

**Provisies 2022-2023: 2400 euro per kwartaal opvraagbaar op 01/09 - 01/12 - 01/03 - 01/06.**

Resultaat stemming punt 13: Voor

Voor: 848,00/848,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/848,00 aandelen - 0,00 %

**14.**

**Diverse.**

- De materialen voor de modernisatie van de lift komen bij de leverancier toe in de maand november, het werk zal voor het einde van het jaar uitgevoerd worden. Deze werken worden betaald met het reservefonds cfr beslissing AV 2022

- volgende AV zaterdag 5/10/2024

de Syndicus

P.L.M. bvba

De ondertekende notulen van de algemene vergadering liggen ter inzage op het kantoor van de syndicus.

## VERSLAG VAN DE STATUTAIRE ALGEMENE VERGADERING

### VAN DE MEDE-EIGENAARS VAN RES."Deauville"

gehouden op zaterdag 01/10/2022

De mede-eigenaars van residentie Deauville (Wellingtonstraat 68 te 8400 Oostende) komen in Algemene Statutaire Vergadering bijeen op zaterdag 01/10/2022 om 10:00 in het kantoor van de syndicus, Immo Quatacker bv, Koningsstraat 36 te 8400 OOSTENDE, op uitnodiging van de syndicus, verstuurd aan alle eigenaars.

#### 01.

##### Opname aanwezigheden en vaststelling geldigheid van de Algemene Statutaire Vergadering.

Na het ondertekenen van de aanwezigheidslijst blijkt dat 5 op 6 eigenaars aanwezig zijn, zij vertegenwoordigen 848 op 1000 aandelen, waardoor de vergadering geldig kan beslissen.

#### 02.

##### Aanstelling voorzitter en secretaris van de AV.

Dhr. Vanderplaetse is kandidaat voorzitter.  
P.L.M. bv is kandidaat secretaris.

Beiden worden aangesteld bij unanimititeit van alle aanwezigen.

#### 03.

##### Verslag van de rekeningcommissaris.

Dhr. Vanderplaetse heeft de boekhouding nagekeken en heeft geen abnormaliteiten vastgesteld.

Hij geeft het advies aan de vergadering om de afrekening en balans goed te keuren en kwijting te verlenen.

#### 04.

##### Goedkeuring van de afrekening en balans boekjaar 01/09/2021 - 31/08/2022 en verlenen van kwijting aan de syndicus en de Rekeningcommissaris.

Goedkeuring bij unanimititeit van alle aanwezigen van de afrekening en balans boekjaar 01/09/2021 - 31/08/2022 alsook kwijting bij unanimititeit van alle aanwezigen aan de syndicus en de rekeningcommissaris.

#### 05.

##### Modernisatie van de lift in het kader van de wettelijke 15-jarige risicoanalyse. Offerte TK Elevator.

Uit te voeren werken:  
Eindloopschakelaars  
Inspectiebesturing  
Identificatiegegevens in de kooi  
Noodverlichting  
Alarmdruktoets  
Stopnauwkeurigheid

Ladder in de schachtput  
Schakelaar schachtverlichting  
Drempelplaat kelderverdiep  
Bordesdeur kelderverdiep, sluiting  
Retentiemuurtje (olie opvang bij lek)  
Keuring

Offerte TK Elevator € 6170 + btw = 6540 incl. btw.

+ aanpassen brandweerstand gyproc ter hoogte van deur -1.

Navraag of knop "deuren sluiten" geactiveerd kan worden.

Goedkeuring bij unanimititeit van alle aanwezigen. Betaling via het reservefonds.

#### **06.**

#### **Vervangen van de leien op de zijmuur van het technisch verdiep met het buurgebouw.**

Offerte schrijnwerkerij Dewulf € 7900 + btw.  
(afbraak tuinhuis door eigenaar te voorzien)  
In plaats van leien zijn er sidings voorzien.

Voorstel om dit in regie uit te voeren à 40 €/u + btw.

Goedkeuring bij unanimititeit van alle aanwezigen. Betaling via het reservefonds.

#### **07.**

#### **Isoleren van de plafonds in de kelder.**

Om o.a. het EPC-attest van het gelijkvloersappartement te verbeteren zou er isolatie moeten worden aan het plafond van de kelder.

± 27m<sup>2</sup>

10cm eurothane voorzien

+ ook voorzien brandwerende plaat aan de lift (opmerking risicoanalyse) + ophogen muurtje olie reservoir lift.

€ 3320 + btw = € 3520 incl. btw.

Betaling via reservefonds.

#### **08.**

#### **Jaarlijks nazicht door de bewoners van dichtingen en siliconen in de badkamer om waterlekken te voorkomen.**

Oproep om de voegen te controleren.

#### **09.**

#### **Hernieuwing van de mandaten: rekeningcommissaris, Raad van Mede-eigendom, syndicus.**

Rekeningcommissaris: Dhr. Vanderplaetse is kandidaat.

Syndicus: P.L.M. bv is kandidaat voor een periode van 1 jaar tot de volgende AV.

Goedkeuring bij unanimititeit van alle aanwezigen.

**10.**

**Uitbreiding reservefonds.**

15.000 euro, meesturen met het verslag van de Algemene Vergadering.

Goedkeuring bij unanimitéit van alle aanwezigen.

**11.**

**Provisies 2022-2023: Verhoging wegens inflatie naar 2400 euro per kwartaal opvraagbaar op 01/09 - 01/12 - 01/03 - 01/06.**

Goedkeuring bij unanimitéit van alle aanwezigen.

**12.**

**Diverse.**

- Putjes op de koer laten uitspuiten (2 putjes).
- Volgende Algemene Vergadering punt plaatsing zonnepanelen op het hoofddak + bijkomend isoleren hoofddak min. 16 cm.
- Filter van de dakventilator laten reinigen.

de Syndicus  
P.L.M. bvba





## VERSLAG VAN DE STATUTAIRE ALGEMENE VERGADERING

### VAN DE MEDE-EIGENAARS VAN RES."Deauville"

gehouden op zaterdag 02-10-2021

De mede-eigenaars van residentie Deauville (Wellingtonstraat 68 te 8400 Oostende) komen in Algemene Statutaire Vergadering bijeen op zaterdag 02-10-2021 om 10:00 in het kantoor van de syndicus, Immo Quatacker bvba, Koningsstraat 36 bus 17 te 8400 OOSTENDE, op uitnodiging van de syndicus, verstuurd aan alle eigenaars.

#### **01.**

#### **Opname aanwezigheden en vaststelling geldigheid van de Algemene Statutaire Vergadering.**

Na het ondertekenen van de aanwezigheidslijst blijkt dat 6 op 6 eigenaars aanwezig zijn, zij vertegenwoordigen 1000 op 1000 aandelen, waardoor de vergadering geldig kan beslissen.

#### **02.**

#### **Aanstelling voorzitter en secretaris van de AV.**

Dhr. Vanderplaetse is kandidaat voorzitter.  
P.L.M. bv is kandidaat secretaris.

Beiden worden aangesteld bij unanimititeit van alle aanwezigen.

#### **03.**

#### **Verslag van de rekeningcommissaris.**

Dhr. Vanderplaetse heeft de boekhouding nagekeken en heeft geen abnormaliteiten vastgesteld. Hij geeft het advies aan de vergadering om afrekening en balans goed te keuren en kwijting te verlenen.

#### **04.**

#### **Goedkeuring van de afrekening en balans boekjaar 01/09/2020 - 31/08/2021 en verlenen van kwijting aan de syndicus en de Raad van Mede-eigendom.**

Goedkeuring bij unanimititeit van alle aanwezigen van de afrekening en balans boekjaar 01/09/2020 - 31/08/2021 alsook kwijting bij unanimititeit van alle aanwezigen aan de syndicus en de Raad van Mede-eigendom.

#### **05.**

#### **Plaatsen van nieuwe brandwerende deuren in de kelder, de vorige werden weggenomen na wateroverlast. Wettelijke verplichting in het kader van compartimentering en brandveiligheid.**

Gezien er nog steeds af en toe grondwater in de kelder komt van achter de betontrap, zouden nieuwe deuren snel terug kapot zijn. Dhr. Hollez en Dhr. Vanderplaetse zullen samen de situatie ter plaatse bekijken welke deuren kunnen vervangen worden. De syndicus zal dan prijs vragen. Dhr. Hollez en Vanderplaetse krijgen volmacht van de vergadering om het werk toe te wijzen.

**06.**

**Jaarlijks nazicht door de bewoners van dichtingen en siliconen in de badkamer om waterlekken te voorkomen.**

*Reminder zodat iedereen zijn voegen nakijkt.*

**07.**

**Hernieuwing van de mandaten: rekeningcommissaris, Raad van Mede-eigendom, syndicus.**

*Rekeningcommissaris: Dhr. Vanderplaetse is kandidaat.*

*Syndicus: P.L.M. bv is kandidaat voor een periode van 1 jaar tot de volgende Algemene Vergadering. Voorstel verhoging ereloon naar € 2600 op jaarbasis.*

*Goedkeuring bij unanimitéit van alle aanwezigen.*

**08.**

**Uitbreiding reservefonds.**

*Voorstel € 1000 op 01/12/2021.*

*Goedkeuring bij unanimitéit van alle aanwezigen.*

**09.**

**Provisies 2021-2022: 2150 euro per kwartaal opvraagbaar op 01/09 - 01/12 - 01/03 - 01/06.**

*Voor 0001 = € 280 en de andere appartementen telkens € 410.*

*Goedkeuring bij unanimitéit van alle aanwezigen.*

**10.**

**Diverse.**

- Putje op de koer elke 2 jaar laten reinigen door firma Sanders + sceptische put elke 2 jaar ledigen.*
- In sommige appartementen zou er een beetje vocht zijn in de woonkamer links tegen het raam. Iedereen eens nakijken of ze hetzelfde probleem hebben en indien zo het laten weten aan de syndicus.*

de Syndicus  
P.L.M. bvba

De ondertekende notulen van de algemene vergadering liggen ter inzage op het kantoor van de syndicus.

BEMIDDELEND VASTGOEDMAKELAAR: Tom Quatacker

BIV-NR: 502979

KANTOOR + ADRES: P.L.M. bvba, Koningsstraat 36 8400 Oostende

BA EN BORGSTELLING : NV AXA BELGIUM (polisnr. 730.390.161)



## REGLEMENT VAN INTERNE ORDE

### DEEL 1 - REGELS INZAKE DE LEEFBAARHEID VAN HET GEBOUW

*De hiernavolgende clausules zijn opgemaakt op basis van een analyse van een aantal bestaande reglementen van interne orde. Daarbij werd gezocht naar formuleringen die het gebruik toelaten in zoveel mogelijk gebouwen. De clausules zijn dus – noodzakelijkerwijs – niet op maat van één specifiek gebouw. De hiernavolgende clausules m.b.t. de leefbaarheid van het gebouw kunnen een handige leidraad vormen voor de syndicus. Het is raadzaam om bij de opmaak van het reglement van interne orde bepaalde zaken te moduleren op basis van de karakteristieken en specificiteit van het gebouw. Belangrijk om te signaleren is verder dat de onderstaande clausules niet exhaustief zijn. Doel was om alvast een aanzet te formuleren voor enkele bepalingen die best niet ontbreken in een reglement van interne orde. Daarnaast kan datzelfde reglement nog diverse andere bepalingen bevatten, die tot doel hebben om de leefbaarheid binnen een gebouw te regelen en zodoende te bevorderen.*

#### ARTIKEL 1. TOEGANG TOT HET GEBOUW

Elke bewoner zorgt ervoor dat de voordeur van de inkomhall vanuit veiligheidsoverwegingen terug gesloten worden.

De toegangsdeur tot het gebouw mag via videofoon of andere slechts geopend worden voor bekenden (ter preventie van inbraak, diefstal, vandalisme en brandstichting). Nalatigheid brengt de veiligheid van alle bewoners in gevaar. Deze deur mag nooit afgesloten worden met de sleutel om een vlotte evacuatie toe te laten tijdens brand.

#### ARTIKEL 2. GEBRUIK VAN DE GEMENE DELEN

##### Algemeen

In de inkom, de trapzaal, op de overlopen en de gangen mogen geen fietsen, kinderwagens, of om het even welke andere voorwerpen geplaatst worden. De gemene delen van het gebouw moeten altijd vrij blijven. In de gemene delen is het ook verboden om te roken.

##### Gebruik van de lift

Elke gebruiker zorgt ervoor dat de lift netjes blijft. De lift mag niet gebruikt worden door niet vergezelde kinderen jonger dan 12 jaar. De lift mag niet gebruikt worden om te verhuizen.

Als de lift blokkeert, gebruik de noodbel. Bij gebrekkige werking van de lift, verwittigt men zo snel mogelijk de syndicus (op kantoornummer 059/80 80 11 of buiten de kantooruren op noodnummer 0473/93 97 73).

#### **Gebruik van de gemene fietsenberging**

De fietsenberging dient enkel om fietsen in te plaatsen en is geen opslagruimte voor groot huisvuil of ander materiaal.

#### **Gebruik afvoerleidingen**

Bewoners zullen afvoeren behoorlijk gebruiken en verstoppingen vermijden door vloeibare wasmiddelen te gebruiken. Het is ten strengste verboden hygiënisch materiaal zoals tampons, maandverbanden en vochtige doekjes door te spoelen via sanitaire afvoeren of etensresten, braad- of frietvet weg te gieten in de gemeenschappelijke afvoeren van het gebouw via gootsteen, uitgietbakken of toilet.

---

### **ARTIKEL 3. HUISVUIL**

Het huishoudelijk afval moet per bewoner in het appartement worden ingezameld in reglementaire afvalzakken voor PMD en restafvalzakken van de Stad Oostende. Het papier en karton dient samengebonden te worden. Er mag geen huisvuil in de kelders, inkom of de gemene delen worden neergelegd. De bewoners dienen zelf in te staan om huishoudelijk afval, PMD, papier en karton buiten te zetten op de respectievelijke ophaaldagen. Glas dienen de bewoners zelf naar een glascontainer in de omgeving te brengen.

Voor alle andere afval kan men terecht in het containerpark van de gemeente. Openingsuren zijn terug te vinden op de website van de gemeente.

---

### **ARTIKEL 4. LAWAAIHINDER**

De bewoners worden verondersteld alles te doen wat nodig is om de burens niet te storen, zowel overdag als 's nachts.

Tussen 22 uur en 6 uur mag absoluut geen lawaai de rust verstoren. Iedere bewoner zal zorg dragen voor beperking van geluidshinder bij gebruik van radio, televisie, muziekinstrumenten en andere elektrische toestellen en absoluut geen lawaai maken in de gemene delen.

---

### **ARTIKEL 5. HUISDIEREN**

Kleine huisdieren zijn in het gebouw toegelaten in zoverre ze andere bewoners niet hinderen (lawaai, reuk of andere ongemakken). Exotische dieren zijn verboden. Het houden van andere soorten huisdieren kan enkel mits schriftelijke toestemming van de andere mede-eigenaars.

Ingeval van overlast zal de algemene vergadering met de vereiste meerderheid van stemmen mogen beslissen het betrokken dier niet langer toe te laten.

---

### **ARTIKEL 6. NETHEID VAN HET GEBOUW**

Het is verboden in de gemene delen van het gebouw privé-karweien van welke aard ook uit te voeren, door de ramen en op de terrassen tapijten en bed- en tafellinnen uit te kloppen of eender wat naar beneden te gooien. Tapijten / lakens mogen slechts uitgeschud worden op het achterterras rekening houdend met de onderbuur.

Ook dient al het nodige te worden gedaan om de gemene delen proper te houden. Wie de gemene delen bevuilt, wordt verzocht deze onmiddellijk zelf schoon te maken.

Bij sneeuwval of ijzel moeten de personen met een zakelijke titel op een gebouw (eigenaar, huurder...) ervoor zorgen dat de trottoirs over een breedte van 1,50 m vrijgemaakt worden van sneeuw en van elke vorm van gladheid, desnoods door het gebruik van passende producten. Tevens moeten zij de greppels en rioolmonden vrijhouden van sneeuw.

Voor gebouwen die door meer dan één gezin worden bewoond, rust voormelde verplichting op de bewoners van de benedenverdieping zo die bewoond wordt. Indien de benedenverdieping niet bewoond wordt, rust deze verplichting op de bewoner van de eerste verdieping.

---

#### **ARTIKEL 7. ORDE IN DE INKOMHAL/TRAPPENHAL**

Iedereen moet het nodige doen om de inkom -en trappenhallen proper en ordelijk te houden. De brievenbussen dienen tijdig gelicht te worden. Elke bewoner dient er zelf voor te zorgen dat overtollig en/of ongewenst reclaimedrukwerk opgeruimd wordt. Het drukwerk op de grond gooien is verboden.

Het is verboden berichten of affiches in de inkomhal op te hangen zonder voorafgaandelijke toestemming van de syndicus. Er mag niets (ook geen fietsen) in de inkom en trappenhallen geplaatst worden. Naamplaatsjes aan brievenbussen, parlofoons, lift,... worden bij de syndicus besteld teneinde de uniformiteit te behouden. De kosten zijn ten laste van de bewoners.

---

#### **ARTIKEL 8. VERHUIZINGEN**

Het naar boven brengen van grote en/of zware voorwerpen dient uitsluitend te gebeuren met een liftladder. Bij transport van goederen, vooral van verhuizingen, dienen alle maatregelen genomen te worden ter voorkoming van schade aan de stoep, de inkomhallen, ingangen en trapzalen. Elke verhuis moet verplicht gemeld worden aan de syndicus. Elke nieuwe bewoner (eigenaar of huurder) dient zich bij de syndicus bekend te maken.

---

#### **ARTIKEL 9. UITZICHT VAN HET GEBOUW**

Aan het algemeen uitzicht van het gebouw mag niets gewijzigd worden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de algemene vergadering.

Het is de eigenaars verboden hun kavels te wijzigen indien deze wijzigingen vanaf de straat of vanaf de gemeenschappelijke delen binnen het gebouw zichtbaar zijn. Evenwel mag de eigenaar van het duplex-appartement een raam (type-Velux) laten plaatsen op zijn kosten voor zover dit toegelaten is en mits het bekomen van de nodige vergunningen, indien vereist, en voor zover dit geen gevaar inhoudt voor de stevigheid of de structuur van het dak.

Aan de ramen, terrassen en borstweringen mogen geen voorwerpen hangen of zichtbaar zijn die het ordelijk of esthetisch uitzicht van het gebouw kunnen schaden; aldus wordt geen was gehangen aan de voorgevel van het gebouw.

Berichten ter aankondiging van verhuring of verkoop mogen slechts worden aangebracht indien ze beantwoorden aan een eenvormig model, dat desgevallend door de syndicus zal worden bepaald.

Het is de mede-eigenaars verboden gemeenschappelijk bediende of gevoede toestellen of installaties te veranderen of te verwijderen, tenzij onder toezicht van de syndicus, die desgevallend zal zorgen voor een herziening van daarvoor te dragen aandelen in de gemeenschappelijke kosten.

Eenvormigheid moet heersen voor het uitzicht van eventuele glasgordijnen aan de voorkant die de hele breedte en hoogte van ramen moeten bestrijken. Het voorschrift van eenvormigheid geldt eveneens voor zonneblinden en zonneschermen doch dit zowel voor voor -als achterkant van het gebouw.

Antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie worden niet op het dak geplaatst dan ingevolge een beslissing van de algemene vergadering, met uitzondering voor de eigenaar van het duplexappartement die een schotelantenne mag plaatsen voor zover dit de andere mede-eigenaars niet hindert. De plaatsing van dergelijke toestellen is slechts mogelijk voor zover dit volgens de voorschriften van stedenbouw toegelaten is en deze volgens de regels van de kunst geplaatst worden.

De schilderwerken van voor- en achtergevels, de ramen en leuning en buitendeuren zullen door één en dezelfde aannemer worden uitgevoerd en volgens beslissing door de mede-eigenaars tijdens de algemene vergadering.

---

#### **ARTIKEL 10. VEILIGHEID – DIEFSTAL**

Iedere bewoner wordt verzocht de inkomdeur en sasdeur steeds te sluiten. Het is echter verboden deze deuren slotvast te draaien omdat dit voor problemen kan zorgen bij het verlenen van toegang aan hulpdiensten (brandweer, politie, dokter, enz.) Iedere bewoner zal er op toezien de sasdeur enkel te openen voor eigen bezoek.

Het is verboden ontvlambare, ontplofbare of geurverspreidende stoffen in het gebouw binnen te brengen.

Het is verboden rubberen gasleidingen of buigbare buizen aan te wenden; hiervoor mag geen enkele gedoogzaamheid, zelfs met de tijd, een verworven recht worden.

---

#### **ARTIKEL 11. ALGEMENE INLICHTINGEN**

De eigenaars-verhuurders zijn verplicht hun huurders in te lichten over en hun huurcontract aan te passen aan de bepalingen van de basisakte, reglement van mede-eigendom en het reglement van interne orde.

De naam van de huurders en de datum van verhuring moeten voorafgaandelijk aan de syndicus worden medegedeeld.

De mede-eigenaars en de huurders van het gebouw bewonen en maken er gebruik "als een goede huisvader". Bij langdurige afwezigheid of verlof is het raadzaam de syndicus in te lichten en eventueel een contactpersoon door te geven die indien nodig toegang tot uw appartement kan verlenen of een sleutel aan de syndicus af te geven.

Alle klachten, vragen of meldingen die de gemeenschap aanbelangen dienen **SCHRIFTELIJK** (per brief of per e-mail) te worden gericht aan de SYNDICUS van het gebouw.

## DEEL 2 - WETTELIJKE BEPALINGEN

### A. Regels m.b.t. de bijeenroeping, werkwijze en bevoegdheid van de Algemene Vergadering

#### ARTIKEL 12. WERKWIJZE VAN DE ALGEMENE VERGADERING

Iedere eigenaar van een kavel is lid van de algemene vergadering en neemt deel aan de beraadslagingen.

In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privatieve kavel of ingeval de eigendom van een privatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen, geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun lasthebber zal zijn. Wanneer één van de belanghebbenden en zijn wettelijke of conventionele vertegenwoordiger niet kunnen deelnemen aan de aanwijzing van een lasthebber wijzen de andere belanghebbenden rechtsgeldig een lasthebber aan. Deze laatste wordt opgeroepen voor de algemene vergaderingen, oefent het recht van deelname aan de beraadslagingen ervan uit en ontvangt alle documenten die afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars. De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van hun lasthebber mee.

De syndicus houdt jaarlijks een algemene vergadering tijdens de vastgelegde periode tussen 1 en 15 oktober of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

Tevens houdt de syndicus een algemene vergadering op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Dit verzoek wordt bij ter post aangetekende brief aan de syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na de ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigenaars. Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dit verzoek, kan één van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen.

#### ARTIKEL 13. BIJENROEPING VAN DE ALGEMENE VERGADERING

De bijeenroeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede de agenda met opgave van de punten die ter bespreking zullen worden voorgelegd. De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars of van de raad van mede-eigendom, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in het dit reglement van interne orde bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden. De bijeenroeping vermeldt volgens nadere regels waar de documenten over de geagendeerde punten kunnen worden geraadpleegd.

De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn. Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste vijftien dagen vóór de datum van de vergadering ter kennis gebracht.

---

#### **ARTIKEL 14. VOORZITTER EN SECRETARIS VAN DE ALGEMENE VERGADERING**

De algemene vergadering wordt door een mede-eigenaar voorgezeten. De voorzitter 'leidt' de vergadering naar vorm, procedure, verloop en orde , terwijl de syndicus de inhoudelijke taken invult.

Bij ontstentenis van een kandidaat of indien de algemene vergadering na twee stemronden niet tot de aanduiding van deze bureauleden kan overgaan, wordt van rechtswege voorzitter van de vergadering, de persoonlijk aanwezige mede-eigenaar die het grootst aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen bezit, en, indien verscheidene mede-eigenaars een zelfde aantal aandelen bezit, de oudste van hen in jaren.

Naast de aanstelling van een voorzitter moet tevens een secretaris van de vergadering worden aangesteld. De algemene vergadering kan met de vereiste meerderheid beslissen om de syndicus aan te duiden als secretaris.

---

#### **ARTIKEL 15. AANWEZIGHEIDSVEREIESTE OP DE ALGEMENE VERGADERING**

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

Niettemin beraadslaagt de algemene vergadering ook rechtsgeldig wanneer de mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd zijn aan het begin van de algemene vergadering, meer dan drie vierde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen.

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

---

#### **ARTIKEL 16. VOLMACHTEN OP DE ALGEMENE VERGADERING**

Iedere mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering.

Een lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars of iemand die door haar in dienst is genomen of voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, mag niet persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd.

De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber.

De volmacht kan algemeen of specifiek zijn en mag slechts gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht. Een volmacht verleend voor een algemene vergadering geldt ook voor de algemene vergadering die georganiseerd wordt omdat voor de eerste algemene vergadering het quorum niet werd bereikt, tenzij anders bepaald.



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

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

---

#### **ARTIKEL 17. STEMMING OP DE ALGEMENE VERGADERING**

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

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

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

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

---

#### **ARTIKEL 18. BEVOEGDHEDEN - MEERDERHEDEN ALGEMENE VERGADERING**

De algemene vergadering beslist:

1° bij meerderheid van **twee derde van de stemmen**:

- a) over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft, onverminderd artikel 577-4, § 1/1;
- b) over alle werken betreffende de gemene delen, met uitzondering van de wettelijk opgelegde werken en de werken tot behoud van het goed en daden van voorlopig beheer, waartoe kan worden besloten bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, onverminderd artikel 577-8, § 4,4°;
- c) [...] is opgeheven;
- d) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, § 4, 4<sup>o</sup>, bedoelde daden;
- e) mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars.

Deze beslissing wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken over de mede-eigenaars.

2° bij meerderheid van vier vijfden van de stemmen:

- a) over iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;
- b) over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel daarvan;
- c) over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;
- d) over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
- e) over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen dit omvat ook de wijziging van de zakelijke gebruiksrechten ten voordele van één mede-eigenaar op de gemene delen, op voorwaarde dat dit gemotiveerd wordt door het rechtmatig belang van de vereniging van mede-eigenaars, in voorkomend geval tegen betaling van een vergoeding in verhouding tot de schade die zulks mocht veroorzaken;
- f) over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, vierde lid;
- g) over de verdeling van een kavel of over de volledige of gedeeltelijke vereniging van twee of meer kavels;
- h) over de afbraak of de volledige heropbouw van het gebouw om redenen van hygiëne of veiligheid of wanneer de kostprijs voor de aanpassing van het gebouw aan de wettelijke bepalingen buitensporig zou zijn. Een mede-eigenaar kan afstand doen van zijn kavel ten gunste van de andere mede-eigenaars indien de waarde ervan lager is dan het aandeel dat hij ten laste zou moeten nemen in de totale kostprijs van de werken, in voorkomend geval, tegen een in onderling akkoord of door de rechter vastgestelde compensatie. Indien de voornoemde redenen ontbreken, moet de beslissing tot afbraak of tot volledige heropbouw genomen worden bij eenparigheid, overeenkomstig de bepalingen beschreven in paragraaf 3.

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

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

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

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

---

## **ARTIKEL 19. NOTULEN VAN DE ALGEMENE VERGADERING**

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

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

De syndicus neemt binnen dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen bedoeld in de paragrafen 10 en 11 op in het register bedoeld in artikel 577-10, § 3, en bezorgt die binnen diezelfde termijn aan elke titularis van een zakelijk recht op een kavel die, in voorkomend geval krachtens artikel 577-6, § 1, tweede lid, stemrecht heeft in de algemene vergadering, en aan de andere syndici. Als een van hen het proces-verbaal niet binnen de gestelde termijn heeft ontvangen, brengt hij de syndicus daarvan schriftelijk op de hoogte.

---

## **ARTIKEL 20. MEDEDINGING**

Op de algemene vergadering werd volgend bedrag vastgelegd van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, § 4, 4<sup>o</sup> BW, bedoelde daden (zijnde alle bewarende maatregelen en alle daden van voorlopig beheer):  
EUR 1500 - beslissing Algemene Vergadering d.d. 11/12/2010.

Voor opdrachten en contracten boven dit bedrag zal de syndicus meerdere kostenramingen voorleggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek.

---

## **ARTIKEL 21. BIJSTAND OP DE ALGEMENE VERGADERING**

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

<b>B. <u>Regels m.b.t. de syndicus</u></b>
--

---

## **ARTIKEL 22. DE SYNDICUS**

### **22.1 Benoeming van de syndicus en publicatie**

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

De bepalingen met betrekking tot de relatie tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars worden opgenomen in een schriftelijke overeenkomst.

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

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

Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen te rekenen van de datum waarop zijn opdracht een aanvang neemt, op onveranderlijke wijze en zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is, aangeplakt aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars gevestigd is.

Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam, haar maatschappelijke zetel, alsmede haar ondernemingsnummer indien de onderneming ingeschreven is bij de Kruispuntbank van Ondernemingen. Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, met name de plaats waar het reglement van interne orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd. De aanplakking van het uittreksel moet geschieden door toedoen van de syndicus.

Conform artikel 577-8, §2/1 BW moet de aanstelling/benoeming van de syndicus tevens in de Kruispuntbank voor Ondernemingen worden bekendgemaakt.

De vereniging van mede-eigenaars of haar syndicus moeten een aanvraag tot inschrijving indienen bij een ondernemingsloket naar keuze en dit ten laatste op de werkdag, die de dag waarop de opdracht van de syndicus een aanvang neemt, voorafgaat. Uitzondering hierop is het geval waarin de beslissing

tot aanstelling of benoeming minder dan acht werkdagen werd genomen voor de dag waarop zijn opdracht aanvangt. In dit laatste geval moet de inschrijving plaatsgrijpen binnen acht werkdagen na het nemen van de beslissing tot aanstelling of benoeming. Naast een aanvraag tot inschrijving dient tevens elke wijziging of doorhaling van de gegevens worden medegedeeld aan het ondernemingsloket naar keuze, met aanduiding van de datum waarop de wijziging of doorhaling in voege treedt. De mededeling dient te gebeuren volgens dezelfde procedure als bij de aanvraag van een inschrijving.

Voor elke aanvraag, wijziging of doorhaling dient een inschrijvingsrecht

door de vereniging van mede-eigenaars te worden betaald. Dat bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd.

## **22.2 Takenpakket van de syndicus**

De syndicus heeft tot opdracht:

1/ de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen, uit te voeren en te laten uitvoeren;

2/ alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen;

3/ het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren; voor zover als mogelijk dient dit vermogen in zijn geheel geplaatsd te worden op diverse rekeningen, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geplaatsd;

4/ de vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen; Behoudens andersluidende bepalingen in de wet, wordt aangetekende briefwisseling, op straffe van nietigheid, geadresseerd aan de woonplaats, of bij

ontstentenis daarvan, aan de verblijfplaats of de maatschappelijk zetel van de syndicus en aan de zetel van de vereniging van mede-eigenaars;

5/ de lijst van de schulden bedoeld in artikel 577- 11, § 2, over te leggen binnen dertig dagen te rekenen van het verzoek van de notaris;

6/ aan elke persoon, die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mede te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden medegedeeld. De mededeling wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw;

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

8/ een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van zijn taak dekt, alsook het bewijs van die verzekering te leveren; in geval van een mandaat om niet, wordt die verzekering aangegaan op kosten van de vereniging van mede-eigenaars;

9/ het de mede-eigenaars mogelijk maken inzage te nemen van alle niet private documenten of gegevens over de mede-eigendom;

10/ desgevallend, het postinterventie-dossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;

11/ ten behoeve van de in artikel 577-7, § 1, 1°, d), bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek vanaf € 1500;

12/ aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;

13/ de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichthoudende functies bekleden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;

14/ de lijst en de persoonsgegevens bij te werken van wie gerechtigd is deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering, en de mede-eigenaars op hun eerste verzoek en de notaris indien hij de syndicus hiertoe verzoekt in het kader van de overschrijving van akten die

overeenkomstig artikel 1, eerste lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851 op het bevoegde kantoor van de algemene administratie van de patrimoniumdocumentatie worden overgeschreven, de naam, het adres, de gedeelten en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen;

15/ de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningenstelsel;

16/ de begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten; die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars; zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen.

De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer; hij kan zijn bevoegdheid niet overdragen dan met de toestemming van de algemene vergadering en slechts voor een beperkte duur of voor welomschreven doeleinden.

### **22.3 Voortijdige beëindiging van de overeenkomst met de syndicus**

De algemene vergadering kan de syndicus te allen tijde ontslaan. De vereniging van mede-eigenaars mag de syndicus in principe kosteloos, zonder opgave van enige reden en zonder opzegtermijn ontslaan, behoudens afwijkend beding in het syndicuscontract.

### **22.4 Verplichtingen van de syndicus bij het einde van zijn opdracht**

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

## **C. Regels m.b.t. de commissaris van de rekeningen**

### **ARTIKEL 23. COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN**

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, belast met de controle van de rekeningen en de boekhouding van de vereniging. De commissaris van de rekeningen brengt verslag uit aan de algemene vergadering.

Bevoegdheden en werkingsregels :

1/Omschrijving van de verplichtingen/opdracht van de commissaris:

- o *Of: Jaarlijks zal de commissaris van de rekeningen zich, op afspraak, kunnen aanbieden op het kantoor van de syndicus om alle boekhoudkundige stukken (facturen, kostennota's, bankafschriften, boekhoudkundige documenten, ...) in te kijken.*

- *Of: Jaarlijks zal de syndicus alle boekhoudkundige stukken (facturen, kostennota's, bankafschriften, boekhoudkundige documenten, ...) via digitale weg ter beschikking stellen aan de commissaris van de rekeningen. Bij vragen of onduidelijkheden kan de commissaris eventuele ontbrekende informatie of verduidelijkingen opvragen bij de syndicus, die er zich toe engageert om op korte termijn (minstens voor de algemene vergadering waarop de rekeningen ter goedkeuring voorgelegd worden) de noodzakelijke inlichtingen aan de commissaris te bezorgen. De commissaris van de rekeningen maakt een schriftelijk verslag op over zijn vaststellingen en brengt hierover, zo noodzakelijk, mondeling verslag uit aan de mede-eigenaars tijdens de algemene vergadering.*

2/ Het betreft een niet-bezoldigde functie.

3/ De commissaris van de rekeningen is een mede-eigenaar.

4/ Is cumul mogelijk of niet met deze van lid van de raad van mede-eigendom ? Ja.

5/ Op basis van welke praktische regels zal de commissaris de financiële documenten van de syndicus kunnen verifiëren? De syndicus zal de facturen, bankafschriften, afrekening en balans ter beschikking stellen.

6/ Volgens welke praktische regels zal de commissaris van de rekeningen verslag uitbrengen aan de mede-eigenaars over zijn vaststellingen? De commissaris zal zijn bevindingen mondeling overbrengen aan de algemene vergadering.

#### **D. Regels m.b.t. de Raad van mede-eigendom**

### **ARTIKEL 24. RAAD VAN MEDE-EIGENDOM**

In elk gebouw of elke groep van gebouwen met minstens twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, wordt verplicht door de algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht.

In de gebouwen of groepen van gebouwen met minder dan twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, kan de algemene vergadering met een volstreekte meerderheid van de stemmen beslissen tot oprichting van een raad van mede-eigendom.

Werkingsregels:

1/De raad van mede-eigendom telt min. 1 lid en max. 3 leden.

2/ Verkiezingsmodaliteiten van de leden van de raad van mede-eigendom (procedure kandidaatstelling en verkiezingswijze):

- *Voorwaarden kandidaatstelling: mede-eigenaar zijn.*
- *De algemene vergadering beslist bij volstreekte meerderheid over de benoeming van de leden van de raad van mede-eigendom, zulks voor elk lid afzonderlijk. Het mandaat van de leden van de raad van mede-eigendom loopt tot de volgende gewone algemene vergadering en is hernieuwbaar.*

3/ Het betreft een niet-bezoldigd mandaat.

4/ Periodiciteit en modaliteiten (wijze van bijeenroeping/ opmaak notulen/...): De raad van mede-eigendom komt max. 3x samen per jaar en dit op afroep of vraag van de leden.

5/ Taken en verslaggeving:

Om zijn opdracht uit te voeren kan de raad van mede-eigendom, na de syndicus op de hoogte te hebben gebracht, kennis nemen en kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer van laatstgenoemde of die van belang zijn voor de mede-eigendom. Hij kan andere opdrachten of bevoegdheidsdelegaties krijgen in de mate dat de algemene vergadering daartoe beslist met een meerderheid van twee derde van de stemmen en zulks geen afbreuk doet aan de wettelijke bevoegdheden van de syndicus, de algemene vergadering en de commissaris inzake de rekeningen. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of bevoegdheidsdelegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar.

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

---

#### **ARTIKEL 25. INZAGEMOGELIJKHEID VAN DE MEDE-EIGENAARS**

De syndicus moet de mogelijkheid creëren voor alle mede-eigenaars om inzage te nemen van alle niet-private documenten of gegevens over de mede-eigendom.

Het ter beschikking stellen van de documenten zal gebeuren op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars of op de plaats waar de syndicus is gevestigd.

Om organisatorische redenen dient de mede-eigenaar hiertoe voorafgaand een afspraak te maken met de syndicus of dossierbeheerder.

Heel wat informatie wordt ook via digitale weg ter beschikking gesteld, en dit op eenvoudige vraag.



## DEEL 3 - PRIVACYBELEID VME

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

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

**2.**

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

**3.**

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

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

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

**4.**

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

**5.**

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

**6.**

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

**7.**

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

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

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

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

8.

Bij vragen of bemerkingen omtrent het privacybeleid van de vereniging van mede-eigenaars, kan contact met de vereniging van mede-eigenaars worden opgenomen op het volgende e-mailadres: [syndic@immoq.be](mailto:syndic@immoq.be)

Bij klachten over het privacybeleid van de vereniging van mede-eigenaars, kan de Gegevensbeschermingsautoriteit ([www.gegevensbeschermingsautoriteit.be](http://www.gegevensbeschermingsautoriteit.be)) worden gecontacteerd.

# Energieprestatiecertificaat

## Gemeenschappelijke delen

Dus geen deel uit van dit LPC:



**Wellingtonstraat 68, 8400 Oostende**  
certificaatnummer: 20221207-0002748269-GD-1

### Daken

U = 0,61 W/(m<sup>2</sup>K)

Doelstelling: 0,24 W/(m<sup>2</sup>K)

### Muren

U = 0,73 W/(m<sup>2</sup>K)

Doelstelling: 0,24 W/(m<sup>2</sup>K)

### Vensters (beglazing en profiel)

U = 1,90 W/(m<sup>2</sup>K)

Doelstelling: 1,5 W/(m<sup>2</sup>K)

### Beglazing

U = 1,52 W/(m<sup>2</sup>K)

Doelstelling: 1 W/(m<sup>2</sup>K)

### Vloeren

U = 0,73 W/(m<sup>2</sup>K)

Doelstelling: 0,24 W/(m<sup>2</sup>K)



### Verwarming

Geen collectieve installatie aanwezig



### Sanitair warm water

Geen collectieve installatie aanwezig



### Ventilatie

Geen collectief systeem 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: 07-12-2022

Handtekening:

VANESSA DIERYCKX

Vastgoedexperts  
EP19061

Dit certificaat is geldig tot en met 7 december 2032.

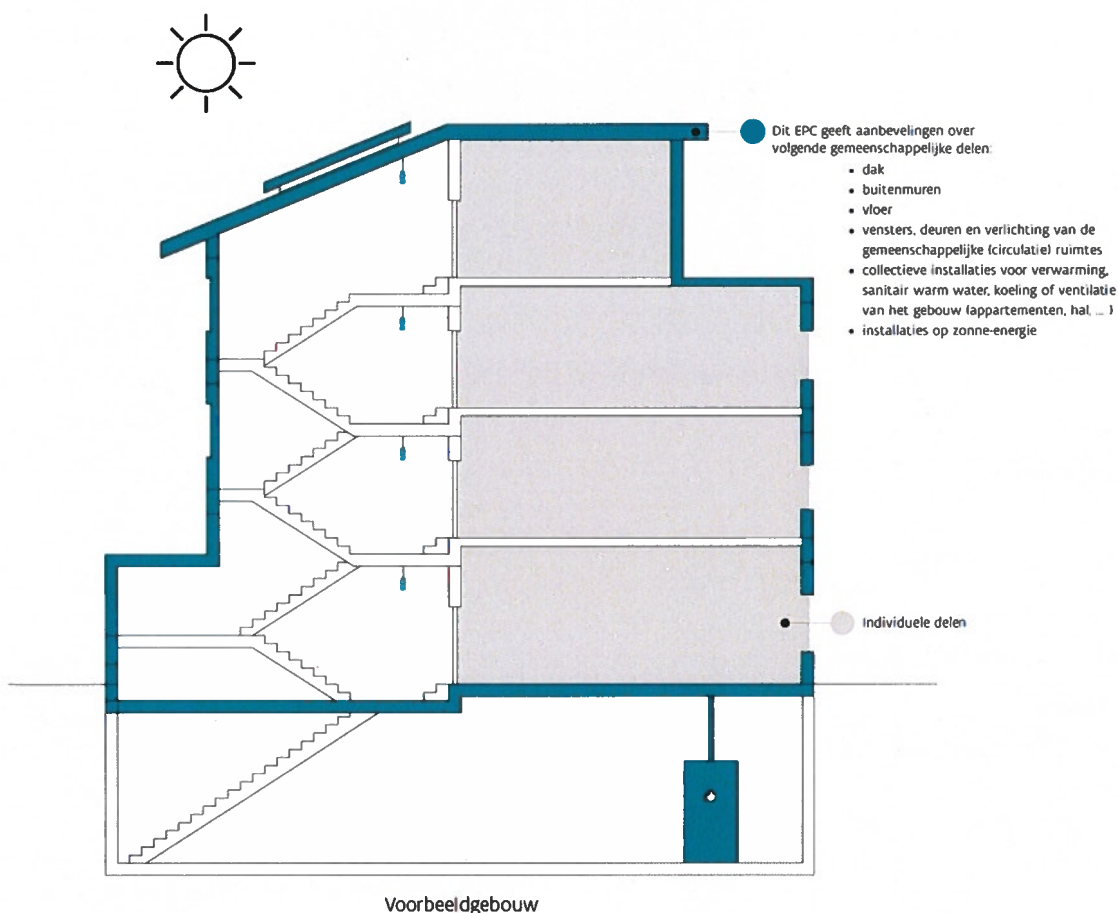
## Wat bevat dit EPC?

### 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/m<sup>2</sup>).

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

	HUIDIGE SITUATIE	AANBEVELING	GEMIDDELDE PRIJSINDICATIE <sup>★</sup>
	<b>Vloer boven kelder of buiten</b> 1,4 m <sup>2</sup> van de vloer is vermoedelijk te weinig geïsoleerd.	Plaats bijkomende isolatie.	
	<b>Plat dak</b> 80 m <sup>2</sup> van het platte dak is vermoedelijk te weinig geïsoleerd.	Isoleer het platte dak bijkomend.	
	<b>Dakvensters en koepels</b> 1 m <sup>2</sup> van de dakvlakvensters of koepels in de gemeenschappelijke ruimtes heeft dubbele beglazing. Dat is weinig energiezuinig.	Vervang de beglazing door hoogrendementsbeglazing.	
	<b>Muur</b> 237 m <sup>2</sup> van de muren is vermoedelijk te weinig geïsoleerd.	Plaats bijkomende isolatie.	
	<b>Vloer boven kelder of buiten</b> 41 m <sup>2</sup> van de vloer is vermoedelijk te weinig geïsoleerd.	Plaats bijkomende isolatie.	
	<b>Zonneboiler</b> Er is geen zonneboiler aanwezig.	Onderzoek de mogelijkheid om een zonneboiler te plaatsen. Raadpleeg hiervoor de zonnekaart of vraag raad aan een vakman.	
	<b>Zonnepanelen</b> Er zijn geen zonnepanelen aanwezig.	Onderzoek de mogelijkheid om zonnepanelen te plaatsen. Raadpleeg hiervoor de zonnekaart of vraag raad aan een vakman.	



**Vensters**

4 m<sup>2</sup> van de vensters in de gemeenschappelijke ruimtes heeft hoogrendementsbeglazing (geplaatst na 2000). Dat is redelijk energiezuinig, maar voldoet nog niet aan de energiedoelstelling.

Als u de beglazing vervangt, zorg dan dat deze voldoet aan de energiedoelstelling.

**Vloer op volle grond**

41 m<sup>2</sup> van de vloer op volle grond isoleert vermoedelijk redelijk goed. Bij vloeren op volle grond kunnen de warmteverliezen redelijk beperkt zijn, zelfs als er maar weinig isolatie aanwezig is. Deze vloer voldoet echter nog niet aan de energiedoelstelling.

Overweeg bij een grondige renovatie om bijkomende isolatie te plaatsen.



Proficiat! De gemeenschappelijke ruimtes worden verlicht door efficiënte LED-verlichting.

● 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.



**Ventilatie:** Het gebouw beschikt niet over een collectief ventilatiesysteem. Bekijk of de individuele (woon)eenheden over ventilatievoorzieningen beschikken. Een goede ventilatie is immers noodzakelijk om een gezond binnenklimaat te garanderen.



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



**Sanitair warm water:** Het gebouw beschikt niet over een collectieve installatie voor sanitair warm water. Indien er een collectieve installatie zou geplaatst worden, overweeg dan de plaatsing van een zonneboiler of een warmtepompboiler. Zo wordt energie bespaard.

## Let op!

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

### Meer informatie?

- Voor meer informatie over het energieprestatiecertificaat, gebruiksgedrag, woningkwaliteit ... kunt u terecht op [www.energiesparen.be](http://www.energiesparen.be).
- Meer informatie over uw gebouw vindt u op uw persoonlijke woningpas. Surf naar [woningpas.vlaanderen.be](http://woningpas.vlaanderen.be) om uw woningpas te bekijken.
- Meer informatie over beter renoveren vindt u op [www.energiesparen.be/ikbenoveer](http://www.energiesparen.be/ikbenoveer).

### Gegevens energiedeskundige:

VANESSA DIERYCKX  
Vastgoedexperts  
2275 Lille  
EP19061

### Premies

Informatie over energiewinsten, subsidies of andere financiële voordelen vindt u op [www.energiesparen.be](http://www.energiesparen.be).

## 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
Verlichting	15
Installaties voor zonne-energie	16
Overige installaties (collectief)	17
Bewijsstukken gebruikt in dit EPC	18

### 10 goede redenen om nu al te BENOveren

BENOveren is BETER reNOveren dan gebruikelijk is, met hogere ambities op het vlak van energieprestaties, goed gepland en met deskundig advies, zodat ook latere renovatiestappen haalbaar blijven (zie ook [www.energiesparen.be/ikbenoveer](http://www.energiesparen.be/ikbenoveer)). Een geBENOveerd 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](http://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, binnenaafwerking tijdelijk verwijderen ...).

Voor meer informatie over de werkwijze, de bewijsstukken en de voorwaarden kunt u terecht op [www.energiesparen.be](http://www.energiesparen.be).

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



## Algemene gegevens

Gebouw id / Geboouweenheid id	9410796 / 9412141
Datum plaatsbezoek	10/08/2022
Referentiejaar bouw	2004
Beschermd volume (m <sup>3</sup> )	1.448
Ruimten niet opgenomen in het beschermd volume	kelder
Infiltratiedebiet (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> h)	Onbekend
Gemiddelde U-waarde gebouwschil (W/(m <sup>2</sup> K))	0,72

## Verklarende woordenlijst

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

## Daken



### Plat dak

80 m<sup>2</sup> van het platte dak is vermoedelijk te isoleren het platte dak bijkomend. weinig geïsoleerd.

Bij de renovatie van uw dak kunt u het best streven naar een U-waarde van maximaal 0,24 W/(m<sup>2</sup>K). Dat komt overeen met een isolatielaag van ongeveer 14 cm minerale wol of XPS ( $\lambda_s = 0,035$  W/(m.K)) of 12 cm PUR ( $\lambda_s = 0,027$  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 daken) maar één keer grondig. Isoleer daarom meteen maximaal. De energiedoelstelling van 0,24 W/(m<sup>2</sup>K) vormt de basis, maar u kunt altijd streven naar beter.

### Technische fiche daken

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

Beschrijving	Oriëntatie	Netto-oppervlakte (m <sup>2</sup> )	U-waarde bekend (W/(m <sup>2</sup> K))	R-waarde bekend (m <sup>2</sup> K/W)	Isolatie	Ref.jaar renovatie	R-waarde isolatie bekend (m <sup>2</sup> K/W)	Luchtlaag	Daktype	Berekende U-waarde (W/(m <sup>2</sup> K))
<b>Plat dak</b>										
• Alle platte daken en terrassen	-	80	-	-	isolatie aanwezig zonder regelwerk onder dakafdichting	-	-	onbekend	a	0,61
<b>Plafond onder verwarmde ruimte</b>										
PLFD tussen verdiepingen	-	-	-	-	isolatie aanwezig zonder regelwerk	-	-	onbekend	a	1,33

### Legende

a dak niet in riet of cellenbeton

## Vensters en deuren



### Dakvensters en koepels

1 m<sup>2</sup> van de dakvlakvensters of koepels in de gemeenschappelijke ruimtes heeft dubbele beglazing. Dat is weinig energiezuinig. Vervang de beglazing door hoogrendementsbeglazing.



### Vensters

4 m<sup>2</sup> van de vensters in de gemeenschappelijke ruimtes heeft hoogrendementsbeglazing (geplaatst na 2000). Dat is redelijk energiezuinig, maar voldoet nog niet aan de energiedoelstelling.

Als u de beglazing vervangt, zorg dan dat deze voldoet aan de energiedoelstelling.

De kwaliteit van zowel de beglazing als de profielen bepaalt de energieprestatie van uw vensters. Kies altijd voor dubbele hoogrendementsbeglazing of drievoudige beglazing met een U-waarde van maximaal 1,0 W/(m<sup>2</sup>K). Bij de renovatie van vensters kunt u het best streven naar een U-waarde van maximaal 1,5 W/(m<sup>2</sup>K) voor de vensters (glas + profielen). Naast de vensters in de gevel verdienen ook dakvlakvensters, koepels, lichtstraten, polycarbonaatplaten en glasbouwstenen de nodige aandacht.

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

## Technische fiche van de vensters

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

Beschrijving	Oriëntatie Helling	Oppervlakte (m <sup>2</sup> )	U-waarde bekend (W/(m <sup>2</sup> K))	Beglazing	Buitenzonwering	Profiel	Berekende U-waarde (W/(m <sup>2</sup> K))
<b>In voorgevel</b>							
VG buiten-GL1	NW verticaal	4	-	HR-glas b U=1,40 W/(m <sup>2</sup> K) HR++	-	kunst>2000	1,68
VG buiten-GL2	NW verticaal	55	-		-	-	-
<b>In achtergevel</b>							
AG buiten-GL1	ZO verticaal	15,7	-		-	-	-
<b>In linkergevel</b>							
LG Buiten-GL2	NO verticaal	7,7	-		-	-	-
<b>In rechtergevel</b>							
RG buiten-GL1	ZW verticaal	28	-		-	-	-
<b>In plat dak</b>							
Alle platte daken en terrassen - GL1	- horizontaal	1	-	dubbel glas	-	kunst>2000	2,76

### Legende glastypes

**HR-glas b** Hoogrendementsglas bouwjaar >= 2000      **dubbel glas** Gewone dubbele beglazing

### Legende profieltypes

**kunst>2000** Kunststof profiel, 2 of meer kamers ≥2000

## Muren



### Muur

237 m<sup>2</sup> van de muren is vermoedelijk te weinig geïsoleerd.

Plaats bijkomende isolatie.

Bij de isolatie van de muren kunt u het best streven naar een U-waarde van maximaal 0,24 W/(m<sup>2</sup>K). Dat komt overeen met een isolatielaag van ongeveer 14 cm minerale wol, EPS of XPS ( $\lambda_a = 0,035$  W/(mK)) of 10 cm PUR of PIR ( $\lambda_a = 0,023$  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/(m<sup>2</sup>K) vormt de basis, maar u kunt altijd streven naar beter.

## Technische fiche van de muren

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




Beschrijving	Oriëntatie	Netto-oppervlakte (m <sup>2</sup> )	Diepte onder maaiveld (m)	U-waarde bekend (W/(m <sup>2</sup> K))	R-waarde bekend (m <sup>2</sup> K/W)	Isolatie	Ref.jaar renovatie	Luchtlaag	Muurtype	Berekende U-waarde (W/(m <sup>2</sup> K))
<b>Buitenmuur</b>										
<b>Voorgevel</b>										
VG buiten	NW	53	-	-	-	isolatie aanwezig zonder regelwerk in spouw	-	onbekend	a	0,72
<b>Achtergevel</b>										
AG buiten	ZO	46	-	-	-	isolatie aanwezig zonder regelwerk in spouw	-	onbekend	a	0,72
<b>Rechtergevel</b>										
RG buiten	ZW	120	-	-	-	isolatie aanwezig zonder regelwerk in spouw	-	onbekend	a	0,72
<b>Linkergevel</b>										
LG Buiten	NO	17,5	-	-	-	isolatie aanwezig zonder regelwerk in spouw	-	onbekend	a	0,72
<b>Muur in contact met verwarmde ruimte</b>										
<b>Voorgevel</b>										
VG avr tss traphal I en appt en tss appt onderling	NW	-	-	-	-	isolatie aanwezig zonder regelwerk in spouw	-	onbekend	a	1,11
<b>Achtergevel</b>										
AG avr tussen appt en hall en appt onderling	ZO	-	-	-	-	isolatie aanwezig zonder regelwerk in spouw	-	onbekend	a	1,11
AG avr perceelgrens	ZO	-	-	-	-	isolatie afwezig	-	onbekend	a	1,92
<b>Rechtergevel</b>										
RG tss traphal en appt en tss appt onderling	ZW	-	-	-	-	isolatie aanwezig zonder regelwerk in spouw	-	onbekend	a	1,11
RG avr op perceelgrens	ZW	-	-	-	-	isolatie afwezig	-	onbekend	a	1,92
<b>Linkergevel</b>										
LG avr tussen appt en hall en appt onderling	NO	-	-	-	-	isolatie aanwezig zonder regelwerk in spouw	-	onbekend	a	1,11
LG avr op perceelgrens	NO	-	-	-	-	isolatie afwezig	-	onbekend	a	1,92

### Legende

a muur niet in isolerende snelbouwsteen of cellenbeton



## Vloeren

	<b>Vloer boven kelder of buiten</b> 1,4 m <sup>2</sup> van de vloer is vermoedelijk te weinig geïsoleerd. Plaats bijkomende isolatie.
	<b>Vloer boven kelder of buiten</b> 41 m <sup>2</sup> van de vloer is vermoedelijk te weinig geïsoleerd. Plaats bijkomende isolatie.
	<b>Vloer op volle grond</b> 41 m <sup>2</sup> van de vloer op volle grond isoleert vermoedelijk redelijk goed. Bij vloeren op volle grond kunnen de warmteverliezen redelijk beperkt zijn, zelfs als er maar weinig isolatie aanwezig is. Deze 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/(m<sup>2</sup>K). 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/(m<sup>2</sup>K) 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 <sup>2</sup> )	Diepte onder maaiveld (m)	Perimeter (m)	U-waarde bekend (W/(m <sup>2</sup> K))	R-waarde bekend (m <sup>2</sup> K/W)	Isolatie	Ref.jaar renovatie	Vloerverwarming	Luchtlaag	Vloertype	Berekende U-waarde (W/(m <sup>2</sup> K))
<b>Vloer boven buitenomgeving</b>											
● vloer buiten	1,4	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	-	onbekend	a	1,89
<b>Vloer boven (kruip)kelder</b>											
● vloer boven kelder	41	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	-	onbekend	a	1,01
<b>Vloer op volle grond</b>											
● Vloer op volle grond	41	-	8,8	-	-	isolatie onbekend	-	-	onbekend	a	0,41
<b>Vloer boven verwarmde ruimte</b>											
vloer avr tussen v ediepingen	-	-	-	-	-	isolatie aanwezig zonder regelwerk	-	-	onbekend	a	1,12

### Legende

a vloer niet in cellenbeton



## Verlichting




Proficiat! De gemeenschappelijke ruimtes worden verlicht door efficiënte LED-verlichting.

### Technische fiche van de verlichtingsinstallaties

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

	Z1	
<b>Aandeel in oppervlak (%)</b>	%	
<b>Lichtbron en regeling</b>		
<b>Type lichtbron</b>	LED-verlichting	
<b>Aan- of afwezigheidsregeling</b>	Manuele regeling	
<b>Daglichtregeling</b>	Geen of onbekend type	

## Installaties voor zonne-energie

	<b>Zonneboiler</b> Er is geen zonneboiler aanwezig.	Onderzoek de mogelijkheid om een zonneboiler te plaatsen. Raadpleeg hiervoor de zonnekaart of vraag raad aan een vakman.
	<b>Zonnepanelen</b> 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.energiesparen.be/zonnekaart](http://www.energiesparen.be/zonnekaart).

### Technische fiche van de installaties op zonne-energie

Geen installaties op zonne-energie aanwezig.

## Overige installaties (collectief)

### Sanitair warm water



Het gebouw beschikt niet over een collectieve installatie voor sanitair warm water. Indien er een collectieve installatie zou geplaatst worden, overweeg dan de plaatsing van een zonneboiler of een warmtepompboiler. Zo wordt energie bespaard.

Installatie voor sanitair warm water
--------------------------------------

afwezig
---------

### Ventilatie



Het gebouw beschikt niet over een collectief ventilatiesysteem. Bekijk of de individuele (woon)eenheden over ventilatievoorzieningen beschikken. Een goede ventilatie is immers noodzakelijk om een gezond binnenklimaat te garanderen.

Type ventilatie
-----------------

geen of onvolledig
--------------------

### 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-verbale 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 netbetheerder
- 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, ...