

Coprimmo

Mail: greg@coprimmo.be
Uw ref. : /

Borgerhout, maandag 10 november 2025

Geachte,

Betreft: Gebouw Deken de Winterstraat 6-8 te Berchem (ond.nr.0831.584.463)
Kavel 058-G45 – Verkoop door Dhr. Etienne Van Broeck

Wij verwijzen naar Uw mail d.d. 27.10.2025 en kunnen u het volgende melden:

In bijlage zenden wij U de verslagen van de algemene vergadering d.d. 19.05.2022, UAV 29.06.2023 en 17.04.2025 + de jaarafrekeningen 2023 en 2024 + de balans per 31.12.2024 + het reglement van interne orde.

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

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

Er zijn geen kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke gedeelten.

Inzake het werkkapitaal verwijzen wij U naar het verslag van de algemene vergadering van 17.04.2025.

Een kostensplitsing in het werkkapitaal tussen koper en verkoper zal door onze diensten worden opgemaakt in de loop van het eerste kwartaal na afsluiting van het huidige boekjaar.

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

Inzake het bodemsaneringsdecreet kunnen wij U mededelen dat betreffend gebouw niet voorkomt op de lijst van risicogronden.

Voor het verstrekken van deze informatie zal de verkoper een bedrag van **€ 160** worden aangerekend via de eerstvolgende afrekening.

Wij hopen U met deze uitleg van dienst te zijn geweest en verblijven inmiddels met de meeste hoogachting.

Uw Beheer NV

Yemina Merçade
Dienst boekhouding

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

Antwerpen, woensdag 17 juli 2025

Geachte Mevrouw, Mijnheer,

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

1. Aanwezigheid – aanstelling voorzitter & secretaris – aanduiding stemopnemers

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

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

Aantal eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd:8... op 35

Aantal aandelen aanwezig of vertegenwoordigd: ...17..... op 54

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

De algemene vergadering stelt de syndicus aan als secretaris.

De volgende persoon wordt aangesteld als stemopnemer: Dhr. Verelst

2. Financiële Situatie (50%+1)

2.A. Achterstallen – invorderingsprocedure

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

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

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

*De buiten de normale opvragingsdata opgevraagde voorschotten en afrekeningen dienen 30 dagen na verzendingsdatum betaald op de rekening van de vereniging van mede-eigenaars. Bij ontstentenis van betaling zal een eerste **niet-aangetekende rappel** verzonden worden, waarbij **€ 13 administratiekosten** zullen aangerekend worden door Uw Beheer NV aan de ingebreke zijnde eigenaar.*

*Bij niet-betaling binnen de 10 dagen na ontvangst van de eerste rappel zal een **aangetekende rappel** (= € 22) verzonden worden, waarbij buiten de aanrekening van € 13 administratiekosten voor de 1^e rappel, de hoofdsom*

Syndicus – Privatief Beheer

verhoogd wordt met **15% schadebeding**; dit om de extra administratie, die de vereniging hierdoor verplicht is te voeren, te dekken, en de **wettelijke intrest**.

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

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

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

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

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord met bovenstaande.

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

Er werden geen juridische procedures ingeleid.

2.C. Goedkeuring jaarafrekening 2023

De uitgaven 2023 bedragen volgens de factuurlijst € 7.397,83

In deze afrekening zitten volgende buitengewone kosten vevat:

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

In deze afrekening zitten volgende buitengewone inkomsten vevat:

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

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

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

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

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

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

1^e sem. 2025

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

Syndicus – Privatief Beheer

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

2.E. Reservekapitaal

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De vergadering bevestigt dit unaniem .

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

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

Tarief ereloon voor extra en uitgestelde algemene vergaderingen: € 330/vergadering+2,50€/kavel port
Tevens gelden volgende extra's qua vergoedingen:

Aangetekende brieven: € 22/st (naar mede-eigenaars/leveranciers/derden)

Gewone rappels: €13/st

Aangetekende rappels: € 22/st

Informatie aan makelaars bij verkoop = ten laste van verkoper € 150

Kostensplitsing bij verkoop/info en documenten aan notaris = ten laste van verkoper € 200

Opvolging bij juridische procedure achterstal = € 187/dossier/boekjaar

Juridisch dossier met beslaglegging: +€ 297/dossier/boekjaar

Syndicus – Privatief Beheer

Opvolging bij juridische procedure technisch: € 297/boekjaar

Opening + opvolging verzekeringsdossier: €137/dossier

Dobby software/communicatieplatform/vergadermodule: rechtstreeks via leverancier à vme (€ 24/m ex.btw)

Bijkomende werkzaamheden inzake nieuwe wetten/reglement interne orde/Gem. EPC/GDPR/KBO/UBO: € 86/u

Werfopvolging/bijwonen werfvergaderingen/opleveringen: € 86/u

Werkzaamheden buiten kantooruren: € 86/u

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

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

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

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

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

De algemene gaat hiermee unaniem akkoord.

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

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

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



Syndicus – Privatief Beheer

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

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

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

IBAN: BE07 7360 6675 5066
BIC: KREDBEBB

Totaal excl. BTW:

€ 13.890,00

BTW: 6%:

€ 833,40

Totaal incl. BTW:

€ 14.723,40

De algemene vergadering beslist unaniem om een mandaat te geven aan een werkgroep om, op basis van de bijkomende offertes, een aannemer te selecteren voor de uit te voeren werken. De werkgroep bestaat uit de volgende leden: de heren Marien, Verelst, Troonbeeckx en Van Heirzeele.

Deze werkgroep krijgt unaniem het mandaat om een definitieve beslissing te nemen tot een maximumbedrag van 20.000 euro incl 21% btw. De financiering zal gebeuren door 50% van het reservekapitaal en de rest via een bijzondere opvraging.

7. Allerlei:

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

Zoals afgesproken werd een Google Group opgericht. Berichten die naar de groep gestuurd worden, kunnen door alle leden gelezen worden. Om zicht aan te sluiten, volstaat het een bericht te sturen naar het adres ymeddw68@googlegroups.com of ymeddw68@gmail.com

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

Syndicus – Privatief Beheer

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

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

UW BEHEER NV

NOTA INZAKE GDPR

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

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



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

Antwerpen, maandag 12 juni 2023

Geachte Mevrouw, Mijnheer,

**Beknopt verslag van de Uitgestelde jaarlijkse Algemene Vergadering dd. 29 juni 2023
voor gebouw DEKEN DE WINTERSTRAAT 8 te BERCHEM (ond.nr. 0831.584.463.)**

1. Aanwezigheid – aanstelling voorzitter & secretaris – aanduiding stemopnemers

Daar op de algemene vergadering dd. 12/06/23 het vereiste aanwezigheidsquorum niet bereikt werd, draagt huidige algemene vergadering het karakter van een Uitgestelde Algemene Vergadering, en beraadslaagt vervolgens ongeacht het aantal aanwezigen of vertegenwoordigden. Voor de goede orde wordt meegedeeld dat volgend quorum bereikt is op huidige uitgestelde algemene vergadering:

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

Aantal eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd: 14 op 35

Aantal aandelen aanwezig of vertegenwoordigd: 29 op 54

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

De algemene vergadering stelt de syndicus aan als secretaris.

De volgende persoon wordt aangesteld als stemopnemer: Dhr. Ghijsels

2. Financiële Situatie

2.A. Achterstallen – invorderingsprocedure

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

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

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

*De buiten de normale opvragingsdata opgevraagde voorschotten en afrekeningen dienen 30 dagen na verzendingsdatum betaald op de rekening van de vereniging van mede-eigenaars. Bij ontstentenis van betaling zal een eerste **niet-aangetekende rappel** verzonden worden, waarbij **€ 13 administratiekosten** zullen aangerekend worden door Uw Beheer NV aan de ingebreke zijnde eigenaar.*

*Bij niet-betaling binnen de 10 dagen na ontvangst van de eerste rappel zal een **aangetekende rappel** (= € 22) verzonden worden, waarbij buiten de aanrekening van € 13 administratiekosten voor de 1^e rappel, de hoofdsom verhoogd wordt met **15% schadebeding**; dit om de extra administratie, die de vereniging hierdoor verplicht is te voeren, te dekken, en de **wettelijke intrest**.*

BIVnr: 507688

Ondernemingsnummer: 0834.207.423

Bank J. Van Breda & C°: 645-1002429-66

Verzekering: BA via AXA (polisnr. 730.390.160)

-1-

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

Maatschappelijke zetel:
Noordersingel 11 – 2140 Antwerpen
Tel: 03/666.35.40
Fax: 03/644.06.40



Syndicus – Privatief Beheer

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

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

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

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

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord met bovenstaande.

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

Er werden geen juridische procedures ingeleid.

2.C. Goedkeuring jaarafrekening 2022

De uitgaven 2022 bedragen volgens de factuurlijst € 8.142,99

In deze afrekening zitten volgende buitengewone kosten vervat:

- Renovatiekosten parkeerdak	€ 178.665,48
- Kleine werken in eigen beheer	€ 167,49
- Verzekering bouwplaatsrisico's	€ 1.050,01
- Procedurekosten Ref:616310)	€ 1.028,50
- Tussenkomen reservekapitaal diverse posten	- € 180.165,49
- Privatieve kosten eigenaar (Ref:660100)	€ 515,60
Totaal:	€ 1.261,59

De normale uitgaven, excl. de buitengewone inkomsten en uitgaven, bedragen voor het boekjaar 2022 € 6.881,40 in vergelijking met € 6.091,10 vorig boekjaar

De globale en individuele jaarafrekening 2022 en hun bijbehorende balans werd tijdig ter kennis gebracht van de eigenaars voorafgaandelijk aan de datum van huidige algemene vergadering. De vergadering keurt de globale jaarafrekening 2022 met bijbehorende balans unaniem goed. De eigenaars gaan tevens unaniem akkoord met hun privatieve afrekening.

2.D. Goedkeuring budget 2023 en 1^e en 2^e kw. 2024

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

Opvragingsdatum	Periode	gewone kosten	Reservekapitaal
1 ^e sem. 01/01	01-06/2023	€ 2.900	€ 280
2 ^e sem. 01/04	06-12/2023	€ 4.600	€ 280
Totaal voor 2023	100%	€ 7.500	€ 560

1^e sem. 2023

Opvragingsdatum	Periode	gewone kosten	Reservekapitaal
1 ^e sem. 01/01	01-06/2023	€ 3.750	€ 280

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

Syndicus – Privatief Beheer

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

2.E. Reservekapitaal

Stand Reservekapitaal 31/12/2021:	€ 75.394,79
+ aangroei reserve via 2 schijven	+ € 108.000,00
- afname ten behoeve van renovatiewerken dak	- € 180.165,49
+ Aangroei reserve 2022 (incl. afronding)	+ € 280,26
Stand Reservekapitaal 31/12/2022:	€ 3.509,56

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tarief ereloon voor extra en uitgestelde algemene vergaderingen: € 300/vergadering+2€/kavel port
Tevens gelden volgende extra's qua vergoedingen:

Aangetekende brieven: € 22/st (naar mede-eigenaars/leveranciers/derden)

Gewone rappels: €13/st

Aangetekende rappels: € 22/st

Informatie aan makelaars bij verkoop = ten laste van verkoper € 150

Kostensplitsing bij verkoop/info en documenten aan notaris = ten laste van verkoper € 200

Opvolging bij juridische procedure achterstal = € 185/dossier/boekjaar

Juridisch dossier met beslaglegging: +€ 290/dossier/boekjaar

Opvolging bij juridische procedure technisch: € 295/boekjaar

Opening + opvolging verzekeringsdossier: €135/dossier

BIVnr: 507688

Ondernemingsnummer: 0834.207.423

Bank J. Van Breda & C°: 645-1002429-66

Verzekering: BA via AXA (polisnr. 730.390.160)

-3-

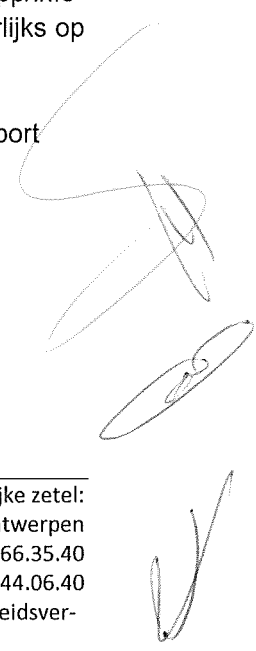
Onze aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval door onze beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar wordt uitbetaald en waarvoor dekking wordt verleend

Maatschappelijke zetel:

Noordersingel 11 – 2140 Antwerpen

Tel: 03/666.35.40

Fax: 03/644.06.40



Syndicus – Privatief Beheer

Dobby software/communicatieplatform/vergadermodule: rechtstreeks via leverancier à vme (€ 24/m ex.btw)
Bijkomende werkzaamheden inzake nieuwe wetten/reglement interne orde/Gem. EPC/GDPR/KBO/UBO: € 85/u
Werfopvolging/bijwonen werfvergaderingen/opleveringen: € 85/u
Werkzaamheden buiten kantooruren: € 85/u

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

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

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

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

- Dhr. Verhelst
- Dhr. Mariën Jan

De algemene gaat hiermee unaniem akkoord.

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

6. Bespreking verzakking klinkers – beslissing te nemen maatregelen (2/3^e)

Om de veiligheid en mogelijke schade te waarborgen, werd inmiddels opdracht gegeven tot plaatselijk herstel.

De kostprijs was excl. 21% btw

ARTIKEL	TARIEF	AANTAL	BEDRAG
Verleende werkzaamheden	€27,27	13	€354,51
Hellingsgraad aanpassen (arbeidskosten)			
Stabilisé 0,5 Kuub	€138,54	1	€138,54
Betaalinformatie	SUBTOTAAL		€493,05

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord met deze werken. Financiering gebeurt via het reservekapitaal.p

7. Allerlei:

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

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

UW BEHEER NV

BIVnr: 507688

Ondernemingsnummer: 0834.207.423

Bank J. Van Breda & C°: 645-1002429-66

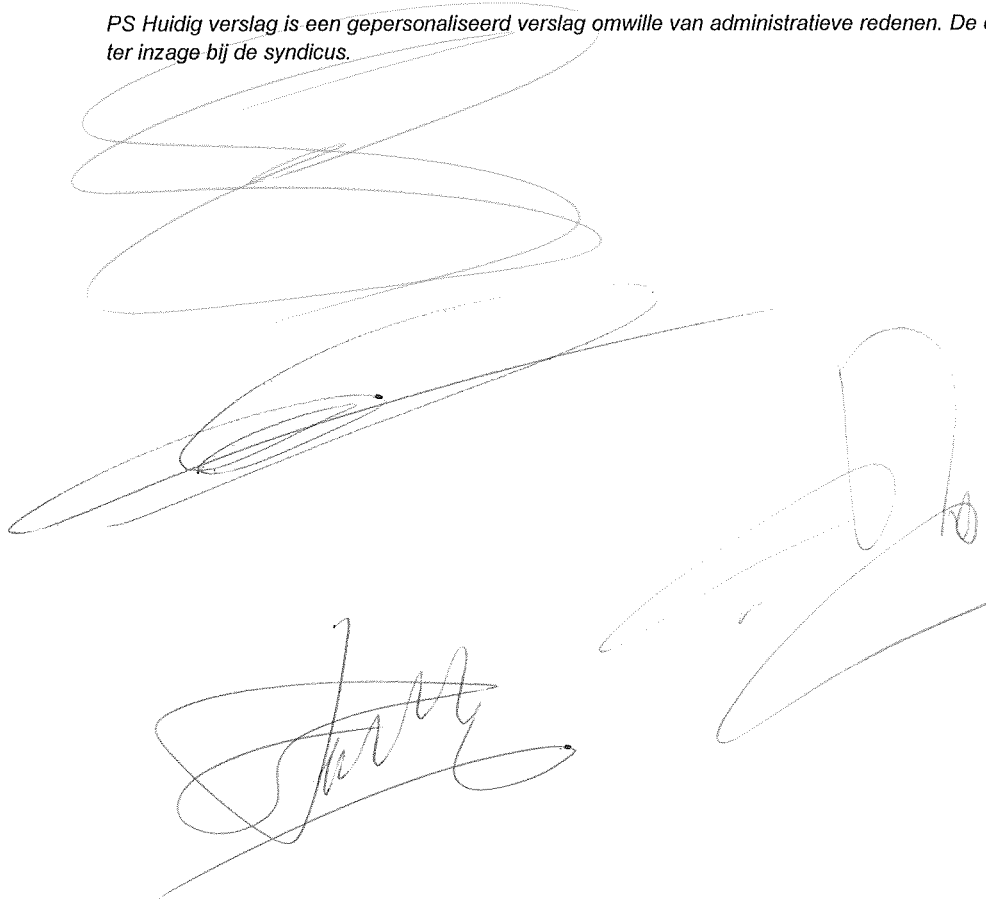
Verzekering: BA via AXA (polisnr. 730.390.160)

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

NOTA INZAKE GDPR

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

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



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

Antwerpen, ^{woensdag 19 mei} donderdag 19 mei 2022

Geachte Mevrouw, Mijnheer,

Beknopt verslag van de Uitgestelde Jaarlijkse Algemene Vergadering dd. 29 juni 2022 voor gebouw DEKEN DE WINTERSTRAAT 8 te BERCHEM (ond.nr. 0831.584.463.)

1. Aanwezigheid – aanstelling voorzitter & secretaris – aanduiding stemopnemers

De jaarlijkse algemene vergadering werd omwille van de Covid-19pandemie uitgesteld, en dit omwille van de verplichte lockdown in tal van sectoren (overmacht). De Minister heeft via een MB gesteld dat alle algemene vergaderingen die niet konden doorgaan omwille van de veiligheidsvoorschriften gerelateerd aan de Covid-19 pandemie, ofwel konden uitgesteld worden naar de volgende jaarlijkse 15-daagse periode waarbinnen vergaderd wordt (in dit geval 2022) ofwel uit te stellen naar een latere datum in 2021 wanneer de maatregelen zouden versoepelen. De RVME heeft besloten voor het laatste, vandaar huidige algemene vergadering geldig werd opgeroepen voor 19 mei 2022. Echter bereikte deze onvoldoende quorum waardoor deze diende te worden hernieuwd.

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

Aantal eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd: 10 op 35

Aantal aandelen aanwezig of vertegenwoordigd: 24 op 54

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

De algemene vergadering stelt de syndicus aan als secretaris.

De volgende persoon wordt aangesteld als stemopnemer: Dhr. Ghijsels

2. Financiële Situatie

2.A. Achterstallen – invorderingsprocedure

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

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

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

De buiten de normale opvragingsdata opgevraagde voorschotten en afrekeningen dienen 30 dagen na verzendingsdatum betaald op de rekening van de vereniging van mede-eigenaars. Bij ontstentenis van betaling

Syndicus – Privatief Beheer

zal een eerste **niet-aangetekende rappel** verzonden worden, waarbij **€ 12 administratiekosten** zullen aangerekend worden door Uw Beheer NV aan de ingebreke zijnde eigenaar.

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

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

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

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

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

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord met bovenstaande.

2.B. Informatie over de lopende juridische procedures (art. 577-9: §8 en §9)

Citaat vorig verslag: [...]Er wordt verwezen naar het rondschriven van de syndicus dd. 21/02/2020 met inbegrip van kopij van de dagvaarding in gedwongen tussenkomst en vrijwaring die de VME mocht ontvangen dd 09/01/2020. Voor de nodige details wordt verwezen naar betrokken dagvaarding.

Kort samengevat gaat het over een gebruiker van een der garages die schade heeft geleden aan zijn voertuig (huurder via mondelinge overeenkomst met verhuurder) Hij claimt deze schade (op ogenblik van dagvaarding € 11.858 + administratiekosten en gerechtskosten) van de eigenaar die vervolgens de VME in gedwongen tussenkomst en vrijwaring heeft gedagvaard.

De VME deed beroep op Mr. Rombouts om haar belangen te verdedigen in deze zaak.. Er werden conclusietermijnen bepaald en pleitdatum was vooropgesteld op 24 november 2020. Op 30/11/20 verneemt de syndicus vanwege Mr. Rombouts dat de vordering van de eisende partij opzichts mevrouw Belis werd afgewezen als zijnde ongegrond. Bijgevolg werd ook de vrijwaringsvordering van mevrouw Belis opzichts de VME ongegrond verklaard.

Op 25 januari gaat betrokken huurder echter in hoger beroep tegen het vonnis van de Vrederechter om te verschijnen voor de Rechtbank van 1^e Aanleg. Het dossier werd in graad van beroep ingeleid op 9/3/21 alwaar conclusietermijnen werden bepaald. Pleidooien zullen worden gehouden op 20/12/2021.[...].

Op 20 december 2021 werd het dossier behandeld en na uitvoerige pleidooien de zaak in beraad genomen.

Op 24 januari 2022 ontving de advocaat het vonnis in graad van hoger beroep.

De vordering van de eisende partij werd ook in graad van hoger beroep ongegrond verklaard waardoor de vordering in vrijwaring opzichts de VME zonder voorwerp is geworden.

De advocaat van de VME schreef zijn tegenstrever aan omtrent hun verdere intenties doch acht Cassatieberoep uitgesloten.

2.C. Goedkeuring jaarafrekening 2021

De uitgaven 2021 bedragen volgens de factuurlijst € 9.170,95

In deze afrekening zitten volgende buitengewone kosten vervat:

- Procedurekosten Ref:616310	€ 2.420,00
- Herstel lek waterleiding (Ref. 610360)	€ 129,85
- Privatieve kosten eigenaar (Ref:660100)	€ 530,00
Totaal:	€ 3.079,85

De normale uitgaven, excl. de buitengewone inkomsten en uitgaven, bedragen voor het boekjaar 2021 € 6.091,10

De globale en individuele jaarafrekening 2021 en hun bijbehorende balans werd tijdig ter kennis gebracht van de eigenaars voorafgaandelijk aan de datum van huidige algemene vergadering. De vergadering keurt de globale jaarafrekening 2021 met bijbehorende balans unaniem goed. De eigenaars gaan tevens unaniem akkoord met hun privatieve afrekening.

De gemaakte kosten voor de procedure in 2022 zullen via het gewone budget worden verrekend. En bij ontoereikend budget via de jaarafrekening.

2.D. Goedkeuring budget 2022 en 1^e en 2^e kw. 2023

Rekening houdend met het vorige stelt de syndicus voor het budget te begroten op € 5.800 per jaar.

Budget 2022 en 1^e kw. en 2^e kw 2023

Opvragingsdatum	Periode	gewone kosten	Reservekapitaal
1 ^e sem. 01/01	01-06/2022	€ 2.900	€ 54.000 (5/1/22)
			€ 54.000 (1/3/22)
2 ^e sem. 01/04	06-12/2022	€ 3.100	€ 280
Totaal voor 2022	100%	€ 6.000	€ 108.280

1^e sem. 2023

Opvragingsdatum	Periode	gewone kosten	Reservekapitaal
1 ^e sem. 01/01	01-06/2023	€ 3.100	€ 280

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

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

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

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

2.E. Reservekapitaal

Stand Reservekapitaal 31/12/2020:	€ 75.114,53
+ Aangroei reserve 2021	+ € 280,00
Stand Reservekapitaal 31/12/2021:	€ 75.394,79

Syndicus – Privatief Beheer

Daarbovenop is op 5/1/22 en 1/3/22 nog 2X € 54.000 bijkomende opgevraagd voor de geplande renovatiewerken.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tarief ereloon voor extra en uitgestelde algemene vergaderingen: € 270/vergadering+1,5€/kavel port

- Opstellen/opvolgen juridisch dossier (zowel technisch als financieel) € 165/boekjaar
- Juridisch dossier met beslaglegging +€ 265/boekjaar
- Opstellen en opvolgen verzekeringsdossier € 125/dossier
- Kosten bij verkoop (kostensplitsing/ communicatie notaris) = priv. kost € 185
- Kosten bij verkoop (info +communicatie immo/makelaars = priv. Kost € 135
- Aangetekende brieven (naar mede-eigenaars/leveranciers,...) € 20/stuk
- Gewone rappels € 12/stuk
- Bijkomende werkzaamheden inzake nieuwe wetten/reglem. interne orde/GDPR/UBO: € 75/u
- Dobby software/communicatieplatform/vergadermodule:rechtstreeks via leverancier à vme (€ 24/m ex.btw)
- Opvolging werken/bijwonen werfvergaderingen/ opleveringen: € 75/u
- Avondprestaties/prestaties buiten kantooruren: € 75/u
- Teken aktes bij notaris incl verplaatsing incl nazicht ontwerpen/communicatie: € 150

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

Syndicus – Privatief Beheer

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

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

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

- Dhr. Verhelst
- Dhr. Mariën Jan

De algemene gaat hiermee unaniem akkoord.

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

6. Toelichting stand van zaken goedgekeurde renovatiewerken

Citaat vorig verslag: [...]

Er wordt verwezen naar de details opgenomen in voorgaande verslagen van algemene vergaderingen aangaande het renovatiedossier. Zie ook voorstel deskundige VP, de daaropvolgende beslissing van de vergadering om af te zien van deze uitgebreide werkwijze en het renovatievoorstel van deskundige J. Victoir te volgen.

Hij raamde de totale renovatiekost op +/- € 68.000 exclusief de voegwerken van het metselwerk wat hij op nog +/- 12.300 euro raamde.

Hij hield rekening met volgende te nemen werkzaamheden:

[...]De hoofdbekommernis blijkt de waterinfiltratie te zijn die zowel boven als beneden voor lokale schade en ergernis zorgt. Indien men echter dat luik van de schade voor een niet-gesoldeerd dak aanpakt door:

- *De asfalt(a)g(en) te verwijderen*
- *Een bitumineus membraan (éénlaags) of een tweelaagse vloeibaar aangebrachte harsafdichting aan te brengen en*
- *Tot slot een rijlaag uit gietasfalt samen met een beschermingslaag uit gietasfalt beide in volvlakkige hechting of een hardcoating en ongewapende laag die ingestrooid werd met fijne granulaten dan wel een rijlaag uit asfaltbeton met beschermingslaag in gietasfalt uit te voeren*

Dan meent hij dat de hoofdoorzaak is weggenomen en het complex de volgende decennia zal overleven.

Daarnaast meent het dat zich plaatselijk volgende werken opdringen:

- *Grondig nazicht en herstelling dan wel vervanging van klokputjes en dakdoorvoeren en aansluiting met standleidingen*
- *Betonreparatiewerken m.b.v. betonherstelmortel[...]*

Tevens werd besloten op de eerder besloten provisionering terug te verminderen tot € 1.500/garage. Deze bedragen staan intussen op de rekening reservekapitaal minus de afboeking van reeds gemaakte kosten in het renovatiedossier.

Er werd op een vorige vergadering voorgesteld dat een aantal mede-eigenaars in samenspraak met expert Victoir een afspraak belegden om tot een gedetailleerde studie te komen, meetstaat en lastenboek om op die basis en voorstel van de deskundige/expert vergelijkende offertes te kunnen opvragen. De algemene vergadering verleende daarbij de volmacht aan volgende mede-eigenaars om een akkoord te verkrijgen met de door Victoir voorgestelde deskundige en uitvoeringswijze en kreeg de ruime volmacht om een studie aan te vangen. Als maximumbedrag werd gesteld van € 5.000. De algemene vergadering ging hiermee unaniem akkoord en verleende volmacht aan volgende mede-eigenaars:

- *Dhr. Dessers Johan*
- *Mariën Jan*

Op laatste vergadering lichten Dhr. Dessers en Mariën hun verdere acties toe.

Echter werd geen bijkomende studie bekomen, wel offertes.

Offerte Bouwonderneming Seram BVBA: 2755 excl. BTW (te indexeren)

Voor bloot kappen van betonijzer aan het betonrot aan ondergrondse garageboxen, ijzer behandelen tegen nieuwe roestvorming, herstellen van weggekapte beton met betonfix van firma Remmers, opkuisen werf en wegvoeren puin. Onzichtbare gebreken niet inbegrepen, daguren 45€/u/man

Ook hier moet rekening gehouden worden met een onbekende, nl. afkappen betekent mogelijk

Syndicus – Privaatief Beheer

Offerte Peter Cox NV: 9886,79 excl. BTW (te indexerén)

Werfinrichting via rolsteiger, betonherstelling vermoedelijke hoeveelheid aan 550 dm² dmv minerale mortel, weggappen losse bestanddelen, ontroesten van eventueel blootliggen betonijzer dmv zandstralen en behandelen wapening, nadien opvullen en ev. modeleren ontbrekende delen, bijplaatsen wapeningijzer (vermoedelijke hoeveelheid 20 kg)

Op vorige AV werd gemeld dat voor de asfalteringswerken 4 offertes werden opgevraagd doch tot op datum van vorige AV niet ontvangen. Deze werken worden bij voorkeur uitgevoerd vooraleer de betonherstellingen worden uitgevoerd.

Het lastenboek voor vergelijkende offertes door Victoir werd tot op datum vorige AV niet opgemaakt, gelet op het feit dat diverse aannemers door voornoemde heren Mariën en Dessers werden gecontacteerd om de werken uit te voeren (en dit op basis van voorgaande oplijsting/raming opgemaakt door Victoir). De algemene vergadering stelt dat hiervan kan worden afgeweken (opvraging nieuwe studie) en dat het opvragen van offertes voorrang moet krijgen op een studie.

De algemene vergadering ging unaniem akkoord voor het aanstellen van een keuzecomité, die de nodige offertes kan opvragen, en die finaal een beslissing kan nemen in de keuze van de aannemer om bovenstaande werken uit te voeren exclusief de voegwerken.

De VME bepaalde uitdrukkelijk dat niet noodzakelijk op 3 offertes moet gewacht worden. Het is belangrijker dat een aannemer met kennis van zaken de werken krijgt toegewezen.

Als grensbedrag waarbinnen een keuze mag worden genomen wordt bepaald: € 80.000 excl. BTW

Het keuzecomité gaf bijgevolg de syndicus de opdracht om tot bestelling van de werken over te gaan. Als leden binnen het keuzecomité worden door de algemene vergadering verkozen:

- Mariën Jan
- Dhr. Dessers
- Dhr. Waegemans
- Dhr. Van Broeck
- Dhr. Jongeneelen

Voor de start der werken zou de syndicus iedere eigenaar individueel aanschrijven, en werd ook het volgende beslist: [...]

Bij de start van de werken zal toegang tot iedere garage bovenverdieping moeten verleend worden aan de aannemer om zijn werken correct te kunnen uitvoeren. De betrokken eigenaar is verantwoordelijk (en bij uitbreiding zijn huurder) indien zijn/haar garage gesloten is en daardoor de werken niet naar behoren kunnen worden uitgevoerd. Alle verdere schade zowel financieel als bouwkundig zal ten laste gelegd worden van de eigenaar(s) die geen toegang verlenen. Deze kunnen dat desgevallend verhalen op hun betrokken huurders/gebruikers gelet op het tussen hen zijnde huurcontract. Er wordt opgemerkt dat bvb de huur van de machines van de aannemer die niet aan het werk zijn, enorm veel kost. Ook deze kosten zijn ten laste van de eigenaars die geen toegang verlenen.

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord met bovenstaande en besluit de werken integraal te financieren via het aanwezige reservekapitaal. [...]

Er werden diverse offertes opgevraagd. Het werd heel duidelijk, dat het grensbedrag waarbinnen de volmacht tot bestelling gold veel te laag was, en eigenlijk de beslissing tot renovatie volledig hypothekeerde. Intussen werden we bovendien ook geconfronteerd met Covid19 en de inmiddels gekende periodes van opeenvolgingen van lockdowns (volledige en beperkte), steeds wisselende maatregelen wat leidde tot een uitstel van de AV voorjaar 2021. Deze werd gepland en uitgenodigd voor 2 november 2021, doch kort na het uitsturen van de uitnodiging ook weer uitgesteld omwille van de verslechterende coronasituatie.

Vanaf die periode hebben we een verbod tot fysiek vergaderen gekend van ruim 10 maanden. Na het verbod zijn dan ook de vergaderingen heropgestart, vandaar huidige inhaalvergadering.

Dat de renovatie doorgang dient te vinden is overduidelijk, doch dat ook de ontvangen offertes allen flink hoger zijn dan het vooropgestelde grensbedrag, noopt de VME tot bijsturing van haar beslissing.

De syndicus schreef bijkomend nog een deskundige aan voor diens advies, alsook opmaak offerte voor uitschrijven lastenboek, meetstaat uitgebreide offerte vergelijking.

Offerte Borms Technics:

Na plaatsbezoek, maak ik u hieronder mijn tarief bekend voor bovenstaande opdracht.

Voor deze opdracht wordt een procentueel tarief aangerekend van **5 % op de totale aanneemsom, exclusief BTW**. Voor de door mij aangeboden diensten geldt steeds een btw-tarief van 21%.

In mijn totale ereloon zitten volgende zaken vervat en de honoraria zullen als volgt gefactureerd worden:

1. Studie/opmeting 20 %
2. Opmaken lastenboek 25 %

BIVnr: 507688

Ondernemingsnummer: 0834.207.423

Bank J. Van Breda & C°: 645-1002429-66

Verzekering: BA via AXA (polisnr. 730.390.160)

-6-

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

Maatschappelijke zetel:

Noordersingel 11 – 2140 Antwerpen

Tel: 03/666.35.40

Fax: 03/644.06.40

Syndicus – Privatief Beheer

3. Vergelijk offertes 5 %
4. Opvolgen van de werken + werfvergaderingen 45 %
5. Oplevering 5 %

Totaal 100%

In mijn erelonen zitten vervat, het uitvoeren van een studie van de huidige situatie, het opmaken van een lastenboek en meetstaat, het uitschrijven van een prijsvraag en vergelijking van de offertes, het technisch opvolgen van de werken en het leiden van de werfvergaderingen en tot slot het bijwonen en opmaken van PV van oplevering. Veiligheidscoördinatie en stabiliteitsstudie zitten niet in mijn ereloon vervat en worden ook niet door mij uitgevoerd. Deze worden gezien de complexiteit van de werken wel in het lastenboek opgenomen en voorzien in de uiteindelijke offerte van de aannemer.

Ontvangen offertes (echter niet op vooraf opgesteld lastenboek en/of meetstaat!!) allen excl. BTW & te indexeren, met allen rekening te houden met vermoedelijke hoeveelheden (VH), dus uiteindelijke kostprijs kan lager dan wel hoger uitvallen:

Offerte Derde Construct variante in PMMA (let op verm.hoeveelheden (VH): € 136.906,24 excl. BTW

Offerte Derde Construct variante in gietasfalt (let op verm.hoeveelheden (VH): € 113.098,99 excl. BTW

Offerte Van Delm: € 102.223,75 (te indexeren) (VH) gietasfalt

Offerte Viabuild! Slijtlaag in PMMA (let op VH): € 135.291,14 excl. BTW.

Offerte Roelandt NV Slijtlaag in roofing afwerking met IKO metatech (let op VH): € 108.528,81 excl. BTW excl. voegwerken en metselwerken

Offerte Freyssinet: € 117.313,04 (waterdichting + afwerking met IKO metatech) (let op VH)

Vermoedelijke duurtijd der werken 3-tal maanden bij PMMA.

Al deze offertes verschillen onderling van mekaar. Verschil in wijze van uitvoering, opbouw materialen, diktes, opgemeten hoeveelheden + verwijzing naar vermoedelijke hoeveelheden (met de wijzigingen in aantallen!), al dan niet kernboringen, inbegrip van metselwerken, klokputten etc. sommige offertes zijn zeer summer anderen dan weer gedetailleerder omschreven. Voor de exacte details wordt dan ook naar de offertes verwezen.

Al deze offertes houden bovendien geen enkele rekening met betonherstellingen aan de plafondzijde ondergronds! Dit zal het voorwerp uitmaken van een volgende offertebevraging nadat deze renovatiewerken zijn uitgevoerd.

Bovendien wordt voornamelijk uitgegaan van herstel van het rijvlak van het garagecomplex bovenaan (niet de daken van de boxen bovenaan!) en aanwerking aan klokputten, goten, sleuven, met opgaande waterdichting in de muren rondom, doch weliswaar onderaan ter hoogte van rijvlak, met inbegrip van de schuine helling.

Een aantal mede-eigenaars verzochten de syndicus op huidige AV de firma Derde Construct uit te nodigen gelet op de meest aangeboden recente offerte, die ook als referentie door de deskundige onafhankelijk werd opgegeven, en waarmee sommige mede-eigenaars al eens voorgaand contact hebben gehad.

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord om tot renovatie over te gaan en beslist unaniem om de renovatiewerken uit te voeren via PMMA-uitvoering via de firma Derde Construct. De VME volgt de voorgestelde werkwijze van Derde Construct. De offerte is opgebouwd uit vermoedelijke hoeveelheden en er dient coronagewijs rekening gehouden te worden met mogelijke prijsstijgingen van sommige posten omdat de bestelling pas later kan gebeuren en momenteel de markt zeer volatiel is. De VME beslist uitdrukkelijk geen veiligheidscoördinator noch werfbegeleider/deskundige aan te stellen en geen ABR-verzekering.

Bij uitvoering dienen alle garages leeg te zijn. Niet weggenomen inhoud is op eigen verantwoordelijkheid van betrokken huurder/eigenaar. Alle garageplaatsen dienen bereikbaar te zijn, aangezien tot een halve meter in de bovenstaande boxen wordt gewerkt aan de vloer. De garagepoorten dienen bijgevolg los te zijn, en liefst geopend. Indien de boxen slotvast zijn en de aannemer gehinderd wordt voor correct uitvoering, zal de extra kost van herstel achteraf individueel worden doorgerekend naar betrokkene.

Financiering: de algemene vergadering beslist unaniem € 108.000 extra op te vragen voor toevoeging aan het reservekapitaal zodat dit kapitaal (inclusief het historisch opgebouwde kapitaal) kan gebruikt worden om de werken integraal te financieren. Dit zal worden opgevraagd in 2 schijven van telkens € 1000/per garagebox (ofwel € 54.000/opvraging gerekend over de ganse VME), waarvan de 1^e opvraging op 5 januari 2022 en de 2^e op 1 maart 2022. [...]

De planning zoals deze nu voorligt betekent dat de renovatiewerken worden opgestart na het bouwverlof in augustus, meerbepaald 2 augustus.

De vermoedelijke duurtijd van de werken is +/- 11 weken.

BIVnr: 507688

Ondernemingsnummer: 0834.207.423

Bank J. Van Breda & C^o: 645-1002429-66

Verzekering: BA via AXA (polisnr. 730.390.160)

-7-

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

Maatschappelijke zetel:

Noordersingel 11 – 2140 Antwerpen

Tel: 03/666.35.40

Fax: 03/644.06.40

Er dient rekening gehouden te worden met prijsstijgingen omwille van de situatie op de internationale markten doch globaal over het ganse project heen, gaat met uit van +/- 5% (afhankelijk van situatie). Momenteel staat het totaal der kosten op € 143.758,37 excl. BTW. Er wordt meegedeeld dat de prijzen onderhevig zijn aan indexatie en vermoedelijke hoeveelheden waardoor de uiteindelijke kostprijs kan verschillen

Volgens de planning starten de werken op 2 augustus 2022.

De vermoedelijke duurtijd is 11 weken. (tot 7 oktober) planning onderhevig aan toelevering materialen en weersomstandigheden. Tijdens de renovatiewerken zal de dichting gedurende enige tijd volledig verwijderd zijn. De aannemer verwerpt dan ook enige aansprakelijkheid voor schade aan gestockeerde goederen aangezien er waterinfiltratie kan optreden!

De garages op het bovenverdiep zijn gedurende de ganse tijd der werken niet toegankelijk. De garages moeten wel voor de aannemer toegankelijk blijven. Alle garagegebruikers dienen op de bovenste verdieping dus hun garagepoort half open te plaatsen aangezien waterdichting tot binnen (deels) moet vervangen worden.

De garages op de benedenverdieping zijn enkel betreedbaar op eigen risico. Tijdens de uitbraak (overdag) zijn de garages niet toegankelijk uit veiligheidsoverwegingen. **Schade aan gestockeerde goederen valt niet onder de verantwoordelijkheid van de aannemer (heeft hij expliciet aangegeven) dus er wordt veiligheidshalve aan iedereen gevraagd om zijn/haar garage te ledigen, zoniet dus op eigen risico!**

De syndicus schrijft de eigenaars apart aan om de planning mee te delen.

De algemene vergadering gaat er unaniem mee akkoord een bijkomende ABR-verzekering af te sluiten.

7. Allerlei:

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

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

UW BEHEER NV

NOTA INZAKE GDPR

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

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

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

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

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

Dhr. Van Broeck Etienne
Karmelietenstraat 83 bus 6
B 2600 BERCHEM (ANTWERPEN)

Datum afrekening: 21/03/2024

Geachte

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

Afrekening voor de periode van 01/01/2023 tot 31/12/2023 - Details				
Kostensoort	Totale kost	Verdeelsleutel	Aandeel	BTW
KAVEL = 058 - G45	incl. BTW		incl. BTW	
610370 OVERIG ONDERH. AFVOEREN, RIOLERING EN POMPINST.	36,66	1/54	0,67	0,00
610750 ONDERHOUD KELDERS	596,59	1/54	11,05	1,91
612010 WATER ALGEMENE DELEN	142,07	1/54	2,63	0,16
612100 ELEKTRICITEIT ALGEMENE DELEN	337,32	1/54	6,25	0,02
613000 ERELONEN SYNDICI	3.832,80	1/54	70,98	0,00
613050 ANDERE ERELONEN	976,09	1/54	18,08	0,47
613100 KOSTENVERG. INT. RAADSL. EN INT. COMM. VAN DE REK.	1.200,00	1/54	22,22	0,00
613120 ANDERE KOSTEN RAAD VAN MEDE-EIGENDOM	11,25	1/54	0,20	0,00
614000 BRANDVERZEKERING	783,71	1/54	14,52	0,00
616302 SCHADEBEDING INNING ACHTERSTALLEN MEDE-EIG.	-478,90	1/54	-8,87	0,00
616303 VERWIJLINTREST INNING ACHTERSTALLEN MEDE-EIG.	-0,76	1/54	-0,01	0,00
650000 BANKKOSTEN EN KOSTEN VAN SCHULDEN	289,00	1/54	5,34	0,00
660001 RESERVEKAPITAAL	-596,59	1/54	-11,04	0,00
Aandeel in de kosten excl. voorschotten:	7.129,24		132,02	2,56
Afrekening voor de periode van 01/01/2023 tot 31/12/2023 - Overzicht				
Overzicht van kosten				
Aandeel in de kosten excl. voorschotten:				132,02
Eindsaldo vorige afrekening:				30,14
Bijdrage reservekapitaal in deze afrekening:				10,38
Bijdrage waarborgfonds in deze afrekening:				0,00
		Totaal kosten:		172,54
Detail van betalingen				BEDRAG
DOC.DAT.	DOC.NR.	OMSCHRIJVING		betaald
05/01/2023	BA1/003	+++058/1440/59187+++		5,19
05/01/2023	BA1/003	+++058/1440/59187+++		57,41
28/03/2023	BA1/031	+++058/1474/70254+++		30,14
06/07/2023	BA1/055	+++058/1539/67638+++		5,19
06/07/2023	BA1/055	+++058/1539/67638+++		85,19
		Totaal betalingen:		183,12

SALDO IN JOUW VOORDEEL: *

€ 10,58

Het saldo in uw voordeel zal u spoedig worden teruggestort.

** Dit tegoed zal terugbetaald worden op jouw rekening BE24 9799 8117 7738.*

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

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

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

Dhr. Van Broeck Etienne
Karmelietenstraat 83 bus 6
B 2600 BERCHEM (ANTWERPEN)

Datum afrekening: 24/02/2025

Geachte

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

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

Kostensoort	Totale kost incl. BTW	Verdeelsleutel	Aandeel incl. BTW	BTW
KAVEL = 058 - G45				
612010 WATER ALGEMENE DELEN	94,30	1/54	1,74	0,09
612100 ELEKTRICITEIT ALGEMENE DELEN	430,88	1/54	7,99	0,37
613000 ERELONEN SYNDICI	3.890,28	1/54	72,04	0,00
613050 ANDERE ERELONEN	348,48	1/54	6,45	1,12
613100 KOSTENVERG. INT. RAADSL. EN INT. COMM. VAN DE REK.	1.200,00	1/54	22,22	0,00
613120 ANDERE KOSTEN RAAD VAN MEDE-EIGENDOM	280,54	1/54	5,20	0,00
614000 BRANDVERZEKERING	812,59	1/54	15,04	0,00
616300 PROC. INNING ACHTERSTALLEN MEDE-EIG.	1.361,01	1/54	25,21	4,36
616302 SCHADEBEDING INNING ACHTERSTALLEN MEDE-EIG.	-59,45	1/54	-1,10	0,00
616303 VERWIJLINTREST INNING ACHTERSTALLEN MEDE-EIG.	-19,38	1/54	-0,35	0,00
650000 BANKKOSTEN EN KOSTEN VAN SCHULDEN	293,50	1/54	5,43	0,00
Aandeel in de kosten excl. voorschotten:	8.632,75		159,87	5,94

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

Overzicht van kosten

Aandeel in de kosten excl. voorschotten:	159,87
Eindsaldo vorige afrekening:	-10,58
Bijdrage reservekapitaal in deze afrekening:	10,38
Bijdrage waarborgfonds in deze afrekening:	0,00
Totaal kosten:	159,67

Detail van betalingen			
DOC.DAT.	DOC.NR.	OMSCHRIJVING	BEDRAG
			ontvangen
24/06/2024	BA1/032	+++058/1671/34578+++	-10,58
05/09/2024	DOS/4	Dossierkosten & aanget. zending rappel 05.09.2024	-13,00
18/09/2024	DOS/5	Dossierkosten & aanget. zending rappel 18.09.2024	-22,00
18/09/2024	SBD/2	Schadebeding rappel 18.09.2024	-11,19
18/09/2024	VER/2	Verwijlntrest rappel 18.09.2024	-0,75
31/12/2024	DIV/004		-74,63
			betaald
11/01/2024	BA1/008	+++058/1628/31721+++	5,19
11/01/2024	BA1/008	+++058/1628/31721+++	69,44
24/09/2024	BA1/062	058-G45 VAN BROECK ET	0,75
24/09/2024	BA1/062	058-G45 VAN BROECK ET	5,19
24/09/2024	BA1/062	058-G45 VAN BROECK ET	11,19
24/09/2024	BA1/062	058-G45 VAN BROECK ET	13,00
24/09/2024	BA1/062	058-G45 VAN BROECK ET	22,00
24/09/2024	BA1/062	058-G45 VAN BROECK ET	69,44
31/12/2024	BA1/070	+++058/1837/86448+++	74,63
Totaal betalingen:			138,68

TE BETALEN:

€ 20,99

Gelieve de betalingstermijn, die werd goedgekeurd op de algemene vergadering, te respecteren.
Gelieve met volgende gestructureerde mededeling te betalen
+++058/1875/08420+++
Gelieve te betalen op bankrekeningnummer
BE50 4070 0481 4118 binnen de 31 dagen.

REK.	BENAMING	TOTAAL D	TOTAAL C	SALDO D	SALDO C
402000	TE INNEN ONTVANGSTEN	149,26	1.119,45		970,19
410000	OPGEVRAAGD VOORSCHOT RESERVEKAPITAAL	848,03	1.106,88		258,85
410100	OPGEVRAAGD VOORSCHOT WERKKAPITAAL	12.141,30	9.994,07	2.147,23	
429100	OVERIGE SCHULDEN RESERVEKAPITAAL	5,19	4.039,20		4.034,01
440000	TE BETALEN LEVERANCIERS	9.064,00	32.693,96		23.629,96
499000	WACHTREKENING		21,16		21,16
499090	WACHTREKENING DOS. KOSTEN AANGET. ZENDING RAPPEL	218,00	218,00		
499091	WACHTREKENING SCHADEBEDING RAPPEL	39,67	39,67		
499092	WACHTREKENING VERWIJLINTREST RAPPEL	7,64	7,64		
551000	ZICHTREKENING BANK	36.064,32	9.297,38	26.766,94	
Totaal balans:		58.537,41	58.537,41	28.914,17	28.914,17
612010	WATER ALGEMENE DELEN	94,30		94,30	
612100	ELEKTRICITEIT ALGEMENE DELEN	430,88		430,88	
613000	ERELONEN SYNDICI	3.890,28		3.890,28	
613050	ANDERE ERELONEN	348,48		348,48	
613100	KOSTENVERG. INT. RAADSL. EN INT. COMM. VAN DE REK.	1.200,00		1.200,00	
613120	ANDERE KOSTEN RAAD VAN MEDE-EIGENDOM	280,54		280,54	
614000	BRANDVERZEKERING	812,59		812,59	
616300	PROC. INNING ACHTERSTALLEN MEDE-EIG.	1.361,01		1.361,01	
616302	SCHADEBEDING INNING ACHTERSTALLEN MEDE-EIG.		59,45		59,45
616303	VERWIJLINTREST INNING ACHTERSTALLEN MEDE-EIG.		19,38		19,38
650000	BANKKOSTEN EN KOSTEN VAN SCHULDEN	293,50		293,50	
660100	PRIVATIEVE KOSTEN EIGENAAR	525,50		525,50	
666601	AFRONDINGSVERSCHIL BIJ AFREKENING		0,18		0,18
700000	OPBRENGST MEDE-EIGENAARS	0,18	9.158,25		9.158,07
Totaal Winst en Verlies:		9.237,26	9.237,26	9.237,08	9.237,08
Totaal balans:		58.537,41	58.537,41	28.914,17	28.914,17
Totaal Winst en Verlies:		9.237,26	9.237,26	9.237,08	9.237,08
Algemeen totalen:		67.774,67	67.774,67	38.151,25	38.151,25

REGLEMENT VAN INTERNE ORDE

DEKEN DE WINTERSTRAAT 6-8 – 2600 -BERCHEM

INLEIDING: toelichting betreffende dit geactualiseerde Reglement van Interne Orde

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

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

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

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

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

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

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

Het gaat om:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 1: Machten

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

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

Artikel 2: Samenstelling

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

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

Artikel 3: Convocatie

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 4: Statutaire Vergadering

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

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

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

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

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

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

Artikel 5: Organisatie

De algemene vergaderingen worden voorgezeten door een mede-eigenaar.

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

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

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

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

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

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

De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen bij 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. Dit laatste zal desgevallend door de syndicus vooraf aan de stemming worden meegedeeld.

Artikel 6: Lastgeving -Volmachten

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

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

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

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

Artikel 7: Stemmingen - Meerderheden

Stemmingen

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

De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen bij 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.

Meerderheden

De algemene vergadering beslist:

1° bij meerderheid van twee/derden van de stemmen:

1. Over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft.
2. Over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van de wettelijk opgelegde werken en de werken tot behoud van het goed en daden van voorlopig beheer, waartoe kan worden besloten bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, onverminderd artikel 577-8, § 4,4°.
3. Over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, §4,4° bedoelde daden.
4. Mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars.

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

2° bij meerderheid van vier vijfden van de stemmen:

1. Over iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom.
2. Over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel ervan.
3. Over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging.
4. Over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden.
5. Over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen dit omvat ook de wijziging van de zakelijke gebruiksrechten ten voordele van één mede-eigenaar op de gemene delen, op voorwaarde dat dit gemotiveerd wordt door het rechtmatig belang van de vereniging van mede-eigenaars, in voorkomend geval tegen betaling van een vergoeding in verhouding tot de schade die zulks mocht veroorzaken.
6. Over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3 lid 4 BW.
7. Over de verdeling van een kavel of over de volledige of gedeeltelijke vereniging van twee of meer kavels.

8. Over de afbraak of de volledige heropbouw van het gebouw om reden van hygiëne of veiligheid of wanneer de kostprijs voor de aanpassing van het gebouw aan de wettelijke bepalingen buitensporig zou zijn. Een mede-eigenaar kan afstand doen van zijn kavel ten gunste van de andere mede-eigenaars indien de waarde ervan lager is dan het aandeel dat hij ten laste zou moeten nemen in de totale kostprijs van de werken, in voorkomend geval, tegen een in onderling akkoord of door de rechter vastgestelde compensatie. Indien de voornoemde redenen ontbreken, moet de beslissing tot afbraak of tot volledige heropbouw genomen worden bij eenparigheid, overeenkomst de bepalingen beschreven in paragraaf 3.
9. Om geen verplicht reservekapitaal aan te leggen.

3° bij éénparigheid van de stemmen:

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

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

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

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

Artikel 8: Notulen

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

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

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

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

Artikel 9: Aanstelling

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

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

De bepalingen met betrekking tot de band tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars worden opgenomen in een schriftelijke overeenkomst. Deze overeenkomst zal ondertekend worden door de voorzitter van de raad van mede-eigendom, de voorzitter van de algemene vergadering of een eigenaar ingevolge de beslissing van de algemene vergadering. Deze overeenkomst zal een overzicht bevatten van de bevoegdheden, de regels voor de eventuele opzegging van het contract alsook de uit het einde van zijn opdracht voortvloeiende bevoegdheden.

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

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

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

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

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

Artikel 10: Opdracht van de syndicus

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

1. De beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen, uit te voeren en te laten uitvoeren.
2. Alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen.
3. Het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren; voor zover als mogelijk dient dit vermogen in zijn geheel geplaatst te worden op diverse rekeningen, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geplaatst.
4. De vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen; Behoudens andersluidende bepalingen in de wet, wordt aangetekende briefwisseling, op straffe van nietigheid, geadresseerd aan de woonplaats, of bij ontstentenis daarvan, aan de verblijfplaats of de maatschappelijk zetel van de syndicus en aan de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.
5. Alle gerechtelijke en buitengerechtelijke maatregelen te nemen voor de invordering van de lasten.
6. De lijst van de schulden bedoeld in artikel 577- 11, § 2, over te leggen binnen dertig dagen te rekenen van het verzoek van de notaris;
7. Aan elke persoon, die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mede te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden medegedeeld. De

mededeling wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

8. Indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering te overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is;
9. Een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van zijn taak dekt, alsook het bewijs van die verzekering te leveren; in geval van een mandaat om niet, wordt die verzekering aangegaan op kosten van de vereniging van mede-eigenaars;
10. Het de mede-eigenaars mogelijk maken inzage te nemen van alle niet private documenten of gegevens over de mede-eigendom via een internetsite (optiemogelijkheid: indien de VME deze betalende optie heeft gelicht) en de documentmap in het syndicuslokaal toegankelijk na voorgaande afspraak. Iedere mede-eigenaar kan na afspraak met de syndicus op de zitdag in het syndicuslokaal inzage krijgen van alle niet-privatieve documenten waartoe de eigenaar om verzoekt (voorafgaandelijk lijst in te dienen). Het inzagerecht mag niet leiden tot inmenging in het beheer van de VME; alle kopieën opgevraagd door de mede-eigenaar worden aangerekend aan een tarief voor de gedane prestaties.
11. Desgevallend, het postinterventie-dossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;
12. Ten behoeve van de in artikel 577-7, § 1, 1°, d), bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek.
13. Aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;
14. De algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichthoudende functies bekleden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;
15. De lijst en de persoonsgegevens bij te werken van wie gerechtigd is deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering, en de mede-eigenaars op hun eerste verzoek en de notaris indien hij de syndicus hiertoe verzoekt in het kader van de overschrijving van akten die in overeenstemming met artikel 1, eerste lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851 op het hypotheekkantoor worden overgeschreven, de naam, het adres, de gedeelten en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen;
16. De boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningenstelsel. Elke mede-eigendom die met uitzondering van de kelder, de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig kavels omvat mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die ten minste een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal bedoeld in artikel 577-11 §5 tweede en derde lid BW, van de schuldvordering en de schulden van de mede-eigenaars.
17. De begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook

een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten; die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars; zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen. In voorkomend geval plaatst de syndicus de vraag aangaande de in de komende jaren te plannen buitengewone werken op de agenda van de algemene vergadering.

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

Artikel 11: De syndicus verbindt geldig de mede-eigenaars

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

Deel 3: De Raad van mede-eigendom

Artikel 12: Aanstelling raad van mede-eigendom

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

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

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

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

Werkingsregels:

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

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

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

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

Deel 4: De commissaris van de rekeningen

Artikel 13: commissaris van de rekeningen

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

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

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

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

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

Deel 5: Privacy

Artikel 14: privacy beleid

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Deel 6: De invorderingsprocedure

Artikel 15: Geldende invorderingsprocedure

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

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

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

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

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

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

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

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

HET BESTAANDE REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

Artikel 16:

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

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

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

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

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

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

SECTIE 1. Onderhoud.

Artikel 17:

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

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

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

SECTIE 2. - Uitzicht.

Artikel 18:

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

SECTIE 3. - Inwendige orde.

Artikel 19:

In de gemeenschappelijke delen zal ten allen niets opgestapeld worden.

Artikel 20:

1. De garages mogen enkel tot parking voor personenwagens dienen. Zijn dienaangaande uitgesloten: de caravans en de handels- of nijverheidsvoertuigen welke een grotere omvang hebben dan een personenwagen.

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

SECTIE 4. - Wellevensregelen.

Artikel 21:

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

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

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

Het is ten strengste verboden:

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

Artikel 22:

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

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

Artikel 23:

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

SECTIE 7. Bestemming van de garages.

Artikel 24:

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

Artikel 25:

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

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

Artikel 26:

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

De vervolging in betaling gebeurt voor de Vrederechter.