
Coprimmo

Via mail : greg@coprimmo.be

Uw ref. : /

Borgerhout, maandag 10 november 2025

Geachte ,

Betreft: Gebouw De Roest D'Alkemadelaan 9 – 11 te Antwerpen (ond.nr. 0850.371.581)
Kavel 113 – 12G (DP72) verkoop door dhr. Yunes Bolland

Wij verwijzen naar uw schrijven d.d. 27.10.2025 en kunnen u het volgende meedelen:

In bijlage vindt u de verslagen van de algemene vergaderingen d.d. 26.03.2025, 20.03.2024 en 22.03.2023 + de balans per 31.12.2024 en de jaarafrekening 2023 en 2024 + Het EPC attest + het RIO.

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

Voor de vaststaande verschuldigde bedragen ingevolge geschillen verwijzen wij u naar bijgevoegde verslagen, waarin achterstallen en eventuele juridische dossiers zijn opgenomen. Voor wat betreft de kosten van behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering heeft besloten en die slechts later opeisbaar worden, verwijzen wij eveneens naar bijgevoegde verslagen.

Inzake het werk- en reservekapitaal verwijzen wij u naar het verslag van de laatste algemene vergadering (punt 2). Ingevolge de wet op de mede-eigendom blijft het reservekapitaal verbonden aan het eigendom en worden deze bedragen overgedragen op naam van de koper, m.a.w. niet terug betaald aan de verkoper.

Tot op heden is er voor bovenvermeld kavel een achterstal te melden t.o.v. de VME. Gelieve u te wenden naar meester Tom Rombouts voor het exacte bedrag.

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

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

Syndicus – Privaatief Beheer

Voor het verstrekken van deze inlichtingen zal er **€ 160,00** aangerekend worden aan de verkopende partij via de eerstvolgende afrekening.

In afwachting van uw verdere berichten verblijven wij inmiddels met de meeste hoogachting.

UW BEHEER NV

Yemina Merçade
Dienst boekhouding

«EIGENAAR_AANSPREEKTITEL»
«EIGENAAR_NAAM»
«EIGENAAR_PA_NAAM»
«EIGENAAR_STRAAT»
«EIGENAAR_POSTCODE» «EIGENAAR_GEMEENTE»

Berchem, woensdag 26 maart '25

Geachte Mevrouw, Mijnheer,

Betreft: Beknopt verslag van de Jaarlijkse Algemene Vergadering dd. 26 maart '25 voor het gebouw: R3 DE ROEST D'ALKEMADELAAN 9-11 (III) te BERCHEM (Ond.Nr. 0850.371.581)

1. Aanwezigheid – aanstelling voorzitter & secretaris – aanduiding stemopnemers

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

Aantal eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd: 79 op 153

Aantal aandelen aanwezig of vertegenwoordigd: 5.327 op 9.954

Bijgevolg is de vergadering geldig en 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 unaniem de syndicus aan als secretaris. De volgende personen worden aangesteld als stemopnemer: Dhr. Meerbergen & Dhr. Verbert

2. Financiële Situatie

• **Achterstallen – invorderingsprocedure**

Er wordt meegedeeld door de syndicus dat alle achterstallen t.e.m. werden opgenomen in de afrekening 2024 dewelke +/- 2 weken geleden verviel. Een 14-tal eigenaars zijn achterstallig voor in totaal +/- € 8.205 in hoofdsom (zonder de dossiers in juridische opvolging geteld zie 2.2).

De syndicus Uw Beheer NV laat volgende invorderingsprocedure goedkeuren:

"De trimesteriële voorschotten moeten toegekomen zijn op de rekening van de vereniging vóór het verstrijken van de maand waarin ze werden opgevraagd, namelijk vóór 31 januari, 30 april, 31 juli en 31 oktober. De buiten de normale opvragingsdata opgevraagde voorschotten en afrekeningen dienen 30 dagen na verzendingsdatum betaald op de rekening van de vereniging van mede-eigenaars. Bij ontstentenis van betaling zal een eerste niet-aangetekende rappel verzonden worden, waarbij € 15 administratiekosten zullen aangerekend worden door Uw Beheer NV aan de ingebreke zijnde eigenaar.

Bij niet-betaling binnen de 10 dagen na ontvangst van de eerste rappel zal een aangetekende rappel (= € 25) verzonden worden, waarbij buiten de aanrekening van € 15 administratiekosten voor de 1^o rappel, de hoofdsom verhoogd wordt met 15% schadebeding; dit om de extra administratie, die de VME 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 trimesteriële voorschotten vanaf 1 februari, 1 mei, 1 augustus en 1 november."

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

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

"Wanneer een eigenaar zijn voorschot niet voldoet binnen de vastgestelde betaaltermijn, 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.

• **Informatie over de lopende juridische procedures (art. 3.92)**

Er wordt gemeld dat momenteel 1 juridische procedure actief is voor het appartement van Bolland. Deze partij staat tem 1^e kw. 2025 voor een bedrag in hoofdsom van € 7.533,34 open. Dit loopt via Mr.Rombouts.

Er is 1 dossier in juridische opvolging doch met afkorting:

- Verreth : 2970,02 euro t.e.m. q1 2025 : kort af op derdenrekening advocaat

• **Goedkeuring jaarafrekening 2024**

De uitgaven 2024 bedragen volgens de factuurlijst

€ 404.348,30

In deze afrekening zitten volgende buitengewone kosten/inkomsten vervat:

- Onderhoud en herstelling liften n.b.i. onderhoudscontract:	€ 6.291,31
- Overig onderhoud elektrische installaties:	€ 4.484,93
- Onderhoud bel en parl/videofonie:	€ 801,52
- Afstellen gasblok – ionisatiestroom:	€ 389,02
- Overig onderhoud stookinstallaties:	€ 10.203,70
- Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinst.:	€ 7.049,24
- Herstellen poortmotor:	€ 114,15
- Onderhoud buitenschrijnwerk:	€ 6.980,81
- Borstwering en terras.:	€ 1.322,88
- Herstellen trekhaak voor containers:	€ 156,39
- Herstelling verharding:	€ 13.155,77
- Diverse werken: grondwerken	€ 85.833,77
- Onderhoud hal, trapzalen:	€ 6.987,88
- Erelonen deskundige:	€ 20.498,03
- Proc. Inning achterstallen mede-eig.:	€ 2.950,66
- Recup schadebeding:	- € 2.872,50
- Overige kosten beheer:	€ 4.352,01
- Reservekapitaal: financiering erelonen deskundige:	- € 20.498,03
- Reservekapitaal: financiering grondwerken riolering:	- € 85.326,88
- Reservekapitaal: overschot op budget naar reserve:	€ 10.000,00
- Privatieve kosten eigenaars:	€ 10.412,17

Totaal = € 83.286,83

De normale uitgaven, excl. de buitengewone inkomsten en uitgaven, bedragen € 321.061,47 in vergelijking met € 324.403,47 in 2023 (€ 441.630,26 in 2022 vorig boekjaar € 306.110,80 in 2021). De verlaging tov jaar is voornamelijk het gevolg door de lagere verbruikskosten voor de verwarming.

De globale en individuele jaarafrekening 2024 met bijbehorende balans werd tijdig ter kennis gebracht aan de eigenaars voorafgaandelijk aan de datum van huidige algemene vergadering. **De vergadering keurt de globale en individuele jaarafrekening 2024 met bijbehorende balans met unaniem goed.**

• **Goedkeuring budget 2025 en 1^e kw. 2026**

Gelet op wat voorafgaat wordt voorgesteld het volgende budget op te vragen rekening houdende met de prijsdalingen van gas en elektriciteit op de internationale markten te laten dalen, hoewel de markt

ANTWERPEN

HERENTALS

Syndicus – Privatief Beheer

zeer volatiel is, en dit gelet op de huidige internationale gebeurtenissen die de markt flink beïnvloeden, doch ook weersomstandigheden.

Opvragingsdatum	Periode	gewone kosten	RK
1 ^e kw. 01/01	01-03/2025	€ 120.000,00	€ 40.340,00
2 ^e kw. 01/04	04-06/2025	€ 100.000,00	€ 60.340,00
3 ^e kw. 01/07	07-09/2025	€ 100.000,00	€ 60.340,00
4 ^e kw. 01/10	10-12/2025	€ 100.000,00	€ 360.340,00
Totaal voor 2025	100%	€ 420.000,00	€ 521.360,00

Opvragingsdatum	Periode	gewone kosten	RK
1 ^e kw. 01/01	01-03/2026	€ 120.000,00	€ 40.340,00

• **Reservekapitaal**

Stand reservekapitaal op 31/12/2024: € 457.241,67

De algemene vergadering gaat er unaniem mee akkoord € 521.360 bijkomend op te vragen in de reserve voor 2025! Let op 1 oktober 2025 zal een verhoogde bijdrage gevraagd worden voor de reserve. Bewoners die individueel niet over voldoende gelden zullen beschikken, worden gevraagd om tijdig de nodige oplossingen te zoeken voor private lening, energielening, sociale lening, uitbreiding hypotheek, of andere private oplossingen!

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 er unaniem mee akkoord om de intresten van spaar- en zichtrekening over te storten naar het reservekapitaal, en beslist tevens volmacht te geven aan de raad van mede-eigendom en syndicus om een eventueel overschot op het budget, of een deel ervan, over te boeken op het reservekapitaal, uiteraard in verhouding tot de aandelen waarmee de verschillende appartementen delen in de VME. Eveneens gaat de algemene vergadering unaniem akkoord om bij een situatie van ontoereikend werkingskapitaal, het reservekapitaal als buffer te laten fungeren (om nadien te regulariseren via de jaarafrekening)

Renovatieplan / onderhoudscontracten

- | | |
|--|----------------------|
| - heraanleg brandweg en voetpad + gescheiden riolering | → lopende |
| - renovatie zijgevel kant De Roest D'Alkemadelaan | → termijn te bepalen |

De lopende onderhoudscontracten blijken uit de factuurlijst. Er mochten geen noemenswaardige opmerkingen ontvangen worden omtrent deze lopende contracten.

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 uithetaald en waarvoor dekking wordt verleend

Maatschappelijke zetel:
Noordersingel 11 – 2140 Antwerpen

Tel: 03/666.35.40

Fax: 03/644.06.40

Syndicus – Privaatief Beheer

De syndicus vraagt mandaat aan de vergadering om, na toestemming van de verkozen commissaris van de rekeningen de lopende contracten te herzien, te heronderhandelen en desgevallend te laten overzetten naar een andere leverancier of tussenpersoon, indien zulks betere voorwaarden biedt voor de VME. De algemene vergadering gaat hiermee unaniem akkoord.

3. Kwijting raad van mede-eigendom, commissaris en syndicus en handtek.bevoegdheid bankrek. VME

De alg. vergadering geeft unaniem kwijting aan de raad van mede-eigendom, commissaris en syndicus voor het technisch, administratief en financieel beheer tot op heden.

De handtekeningbevoegdheid o/d bankrekening v/d VME is een enkele handtekeningbevoegdheid. De facturen worden eerst doorgestuurd naar de raad ter controle en voor goedkeuring tot elektronische betaling. Bij wederzijds akkoord zal er dus een betaling worden uitgevoerd.

4. Mandaat syndicus – verlenging – volmacht ondertekenen contract

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

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

Aangetekende brieven: € 25/st (naar mede-eigenaars/leveranciers/derden)

Gewone rappels: €15/st

Aangetekende rappels: € 25/st

Informatie aan makelaars bij verkoop = ten laste van verkoper € 160

Kostensplitsing bij verkoop/info en documenten aan notaris = ten laste van verkoper € 210

Opvolging bij juridische procedure achterstal = € 210/dossier/boekjaar

Juridisch dossier met beslaglegging: +€ 310/dossier/boekjaar

Opvolging bij juridische procedure technisch: € 310/boekjaar

Opening + opvolging verzekeringsdossier: €150/dossier

Dobby software/communicatieplatform/vergadermodule: rechtstreeks via leverancier à vme (€ 119,17/m ex.btw)

Bijkomende werkzaamheden inzake nieuwe wetten/reglement interne orde/Gem. EPC/GDPR/KBO/UBO: € 89/u

Werfopvolging/bijwonen werfvergaderingen/opleveringen: € 89/u

Avondprestaties/Werkzaamheden buiten kantooruren: € 89/u

Duurtijd algemene vergaderingen: standaard inbegrepen in standaard ereloon tot 3u per vergadering Overschrijding van deze duurtijd: €89/begonnen uur overdag tot 17u; 's avonds € 125/begonnen uur

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord met een verlenging van het mandaat van de syndicus. De algemene vergadering verleent unaniem de volmacht aan de raad van mede-eigendom om het nieuwe contract te ondertekenen.

5. Verkiezing leden raad van mede-eigendom + commissaris

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 traden tot op vandaag op als lid van de Raad van Mede-Eigendom:

- Dhr. Bruno Verbert
- Mevr. Hedwige Smekens
- Mevr. De Buck Lieve

Syndicus – Privaatief Beheer

Dhr. Verbert trad tevens tot op heden op als commissaris

De algemene vergadering gaat hiermee unaniem akkoord voor verderzetting van de kandidaturen.

6. Goedkeuring voorzien maaltijdcheques voor poetspersoneel (50%+1)

De huidige poetsvrouw is reeds diverse jaren werkzaam binnen de VME en dit naar grote tevredenheid van de bewoners. Ze heeft aan de raad van mede-eigendom opslag dan wel maaltijdcheques gevraagd. De geschatte kost per jaar voor de VME schommelt afhankelijk van het aantal gewerkte dagen rond de € 3000 à € 3500. Er is maandelijks ook een handling fee van het sociaal secretariaat en de aanbieder van de maaltijdcheque te voorzien van €8/d. In return is er ook een eigen wettelijke bijdrage van de werknemer van minimaal 1,09/cheque.

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord.

7. Toelichting stand van zaken renovatiewerken riolering + dossier zijgevel kant Roest + goedkeuring aansluitend bijnemen dossier achtergevel (2/3)

Er wordt verwezen naar de gevoerde besprekingen op vorige algemene vergadering aangaande het dossier van de brandweg, ontharding, heraanleg groenzones en gescheiden riolering. Dit dossier zit in een eindfase.

Technisch is zo goed als alles van de grondwerken afgeronden, behoudens nog randwerkzaamheden aan poort vooraan, slagboom, elektriciteitswerken e.d. Die kosten worden mee voorzien om via het reservekapitaal te dragen.

M.b.t. renovatiewerken zijgevel kopse gevel kant De Roest D'alkemadelaan (2/3)

Citaat vorig verslag:

[...] In 2019 werd op de AV (zie punt 10 van het toenmalige verslag) nog besloten tot opmaak van een gedetailleerde studie + uitgebreide aanbesteding door Groep Archo ten gevolge van de door hem toen opgemaakte raming (die volledig onder voorbehoud was omwille van de onzekerheid omwille van vergunbaarheid). Een wijziging in afwerking om vergunbaar te zijn zou immers leiden tot prijsverhoging, en dit voor de kant Grote Steenweg. Er zijn toen heel wat hindernissen moeten genomen worden omtrent de vergunbaarheid en advies van externen waaronder de brandweer met op de koop toe een Covid19pandemie die verdere besluitvorming vertraagde.

(de 2 vastgelegde AV's in 2020 (1^e binnen de normale 15-daagse periode, 2^e inhaalvergadering in najaar) konden omwille van de Covid19pandemie en haar enorme opflakkingen in besmettingen, niet doorgaan. De gereserveerde vergaderzaal diende tot meermaals toe geannuleerd te worden).

Zie ook vergunningdossier waarin in 1^e instantie een weigering kwam en vervolgens beroep diende aangetekend te worden bij de Bestendige Deputatie.

Gelet op de voordelen die de renovatie van de gevel kant Grote Steenweg bood, zeker op vlak van wegnemen infiltraties maar ook op energetisch vlak, wordt voorgesteld om de gevel kan De Roest D'Alkemadelaan aan te pakken. Dit voornamelijk omwille van energetische maatregelen. Heel wat eigenaars kampen daar met condensatieproblematiek.

De geraamde kostprijs bedraagt € 511.000 excl. BTW (rekeninghoudende met hogere eisen isolatie, indexatie van uurlonen, materialen en in het bijzonder isolatie).

Er zijn 2 mogelijkheden, nl. een nieuwe aanbesteding uitschrijven (met duurdere studiekosten) ofwel als alternatief in onderhandeling gaan met Renotec (die destijds door de AV als meest interessante partij werd weerhouden) op basis van het eerder renovatieprojectwijze van uitvoering.

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord met de renovatiewerken van de zijgevel kant kopse gevel De Roest D'Alkemadelaan en besluit unaniem de werken toe te vertrouwen aan de firma Renotec die de nodige expertise heeft inzake renovatiewerken kant Grote Steenweg. Momenteel is geen prijs gekend doch de architect heeft weet van reguliere marktprijzen en zal de onderhandeling voeren om de laagst mogelijke prijs te bekomen. Indien de architect meent dat elders een interessanter voorstel kan bedongen worden, dan moet de mogelijkheid bestaan om de werken alsnog aan een andere partij te gunnen. De algemene vergadering verleent unaniem uitdrukkelijk de volmacht aan de raad van mede-eigendom om de knoop door te hakken

Syndicus – Privaatief Beheer

aangaande het gunnen van de werken aan een bepaalde uitvoerder (in dat geval via een aanbesteding) (in 1^e instantie wordt nu uitgegaan van Renotec).

Momenteel zijn onvoldoende gelden ter beschikking. De algemene vergadering mikt op einde 2025-begin 2026 om de werken uit te voeren. Afhankelijk van die horizon wordt besloten het reservekapitaal op te trekken, exacte bedragen zie huidig verslag onder punt 2/reservekapitaal. De algemene vergadering gaat hier unaniem mee akkoord. [...]

Vorige algemene vergadering ging eveneens akkoord om voor werfopvolging dezelfde deskundige te gebruiken nl. Groep Archo die het gebouw intussen volledig kent (zie renovatiedossier dak, gevel kant Grote Steenweg, rioleringsdossier,...)

Er werd besloten dat de deskundige (Groep Archo) het nodige doet om dit dossier verder volledig uit te werken (opmaak van meetstaat, lastenboek, en nadien uitgebreide aanbesteding) in analogie naar gevel Grote Steenweg, zodat niet al het werk van A-Z dient hernomen te worden.

Kostprijs: hiervoor werd verwezen naar de initieel afgesproken percentages die op een vorige vergadering (van die posten die alsnog van toepassing zijn), behoudens de onderhandelingswerken met Renotec die apart geteld moeten worden.

Gelet op de vertraging die het dossier van de riolering heeft opgelopen, waarbij ook groep Archo de volledige begeleiding deed, is er ook een vertraging gekomen in het dossier van de zijgevel. Echter momenteel is de reserve onvoldoende om de renovatiewerken reeds dit jaar, dan wel begin volgend jaar te laten starten.

De algemene vergadering gaat er unaniem mee akkoord € 521.360 bijkomend op te vragen in de reserve voor 2025! Let op 1 oktober 2025 zal een verhoogde bijdrage gevraagd worden voor de reserve. Bewoners die individueel niet over voldoende gelden zullen beschikken, worden gevraagd om tijdig de nodige oplossingen te zoeken voor private lening, energielening, sociale lening, uitbreiding hypotheek, of andere private oplossingen! De € 300.000 die extra bovenop de reguliere reserveopvraging gebeurt, zal mogelijks lager zijn, indien blijkt dat de offerte van de werken lager zal uitvallen. De offerte wordt immers nog verwacht. De raad van mede-eigendom en krijgt syndicus krijgt volmacht om desgevallend een lager bedrag op te vragen.

Er wordt gevraagd om de bouwaanvraag voor achtergevel reeds mee te nemen in de studie. Niet de goedkeuring van de werken zelf, enkel de bouwaanvraag. Dit zal bijkomend aan de groep Archo worden gevraagd.

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord.

8. Bespreking / beslissing omgevingsaanleg – fietsenstalling (2/3)

Het is overduidelijk dat meer en meer mensen gebruik maken van fietsen als vervoersmiddel. Er zijn zelfs diverse bewoners die meer dan 1 fiets per persoon hebben. Dat betekent dat men nu al ziet dat de bestaande fietsenstalling te klein wordt.

De raad van mede-eigendom stelt voor om een fietsenstalling te voorzien aan de voorzijde van het gebouw. Daarvoor moet uiteraard een omgevingsvergunning aangevraagd worden.

De tuinman heeft hiervoor een offerte opgevraagd voor een enkellaags fietsparkeersysteem:

Prijsofferte van FALCO voor een bedrag van **35.615,00 Euro** (excl. BTW)

Afmetingen: 250 x 2000 cm

Vrije hoogte: 210 cm
Totale hoogte: 225 cm
Bekleding: 3 zijden traliepanelen
Incl. meerprijs voor een vegetatiedak (sedum) voor een bedrag van (2860 + 480 + 8250 =) 11.590 Euro
Excl. fietsenrekken
Excl. coördinatiewerken

De algemene vergadering besluit unaniem om dit dossier/agendapunt te verdagen naar een latere algemene vergadering.

9. Bespreking / beslissing plaatsen zonnepanelen (2/3) + aanstelling leverancier / financiering (50%+1)

Regent3 heeft reeds meerdere investeringen gedaan betreffende onderhoud gebouw en verbetering aangaande ecologie (isoleren / scheiden grondwater etc.). Een aantal eigenaars hebben in het verleden reeds aangegeven dat er een studie moet gemaakt worden naar de investering van zonnepanelen.

In benadering tot de grootte van de installatie heeft fluvius reglementeringen opgelegd. er moet nagegaan in hoeverre het gebouw mogelijkheden heeft qua oppervlakte met inbegrip eisen van de bewoners. Er moet worden gekozen om zoveel mogelijk uit het zicht te blijven maar toch behoorlijk aantal panelen te kunnen leggen.

Afhankelijk van installatie met of zonder batterijen, zal er voldoende ruimte moeten voorzien worden op kelderniveau. Ook moet nagegaan worden of een huishoudelijke dan wel industriële installatie voorzien wordt.

Zo zijn er reeds ruwe voorstellen vanaf € 56.332 euro zonder batterijsysteem. Afhankelijk van aantal panelen kan dit verder oplopen.

De algemene vergadering besluit unaniem om dit dossier/agendapunt te verdagen naar een latere algemene vergadering.

10. Bespreking / beslissing modernisatie werken lift (50%+1)

Voor de liften in het gebouw zijn nog een aantal technische aanpassingen nodig om deze conform te maken met de veiligheidsvoorschriften. Volgens de risicoanalyse moeten deze tegen 31/12/2026 worden uitgevoerd.

Een dergelijke risicoanalyse moet wettelijk om de 15 jaar opgemaakt worden. Deze werken komen bovenop de KBwerken conform KB 2003/2005 waartoe de AV vroeger besliste. Ook deze werken hadden tot doel om de liften aan te passen aan de technische veiligheidsvoorwaarden, doch deze zijn intussen verstrengd en via de bijkomende risicoanalyse verder onderzocht.

De syndicus mocht volgende offertes van de firma Schindler ontvangen (te indexeren/excl. BTW) voor een totaliteit van € 31.300 excl. BTW en dit volgens de risicoanalyse van het EDTC dd. 18/04/2024, de volgende werken zitten hierin vervat:

Pos.	Referentie	Installatie nummer	Produkt	Waarde
00100	DE ROEST D'ALKEMADELAAN 9/11, 2600 BERCHEM	42000175006	MOD Transformatie	7.700,00 EUR
Totaal ex. BTW				7.700,00 EUR

ANTWERPEN

HERENTALS

Syndicus – Privatief Beheer

Pos.	Referentie	Installatie nummer	Produkt	Waarde
00100	DE ROEST D'ALKEMADELAAN 9/11, 2600 BERCHEM	42000175007	MOD Transformatie	7.950,00 EUR
Totaal ex. BTW				7.950,00 EUR

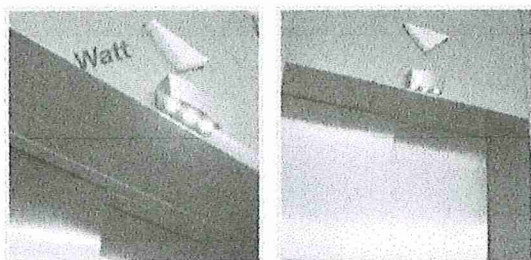
Pos.	Referentie	Installatie nummer	Produkt	Waarde
00100	DE ROEST D'ALKEMADELAAN 9/11, 2600 BERCHEM	42000175008	MOD Transformatie	7.950,00 EUR
Totaal ex. BTW				7.950,00 EUR

Pos.	Referentie	Installatie nummer	Produkt	Waarde
00100	DE ROEST D'ALKEMADELAAN 9/11, 2600 BERCHEM	42000175005	MOD Transformatie	7.700,00 EUR
Totaal ex. BTW				7.700,00 EUR

Het verlichtingsniveau op verdieping(en) is onvoldoende: moet min. 50 lux zijn op de vloer voor de liftdeur of min. 45 lux aan de bedieningstoetsen en deurhandgrepen.

Er wordt voorgesteld om ofwel per armatuur sterkere lampen te steken, ofwel op ieder verdiep aan de liftdeur een extra liftarmatuur te hangen. Kostprijs is € 200/verdieping ofwel X2 ingangen X 18 verdiepingen (incl glvl en kelder) : € 7.200 excl. BTW

Voorbeeld van een geplaatste LED bordesverlichting:



De algemene vergadering gaat unaniem akkoord met deze werken en voorgestelde offerte. Voor wat betreft de verlichting wordt voorgesteld om sterkere lampen/verbeterde ledarmaturen aan te brengen via een elektricien. De raad van mede-eigendom krijgt volmacht een keuze te maken uit de voorliggende voorstellen.

Financiering: De algemene vergadering gaat unaniem akkoord met financiering van deze werken via het reservekapitaal.

11. Bespreking / beslissing aanpassing RIO ivm overlastvergoedingen (2/3)

Gezien de talloze overtredingen van het RIO wil de RVME dit reglement aanpassen en meer overlastvergoedingen aanrekenen (spijtig, maar nodig...) zie onder oplijsting van punten die aan het RIO toegevoegd worden met mogelijkheid dat hiervoor een overlastvergoeding aangerekend zal worden van € 250/overtreding. Op de vergadering wordt dit in detail toegelicht. Iedere overtreding zal dus mogelijks aanleiding kunnen geven tot het aanrekenen van een overlastvergoeding.

- Vorige AV ging nog akkoord met volgende toevoeging: Overtredingen worden vastgesteld via de camera's en brengen een overlastvergoeding van €250 met zich mee. Dergelijke overlastvergoeding geldt ook voor baasjes van honden die hun behoefte doen in de tuin.

BIVnr: 507688

Ondernemingsnummer: 0834.207.423

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

Verzekering: BA via AXA (polisnr. 730.390.160)

-8-

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

- Wild parkeren in de garage of op de dagparking of brandweg is verboden, maar gebeurt vaak. Sommigen parkeren hun auto's zelfs VOOR de daar reglementair geparkeerde wagens of garageboxen, waardoor de bestuurders van deze wagens niet meer buiten raken. Opmerkingen helpen niet. Hier zal een overlastvergoeding aangerekend worden.
- U wil uw fiets of step toch in uw appartement plaatsen? Dan wel alleen via de lift in de kelder, niet via de hal.
- Roken is in de gemeenschappelijke delen van het gebouw verboden. Dit wil echter niet zeggen dat u uw peuk op de brandweg of voetpad mag gooien! Ook hier zal na meerdere overtredingen een overlastvergoeding aangerekend worden.
- Gelabelde fietsen mogen in de fietsrekken geplaatst worden. Andere horen op straat.
- De parkeerplaatsen mogen alleen gebruikt worden voor auto's, fietsen en moto's of steps. Al de rest moet elders.
- Privékelders moeten op slot, ook al staan ze leeg. Dit maakt misbruik moeilijker (sluikstorten, drugsgebruik...).
- Sommige bewoners halsstarrig papier en glas bij het restafval blijven gooien. Is het echt zo moeilijk om die paar stappen te zetten naar de juiste container? Kan u het zelf niet, dan bestaat er toch ook de mogelijkheid om uw poetshulp of wie dan ook even in te schakelen. Ook hier kan voor overtreding een overlastvergoeding aangerekend worden.
- Wie gaat verhuizen of renoveren is verplicht dat 2 weken op voorhand te melden aan de RvMe. Zie procedure Verhuizing en Renovatie. Hierbij ook vermelden WIE de werken gaat uitvoeren + contactgegevens. Bij verhuizing meldt u ook datum van vertrek of aankomst en de contactgegevens van de nieuwe bewoner (namen, mailadres, telefoon, aantal personen dat het pand zal bewonen)
- Fietsen mogen alleen binnengebracht worden via de kelder.
- Wie toegang weigert tot zijn appartement, wanneer er controle dient te gebeuren in het belang van iedereen, zal vanaf nu een overlastvergoeding betalen

- Het is ten strengste verboden op het voetpad te rijden. Dit moet ook vermeld in de Procedure Verhuizing

Bij elke verkoop of nieuwe verhuring heeft de eigenaar de plicht het huishoudelijk reglement te overhandigen aan de nieuwe eigenaar/huurder. Ook dit wordt ook al eens vergeten, soms met pijnlijke gevolgen voor de nieuwe bewoner...

12. Bespreking / beslissing voorzien rookvrije zone domein + plaatsen borden ivm gebruik brandweg (enkel voor bewoners/hulpverleners) (50%+1)

De raad van mede-eigendom stelt voor om een rookvrije zone op het ganse domein te voorzien. Dus niet enkel in het gebouw zelf gelet op de veiligheid, doch ook buiten. De reden hiervoor is dat er heel wat investeringen zijn gebeurd in ontharding, brandweg, aanleg groen e.d. en dat brandende sigaretten of smeulende peuken ook daar voor heel wat schade kunnen zorgen. Zie zopas nog in de media de ontstane branden. Zeker in drogere periodes kan de minste vonk problemen opleveren.

De brandweg werd heraangelegd. Deze was in de loop der tijd kapot gereden door vrachtwagens e.d. Er wordt nu uitdrukkelijk gevraagd dat verhuishagens niet zomaar oprijden, doch ook leveringen van pakjesdiensten zorgen meermaals voor problemen. Mensen proberen te keren op de brandweg, en rijden zo stenen, substraat uit mekaar, alsook beplanting. Dat moet gestopt worden.

ANTWERPEN

HERENTALS

Syndicus – Privatief Beheer

Er wordt daarom voorgesteld om de zones af te bakenen met borden zoals in de titel van het agendapunt meegegeven om de mensen op het domein vooraf te verwittigen. Ook wordt op de vergadering verzocht om asbakken te voorzien.

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord.

13. Allerlei:

Er worden geen verdere opmerkingen geformuleerd.

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

UW BEHEER NV
Secretaris

Mevr. Smekens
Voorzitter

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"

«EIGENAAR_AANSPREEKTITEL»
«EIGENAAR_NAAM»
«EIGENAAR_PA_NAAM»
«EIGENAAR_STRAAT»
«EIGENAAR_POSTCODE» «EIGENAAR_GEMEENTE»

Berchem, maandag 18 maart 2024

Geachte Mevrouw, Mijnheer,

Betreft: Beknopt verslag van de Jaarlijkse Algemene Vergadering dd. 20 maart '24 voor het gebouw: R3 DE ROEST D'ALKEMADELAAN 9-11 (III) te BERCHEM (Ond.Nr. 0850.371.581)

1. Aanwezigheid – aanstelling voorzitter & secretaris – aanduiding stemopnemers

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

Aantal eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd: 78 op 156

Aantal aandelen aanwezig of vertegenwoordigd: 5.256 op 9.954

Bijgevolg is de vergadering geldig en 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 unaniem de syndicus aan als secretaris. De volgende personen worden aangesteld als stemopnemer: Dhr. Meerbergen & Dhr. Verbert

2. Financiële Situatie

• Achterstallen – invorderingsprocedure

Er wordt meegedeeld door de syndicus dat alle achterstallen t.e.m. werden opgenomen in de afrekening 2023 dewelke pas vervalt op 28/03/2024. Voor het 1^e kw. 2024 zijn een 4-tal eigenaars achterstallig voor in totaal +/- € 3.000 in hoofdsom.

De syndicus Uw Beheer NV laat volgende invorderingsprocedure goedkeuren:

"De trimesteriële voorschotten moeten toegekomen zijn op de **rekening van de vereniging** vóór het verstrijken van de maand waarin ze werden opgevraagd, namelijk vóór 31 januari, 30 april, 31 juli en 31 oktober. 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 VME 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 trimesteriële voorschotten vanaf 1 februari, 1 mei, 1 augustus en 1 november."

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

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

"Wanneer een eigenaar zijn voorschot niet voldoet binnen de vastgestelde betaaltermijn, 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.

• **Informatie over de lopende juridische procedures (art. 3.92)**

Er wordt gemeld dat momenteel 1 juridische procedure actief is voor het appartement van Bolland voor een bedrag in hoofdsom van € 3.562,53. Dit loopt via Mr.Rombouts.

• **Goedkeuring jaarafrekening 2023**

De uitgaven 2023 bedragen volgens de factuurlijst **€ 442.624,91**

In deze afrekening zitten volgende buitengewone kosten/inkomsten vervat:

- Diverse herstellingen liften (rek. 610120)	€ 2.066,49
- Diverse herstel. Elektri. Installaties +Bellenbord/parlofonie (rek 610220610230)	€ 6.460,89
- Plaatsen rookmelders gem. delen	€ 1.632,40
- Div. onderhoudsk. CV (610320)	€ 365,49
- Overig onderhoud + herstel afvoeren, riolering, (610370)	€ 3.023,43
- Herstellingen garagepoort en aanverwante zaken (610410)	€ 5.217,70
- Aankoop veegmachine	€ 2.784,00
- Renovatiedossier bekleding kopse gevel (rek. 610711)	€ 47.402,57
- Afkitten magneten inkomdeuren inkomhallen	€ 333,44
- Erelonen deskundigen dossier riolering	€ 15.765,97
- Erelonen advocaat + deurwaarder ivm achterstallen (rek. 616300)	€ 435,88
- Privatieve kosten	€ 8.344,40
- Recuperatie schadebeding (616302)	- € 1.702,78
- Ontvangen schadevergoedingen verzekering (614700)	- € 4.529,17
- Aangroei reservekapitaal	+ € 90.000,00
- Financiering via reserve deskundige + fact. Renotec ivm gevelwerk	- € 59.379,27
Totaal =	€ 118.221,44

De normale uitgaven, excl. de buitengewone inkomsten en uitgaven, bedragen € 324.403,47 in vergelijking met € 441.630,26 vorig boekjaar (€ 306.110,80 in 2021) (€ 245.894,53 in 2020). De verlaging tov jaar is voornamelijk het gevolg door de lagere verbruikskosten voor de verwarming.

De globale en individuele jaarafrekeningen 2023 met bijbehorende balansen werden tijdig ter kennis gebracht van de eigenaars voorafgaandelijk aan de datum van huidige algemene vergadering. **De vergadering keurt de globale en individuele jaarafrekening 2023 met bijbehorende balansen met unaniem goed.**

• **Goedkeuring budget 2024 en 1^e kw. 2025**

Gelet op wat voorafgaat wordt voorgesteld het volgende budget op te vragen rekening houdende met de prijsdalingen van gas en elektriciteit op de internationale markten te laten dalen, hoewel de markt zeer volatiel is, en dit gelet op de huidige internationale gebeurtenissen die de markt flink beïnvloeden, doch ook weersomstandigheden.

Opvragingsdatum	Periode	gewone kosten	RK
1 ^e kw. 01/01	01-03/2024	€ 131.433,00	€ 29.862,00
2 ^e kw. 01/04	04-06/2024	€ 100.000,00	€ 60.340,00
3 ^e kw. 01/07	07-09/2024	€ 100.000,00	€ 60.340,00
4 ^e kw. 01/10	10-12/2024	€ 100.000,00	€ 60.340,00
Totaal voor 2024	100%	€ 431.433,00	€ 210.822,00

Opvragingsdatum	Periode	gewone kosten	RK
1 ^e kw. 01/01	01-03/2025	€ 120.000,00	€ 40.340,00

• **Reservekapitaal**

Stand reservekapitaal op 31/12/2022:	€ 163.473,82
+ aangroei 4 kwartalen 2023 incl afrondingsverschil:	+ € 139.448,00
+ aangroei reservekapitaal via afrekening	+ € 90.000,00
+ commerciële tegemoetkoming liften via Schindler	+ € 6.385,26
- financiering aannemer gevel via reserve	- € 45.226,47
- financiering sanering riolering via reserve	- € 14.152,80
- verrekening bankkosten/intresten	+ € 309,80
Stand reservekapitaal op 31/12/2023:	€ 340.237,61

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 blijft 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 er unaniem mee akkoord om de intresten van spaar- en zichtrekening over te storten naar het reservekapitaal, en beslist tevens volmacht te geven aan de raad van mede-eigendom en syndicus om een eventueel overschot op het budget, of een deel ervan, over te boeken op het reservekapitaal, uiteraard in verhouding tot de aandelen waarmee de verschillende appartementen delen in de VME. Eveneens gaat de algemene vergadering unaniem akkoord om bij een situatie van ontoereikend werkingskapitaal, het reservekapitaal als buffer te laten fungeren (om nadien te regulariseren via de jaarafrekening)

Renovatieplan / onderhoudscontracten

- | | |
|--|----------------------|
| - heraanleg brandweg en voetpad + gescheiden riolering | → start weldra |
| - renovatie zijgevel kant De Roest D'Alkemadelaan | → termijn te bepalen |

De lopende onderhoudscontracten blijken uit de factuurlijst. Er mochten geen noemenswaardige opmerkingen ontvangen worden omtrent deze lopende contracten

3. Kwijting raad van mede-eigendom, commissaris en syndicus en handtek.bevoegdheid bankrek. VME

De alg. vergadering geeft unaniem kwijting aan de raad van mede-eigendom, commissaris en syndicus voor het technisch, administratief en financieel beheer tot op heden.

Syndicus – Privatief Beheer

De handtekeningbevoegdheid o/d bankrekening v/d VME is een enkele handtekeningbevoegdheid. De facturen worden eerst doorgestuurd naar de raad ter controle en voor goedkeuring tot elektronische betaling. Bij wederzijds akkoord zal er dus een betaling worden uitgevoerd.

4. Mandaat syndicus – verlenging – volmacht ondertekenen contract

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: € 325/vergadering+2,25€/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 = € 197/dossier/boekjaar

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

Opvolging bij juridische procedure technisch: € 297/boekjaar

Opening + opvolging verzekeringsdossier: €137/dossier

Dobby software/communicatieplatform/vergadermodule: rechtstreeks via leverancier à vme (€ 115,66/m ex.btw)

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

Werfopvolging/bijwonen werfvergaderingen/opleveringen: € 86/u

Avondprestaties/Werkzaamheden buiten kantooruren: € 86/u

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord met een verlenging van het mandaat van de syndicus. De algemene vergadering verleent unaniem de volmacht aan de raad van mede-eigendom om het nieuwe contract te ondertekenen.

5. Verkiezing leden raad van mede-eigendom + commissaris

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 traden tot op vandaag op als lid van de Raad van Mede-Eigendom:

- Dhr. Bruno Verbert
- Mevr. Hedwige Smekens
- Mevr. De Buck Lieve

Dhr. Verbert trad tevens tot op heden op als commissaris

De algemene vergadering gaat hiermee unaniem akkoord.

6. Toelichting door deskundige afgelopen renovatiewerken zijgevel kant Grote Steenweg + werken riolering – beslissing te nemen maatregelen oa inzake individuele vorderingen (50%+1)

Er wordt verwezen naar de gevoerde besprekingen op vorige algemene vergadering mbt de verzakkingen onder de brandweg, de toestand van de beerputten en riolering. Ook werd in het verleden reeds geopperd dat de aanleg van een volledig gescheiden rioleringsstelsel met heraanleg van brandweg en groenzone rondom opportuniteiten schept voor waterdoorlaatbaarheid en subsidies/premies. Een vorige AV kreeg dan ook een vertegenwoordiger van de Stad Antwerpen over de vloer die tekst en uitleg gaf over een Benovatieproject en de opmaak van een Masterplanstudie

BI/Vnr: 507688

Ondernemingsnummer: 0834.207.423

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

Verzekering: BA via AXA (polisnr. 730.390.160)

-4-

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

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

Op huidige algemene vergadering is het studiebureau ARCHO, meerbepaald architecte Peter Van Bragt aanwezig om toelichting te geven over de vordering tot en met heden.

In het bijzonder wordt verwezen naar een reeds opgestart dossier, dat een bepaalde hoogdringendheid heeft inzake problemen met de riolering, het opstuwen van water in de riolering en het verzakken van de verharding ter hoogte van de aansluiting naar de buitenriolering. Het voorstel van de diverse werken werd op vorige vergadering reeds uitvoerig toegelicht, en in het verslag opgenomen. Op huidige vergadering wordt nogmaals toelichting over deze werken gegeven door ARCHO.

ARCHO had volgend voorstel uitgewerkt : [...]

Dit voorstel omvat :

-bestaande septische putten /beerputten onder het gebouw worden buiten dienst gesteld
-nieuwe betonnen putten met inhoud die overeenkomstig het aantal bewoners berekend is (bewonersequivalenten) worden buiten het gebouw voorzien.

In functie van het plaatsen van deze putten, het vernieuwen van de afvoertleidingen en het aansluiten op de bestaande riolering zal de buitenverharding die deels verzakt is opgebroken worden. De betonnen brandweg wordt eveneens volledig opgebroken en afgevoerd.

Zowel de brandweg het voetpad als het smal gedeelte verharding tegen de gevel en de huidige toegang tot de dagparking worden vernieuwd.

Alle nieuwe verhardingen zullen worden uitgevoerd in waterdoorlatende materialen om te voldoen aan de huidige klimaatambities. De voetgangerszone zal in goed beloophare waterdoorlatende klinkers voorzien worden. De brandweg zal uitgevoerd worden in een combinatie van beton met gras.

Verder zal met de vernieuwing van de verhardingen

- de dagparking voorzien worden van een slagboom
- de toegankelijkheid van de dagparking zal verbeterd worden met een helling vanaf de kopgevel van het gebouw zodat dagparking en inkompad drempelvrij verbinden zullen zijn.
- wachtleidingen voorzien worden voor een mogelijk systeem van badges op de poorten

Een tweede belangrijk punt omtrent de riolering :

Het regenwater wordt afgekoppeld van de riolering. Dit zal gedeeltelijk gebeuren in de kelder. Er worden 2 regenwaterputten voorzien van ieder 10.000L. 1 aan de zijde van de Grote Steenweg en 1 aan de zijde van Roest D'alkemadelaan:

-dit geeft de mogelijkheid om regenwater te hergebruiken voor het poetsen en om de tuin te sproeien

-al het regenwater zal op het eigen terrein geïnfiltreerd worden. Voor de berekening van de infiltratiecapaciteit wordt rekening gehouden met het minimale aantal liters dat door Stad Antwerpen gevraagd wordt om te kunnen genieten van een klimaatpremie. Dwz 100 L per m2 dakoppervlak.

-Er zal gewerkt worden met een combinatie van ondergrondse infiltratieputten, infiltratieleidingen en wadi's. De grootste wadi is eigenlijk het natuurlijk dieper gelegen deel van het perceel dat ooit deel uitmaakte van een gracht rond een kasteelgoed.

-Verder worden 2 kleinere wadi's voorzien een 1^{ste} naast de toegangsweg tot de dagparking (30cm diep en voorzien van beplanting) en een 2^{de} naast de inrit tot de ondergrondse parking.

-Enkel bij extreme weersomstandigheden zullen deze zone's zich vullen met water dat dan langzaam in de bodem kan dringen en geen belasting vormt op het rioleringsstelsel.

-voor het water dat van de dagparking afloopt worden 2 KWS afscheiders voorzien zodat het water dat in de wadi's terecht komt niet vervuild is met bvb olieresten.

Voor alle duidelijkheid het tracé van de leidingen en de plaats van de putten zal zodanig gekozen worden dat er geen bomen moeten uitgedaan worden.

Stad Antwerpen heeft voor het jaar 2023 een klimaatpremie in het leven geroepen. De aanvraag is door de syndicus inmiddels ingediend en als de bovenvermelde doelen binnen het jaar gerealiseerd worden kan er een Waterbonuspremie voor deze werken verkregen worden. [...]

Syndicus – Privaatief Beheer

ARCHO licht ondermeer toe dat deze studie het volgende omvat:

[...]studie van alle werken aan de riolering die nodig zijn om het regenwaterwater af te koppelen en te infiltreren op eigen terrein. Maar deze studie omvat ook toekomstgericht een aantal andere luiken zoals daar zijn :

hoe het gebouw energiezuiniger kan gemaakt worden

*hoe er op termijn kan voldaan worden aan de vraag naar elektrische laadpalen
of er zonnepanelen kunnen geplaatst worden*

hoe we op lange termijn naar andere manieren van verwarmen kunnen gaan dan de huidige gasverwarming.

En zo verder ...[...]

Er zal dus in de volgende periode een meerjarenplanning opgemaakt worden en een masterplan waarin een traject onderzocht wordt om tegen 2030 en 2050 te voldoen aan de door de Stad gestelde klimaatdoelen.

In een eerste stap zal daartoe met de nodige financiële steun van Stad Antwerpen deze studie opgemaakt worden. En wij hopen die dan bij een volgende algemene vergadering te kunnen voorstellen. [...]

**ARCHO raamde op vorige vergadering de riolerings- en aanlegwerken op € 230.225,90 excl.
BTW (± € 244.000,00 INCL. 6 % btw) + kosten in opvolging van de werken via de deskundigen.**

In de algemene vergadering van maart 2022 werd reeds een principiële beslissing genomen tot renovatie van brandweg, beerputten en gescheiden rioleringsstelsel. Op vorige vergadering was enkel bovenstaande raming beschikbaar en nog geen gedetailleerde offertes bij uitvoerders.

Vorige vergadering besliste het volgende:

[...]De algemene vergadering kan echter wel volmacht geven aan de raad van mede-eigendom om de werken toe te wijzen van zodra diverse offertes beschikbaar zijn, en deze binnen een bepaalde grens vallen. Als bovengrens wordt gesteld de hierboven gegeven raming +15%.

De algemene vergadering gaat met overgrote meerderheid akkoord (97,73%) met dit voorstel (waaronder volmacht aan RVME) en besluit het volledig reservekapitaal aan te spreken voor de financiering: bij eventueel ontoereikend reservekapitaal, zal het verschil worden opgevraagd via een buitengewone opvraging.

Volgende eigenaar stemmen tegen (117Q) met 2,27%:

De Corte Bruno met 45Q

Rashitovska Aneta met 72Q

De werken worden verder opgevolgd door de firma ARCHO (werfopvolging tijdens de uitvoering in meerprijs te verrekenen en dit naar het gekende ereloon).

Vooraleer de werken besteld worden, zal de RVME wel een inlichting geven naar de overige eigenaars, door de offertes ter inzage te houden van de eigenaars, en hun keuze kenbaar te maken. De nodige vragen kunnen dan ook gesteld worden door de eigenaars aan RVME en architect.[...] Dat is recent ook gebeurd.

Na voorlegging van de diverse offertes, de vergelijking ervan, en advies van de architect naar de RVME toe alsook de gegeven inlichtingen in de conciërgewoning aan de geïnteresseerde eigenaars, werd bestelling geplaatst bij de firma Hertsens aan € 221.772,65 (nl overkapping+fietsenstalling werd alsnog geschrapt), dus binnen de grenzen van de eerder toegekende grensbedrag.

Tevens werd een klimaatpremie aangevraagd.

Er dient opgemerkt te worden dat de offerte, net zoals de vergelijkende offertes, posten met vermoedelijke hoeveelheden bevatten. De uiteindelijke prijs der werken kan dus variëren in plus of min al naargelang de situatie op de werf. Ook wordt opgemerkt dat bepaalde posten materialen bevatten die mogelijks na levertermijnen/beschikbaarheden toe, kunnen variëren met prijswijzigingen tot gevolg.

ANTWERPEN

HERENTALS

Syndicus – Privaatief Beheer

Daarnaast zullen sommige werken uitgevoerd worden door andere aannemers, waaronder de huisloodgieter Van Den Broek voor respectievelijk € 15.937 excl. BTW (incl. vermoedelijke hoeveelheden (VH)) , alsook de huiselektrici EWP voor € 5.967,02 incl. VH)

In totaliteit gegund aan € 243.677,67

Echter wordt getracht zoveel mogelijk binnen de eerder gestelde grenzen te kunnen blijven, behoudens de indexaties van diverse posten aangezien de bestelling uiteraard later heeft plaatsgevonden (zie 4 maand beroepstermijn beslissing AV).

De werken starten normaal gezien omstreeks 15 juni 2024. Toegankelijkheid blijft belangrijk, dit zal in nauw overleg met de aannemer en architect gebeuren.

Na deze werken zal overgegaan worden tot de andere werken waar vorige algemene vergadering heeft toe besloten, nl. plaatsen poortje, omheining e.d. Zie vorig verslag 2023.

Nu ARCHO aanwezig is, wordt gevraagd naar de verdere stand van zaken van de gevelwerken die inmiddels volledig beëindigd zijn en ook voorlopig opgeleverd werden.

De gemelde schadegevallen zijn doorgegeven aan Renotec en konden een oplevering niet in de weg staan. Deze zaken dienden geregeld te worden tussen respectievelijke eigenaar en aannemer. Met quasi alle eigenaars werden intussen dadingen afgesloten tussen hen en Renotec. Behoudens vergissing is er momenteel nog 1 eigenaar, Dhr. Van Genechten, waarop een hangend dossier is.

Betrokken eigenaar, Dhr. Van Genechten wenst bovendien op huidige vergadering te spreken over standpunt van de VME over de inname van een aantal private parkeerplaatsen gedurende de werken. Op vorige vergadering werd hier ook melding van gemaakt. Daarin werd gemeld dat een aantal gebruikers van staanplaatsen langer dan voorzien geen staanplaats hebben kunnen gebruiken of verhuren en schade vorderden.

Op vorige vergadering werd reeds opgenomen in het verslag dat dit moeilijk kon toegekend worden, daar de appartementen met gevelproblematiek al jaren met schade zitten, hetzij economische (extra verbruik verwarming, problematiek huur,...), hetzij bouwschade. In die zin moet de vraag gesteld worden wie vordert wat en voor welk bedrag en in hoeverre kan men hierin meestappen zonder geen precedents te scheppen. Tegen deze stelling werd geen beroep ingesteld binnen de 4 maanden.

Dhr. Van Genechten vraagt dan ook terugbetaling van de vaste kosten van de staanplaatsen die in gebruik werden genomen door Renotec.

Huidige algemene vergadering beslist met 20,38% voor (1.071 kwot) en 79,62% (4.185 kwot.) tegen:

Stemden 'voor' met 1.071 / 5.256 stemmen;

Stemden 'tegen' met 4.185 / 5.256 stemmen;

Van Gool Anne (058 6D quot. 65,), Kaburahe Nimbona (132 15H quot. 70,), Tanico (112 11G quot. 65,), Dekeukelaere Nicole (029 11B quot. 75,), Daans Lambaerts (006 5A quot. 45,), De Jonghe Truskolaska (089 4F quot. 67,), Wyns Iris (014 13A quot. 45,), Smekens Hedwige (101 GVGI quot. 72,), Helsen Helène (147 15I quot. 90,), Wilbers Hendrika (041 6C quot. 70,), Keustermans Nathalie (100 15F quot. 65,), Daandels Demi Jeffrey Federica (070 1E quot. 65,), Goossens Martens (104 3G quot. 65, 188 P42 quot. 10,), Deckers De Wilde (178 P32 quot. 10,), Van Den Heede (019 1B quot. 65,), De Groof (051 16C quot. 36,), Corluy Brenda (078 9E quot. 65,), Kellens Eddy (129 12H quot. 80,), Meylemans Geudens (142 10I quot. 92,), Op De Beeck Michiels (153 P24 quot. 10, 141 9I quot. 80,), Kerkdijk Evelyne (210 P39 quot. 10,), Loeman Van Hal (050 15C quot. 70,), Verbert Kloeck Bruno Gunther (208 P7 quot. 10, 207 P6 quot. 10, 133 1I quot. 84,), Van Immerseel Myriam (125 8H quot. 80,), Meerbergen Jim (083 14E quot. 65,), Vannerem Laura (102 1G quot. 75,), Ulusman (091 6F quot. 65,), Clement Leon (017

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

Syndicus – Privaatief Beheer

16A quot. 48.), Meredkulieva Aigozel Hojalyevna (143 11I quot. 82.), Spruyt Nicolas (024 6B quot. 65.), Nys Jens (079 10E quot. 75.), Willems (187 P17 quot. 10, 140 8I quot. 90.), Wanlin Wittermans (039 4C quot. 60, 209 DP59 quot. 2.), Plessers Borloo Yves Marianne (011 10A quot. 45.), Deckers Frank (130 13H quot. 70.), Vanderschot Lieve (082 13E quot. 67.), Frickel René (075 6E quot. 65.), Robberechts James (096 11F quot. 65.), Claessens Hermans (045 10C quot. 62.), Azaert (118 1H quot. 70.), Vollemaere Liesbeth (077 8E quot. 55.), Pattijn (117 GLVH quot. 72.), Willems De Jonghe Eduard Nicole (203 P15 quot. 10, 138 6I quot. 80.), Van Der Straeten Adami (052 GLVD quot. 56.), Geluykens Rosa (062 10D quot. 75.), Hendrickx (067 15D quot. 65.), Deelen (123 6H quot. 80.), Wojcik (120 3H quot. 70.), Vervink Aelterman (049 14C quot. 60, 206 gar43 quot. 10.), Mortelmans Jespers (127 10H quot. 86.), Chavee Nadine (110 P35 quot. 10, 040 5C quot. 60.), Willemsen Verhaegen (192 DP 78 quot. 2, 076 7E quot. 65.), Van Den Eynde Anna (066 14D quot. 65.), Lemm Michelle (064 12D quot. 65.), Pirela Perozo Porcelli (193 DP86 quot. 2, 032 14B quot. 65.), Leempoels Isabelle (080 11E quot. 65.), Wolkowicz Charles (053 1D quot. 65.), Berns de Buck (134 2I quot. 90.), Piette Hu (021 3B quot. 65.), Godd  (086 1F quot. 65.), Deleye De Geest (047 12C quot. 60.), Sharma Vaidya (126 9H quot. 70.),
Hebben zich 'onthouden' met 0 / 5.256;

Er wordt opgemerkt dat tijdens de rondgang op de terrassen van de l-appartementen vastgesteld werd dat verschillende ballusters van de borstwering aan de langse gevel (inkomgevel) op verschillende verdiepingen los staan. De syndicus zal dan ook een rondgang laten doen. Dit werd uitgebreid met een algehele rondgang van alle terrassen, en deze zullen uitgevoerd worden aanstaande vrijdag en zaterdag.

Een gespecialiseerde firma zal de bevestigingsschroeven nakijken en waar nodig aan draaien.

7. Goedkeuring renovatiewerken zijgevel kopse gevel kant De Roest D'alkemadelaan (2/3)

In 2019 werd op de AV (zie punt 10 van het toenmalige verslag) nog besloten tot opmaak van een gedetailleerde studie + uitgebreide aanbesteding door Groep Archo ten gevolge van de door hem toen opgemaakte raming (die volledig onder voorbehoud was omwille van de onzekerheid omwille van vergunbaarheid). Een wijziging in afwerking om vergunbaar te zijn zou immers leiden tot prijsverhoging, en dit voor de kant Grote Steenweg. Er zijn toen heel wat hindernissen moeten genomen worden omtrent de vergunbaarheid en advies van externen waaronder de brandweer met op de koop toe een Covid19pandemie die verdere besluitvorming vertraagde.

(de 2 vastgelegde AV's in 2020 (1^e binnen de normale 15-daagse periode, 2^e inhaalvergadering in najaar) konden omwille van de Covid19pandemie en haar enorme opflakkingen in besmettingen, niet doorgaan. De gereserveerde vergaderzaal diende tot meermaals toe geannuleerd te worden).

Zie ook vergunningdossier waarin in 1^e instantie een weigering kwam en vervolgens beroep diende aangetekend te worden bij de Bestendige Deputatie.

Gelet op de voordelen die de renovatie van de gevel kant Grote Steenweg bood, zeker op vlak van wegnemen infiltraties maar ook op energetisch vlak, wordt voorgesteld om de gevel kan De Roest D'Alkemadelaan aan te pakken. Dit voornamelijk omwille van energetische maatregelen. Heel wat eigenaars kampen daar met condensatieproblematiek.

De geraamde kostprijs bedraagt € 511.000 excl. BTW (rekeninghoudende met hogere eisen isolatie, indexatie van uurlonen, materialen en in het bijzonder isolatie).

Er zijn 2 mogelijkheden, nl. een nieuwe aanbesteding uitschrijven (met duurdere studiekosten) ofwel als alternatief in onderhandeling gaan met Renotec (die destijds door de AV als meest interessante partij werd weerhouden) op basis van het eerder renovatieproject/wijze van uitvoering.

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord met de renovatiewerken van de zijgevel kant kopse gevel De Roest D'Alkemadelaan en besluit unaniem de werken toe te vertrouwen aan de firma Renotec die de nodige expertise heeft inzake renvatiewerken kant Grote Steenweg. Momenteel is geen prijs

BIVnr: 507688

Ondernemingsnummer: 0834.207.423

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

Verzekering: BA via AXA (polisnr. 730.390.160)

-8-

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

gekend doch de architect heeft weet van reguliere marktprijzen en zal de onderhandeling voeren om de laagst mogelijke prijs te bekomen. Indien de architect meent dat elders een interessanter voorstel kan bedongen worden, dan moet de mogelijkheid bestaan om de werken alsnog aan een andere partij te gunnen. De algemene vergadering verleent unaniem uitdrukkelijk de volmacht aan de raad van mede-eigendom om de knoop door te hakken aangaande het gunnen van de werken aan een bepaalde uitvoerder (in dat geval via een aanbesteding) (in 1^e instantie wordt nu uitgegaan van Renotec).

Momenteel zijn onvoldoende gelden ter beschikking. De algemene vergadering mikt op einde 2025-begin 2026 om de werken uit te voeren. Afhankelijk van die horizon wordt besloten het reservekapitaal op te trekken, exacte bedragen zie huidige verslag onder punt 2/reservekapitaal. De algemene vergadering gaat hier unaniem mee akkoord.

8. Goedkeuring aanstelling deskundige voor opmaak lastenboek, meetstaat + offertes/vergelijking (50%+1)

Gelet op voorgaande agendapunt, wordt voorgesteld dezelfde deskundige naar voor te schuiven, zijnde Groep Archo die het gebouw intussen volledig kent (zie renovatiedossier dak, gevel kant Grote Steenweg, rioleringdossier,...)

Er wordt voorgesteld dat deskundige (Groep Archo) het nodige doet om dit dossier verder volledig uit te werken (opmaak van meetstaat, lastenboek, en nadien uitgebreide aanbesteding) in analogie naar gevel Grote Steenweg, zodat niet al het werk van A-Z dient hernomen te worden.

Kostprijs: hiervoor wordt verwezen naar de initieel afgesproken percentages die op een vorige vergadering (van die posten die alsnog van toepassing zijn), behoudens de onderhandelingswerken met Renotec die apart geteld moeten worden.

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord.

9. Goedkeuring toevoegingen aan reglement van inwendige orde (50%+1)

Er wordt gevraagd beperkt een aantal aanpassingen uit te voeren aan het RIO:

- De glasvezelkabels naar de privatieve woning moeten uitsluitend in de daarvoor voorziene goten in de gemeenschappelijke delen gelegd worden. De hieraan verbonden kosten zijn voor de aanvrager.
- We merken dat sommige bewoners halsstarrig restafval, GFT of papier naast de containers dropen. Dit is sluikstorten en zal dan ook bestraft worden.
- Overtredingen worden vastgesteld via de camera's en brengen een overlastvergoeding van €250 met zich mee. Dergelijke overlastvergoeding geldt ook voor baasjes van honden die hun behoefte doen in de tuin.

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord.

10. Toelichting uniformiteit in het algemeen (kleuren, uitzicht)

Er wordt vastgesteld dat meer en meer eigenaars de regels van uniformiteit met de voeten treden om voor de inkomdeuren. Er wordt opgemerkt dat betrokkenen kunnen verplicht worden tot aanpassing, desnoods via juridische weg.

ANTWERPEN

HERENTALS

Syndicus – Privatief Beheer

Er werd in het verleden reeds voorgeschreven dat de deuren uit vernist natuurkleurhout zijn met wit deurkader. Beslag koper of goudkleurig.

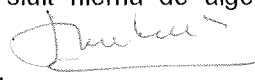
Dit geldt uiteraard niet alleen voor de inkomdeuren maar voor de ganse VME in het geheel. Individuele wijzigingen/aanpassingen, zeker als ze een impact hebben op gemene delen zoals uitzicht, doch ook muurdoorboringen tav gemene delen, etc, dienen voorgelegd te worden op een algemene vergadering tenzij er voorafgaandelijk een algemeen principesakkoord over is.

11. Allerlei:

Er worden geen verdere opmerkingen geformuleerd.

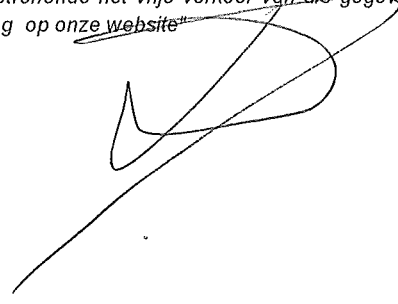
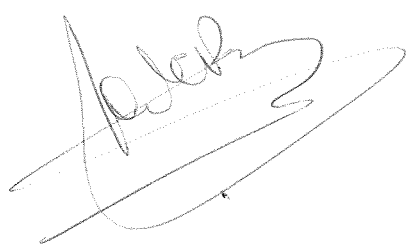
De voorzitter dankt de aanwezigen voor de gevoerde gesprekken en sluit hierna de algemene vergadering.

UW BEHEER NV
Secretaris


Mevr. Smekens
Voorzitter

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"



«EIGENAAR_AANSPREEKTITEL»
«EIGENAAR_NAAM»
«EIGENAAR_PA_NAAM»
«EIGENAAR_STRAAT»
«EIGENAAR_POSTCODE» «EIGENAAR_GEMEENTE»

Berchem, woensdag 22 maart '22

Geachte Mevrouw, Mijnheer,

**Betreft: Beknopt verslag van de Jaarlijkse Algemene Vergadering dd. 22 maart '23
voor het gebouw: R3 DE ROEST D'ALKEMADELAAN 9-11 (III) te BERCHEM
(Ond.Nr. 0850.371.581)**

1. Aanwezigheid – aanstelling voorzitter & secretaris – aanduiding stemopnemers

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

Aantal eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd: 78 op 153

Aantal aandelen aanwezig of vertegenwoordigd: 5.152 op 9.954

Bijgevolg is de vergadering geldig en 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 unaniem de syndicus aan als secretaris. De volgende personen worden aangesteld als stemopnemer:

- Dhr. Meerbergen & Dhr. Verbert

2. Financiële Situatie

• Achterstallen – invorderingsprocedure

Er wordt meegedeeld door de syndicus dat volgende eigenaars achterstallig zijn in hoofdsom:

Ref. 001 : saldo afrekening 1.040,00 euro

Ref. 113 : afrekening : 253,42 euro + 1^e kw 2023 : 1.085,67 euro

Ref. 122 : afrekening : 2602,71 euro

Ref. 103 : afrekening 346,96 euro

Ref. 098 : afrekening saldo : 1.500,00 euro + 1^e kw : 1.085,67 euro : afspraak om af te korten

Ref. 009 : saldo afrekening 32,23 euro

Ref. 008 : afrekening 2303,71 euro

Ref. 033 : afrekening 2022 : 1853,71 euro

Ref. 105 : voorschot 1^e kw 2023 : 1053,26 euro minus tegoed afrekening = 709,59 euro te betalen

Ref. 021 : afrekening : 135,97 euro

Ref. 016 (vorige eigenaar/net verkocht) : afrekening 340,65 euro

Ref. 042 afrekening 90,05 euro

Ref. 116/204 : afrekening : 1668,25 euro

Ref. 061 : voorschot 1^e kw 2023 : 1053,26 euro, minus tegoed afrekening = 869,17 euro te betalen

Ref. 072 (oud eigenaar) : afrekening 174,34 euro

Ref. 106 : afrekening 210,08 euro

Ref 146 : afrekening .1383,00 euro

Ref 121 : afrekening : 2.517,70 euro

De syndicus Uw Beheer NV laat volgende invorderingsprocedure goedkeuren:

"De trimesteriële voorschotten moeten toegekomen zijn op de rekening van de vereniging vóór het verstrijken van de maand waarin ze werden opgevraagd, namelijk vóór 31 januari, 30 april, 31 juli en 31 oktober. De buiten de normale opvragingsdata

Syndicus – Privatief Beheer

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 VME 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 trimesteriële voorschotten vanaf 1 februari, 1 mei, 1 augustus en 1 november."

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

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

"Wanneer een eigenaar zijn voorschot niet voldoet binnen de vastgestelde betaaltermijn, 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.

• **Informatie over de lopende juridische procedures (art. 3.92)**

Er wordt gemeld dat momenteel geen juridische procedures actief zijn

• **Goedkeuring jaarafrekening 2022**

De uitgaven 2022 bedragen volgens de factuurlijst

€ 489.619,44

In deze afrekening zitten volgende buitengewone kosten/inkomsten vervat:

- Diverse herstellingen liften (rek. 610120)	€ 14.462,19
- Diverse herstel. Bellenbord/parlofonie (rek 610230)	€ 467,51
- Div. onderhoudsk. CV incl. vervangen ketelmompen (610320)	€ 12.262,86
- Algemene controle waterlekken (rek. 610360)	€ 2.329,88
- Overig onderhoud + herstel afvoeren, riolering, (610370)	€ 958,67
- Herstellingen garagepoort en aanverwante zaken (610410)	€ 1.259,01
- Opmeting bestaande toestand domein + CADverwerking	€ 1.936,00
- Online portaal/software infoborden	€ 290,04
- Asbestinventarisatie	€ 629,20
- Renovatiedossier bekleding kopse gevel (rek. 610711)	€ 360.610,63
- Divers onderhoud hal, trapzalen, gangen (rek. 610760)	€ 4.251,32
- Erelonen advocaat + deurwaarder ivm achterstallen (rek. 616300)	€ 3.523,22
- Privatieve kosten	€ 8.043,83
- Recuperatie schadebeding/verwijlintresten (616302)	- € 2.424,55
- Financiering via reserve deskundige + 1 ^e fact. Renotec ivm gevelwerk	- € 360.610,63
Totaal =	€ 47.989,18

De normale uitgaven, excl. de buitengewone inkomsten en uitgaven, bedragen € 441.630,26 in vergelijking met € 306.110,80 vorig boekjaar (€ 245.894,53 in 2020 ; € 238.709,77 in 2019; € 242.943,04 in 2018; € 249.349,43 2017). De verhoging tov jaar is voornamelijk het gevolg door de hogere verbruikskosten voor de verwarming (voor een klein gedeelte geannuleerd door lagere kosten voor het water) en indexatie van diverse posten (zie enorme inflatie en prijsverhogingen energiecrisis)

De globale en individuele jaarafrekeningen 2022 met bijbehorende balansen werden tijdig ter kennis gebracht van de eigenaars voorafgaandelijk aan de datum van huidige algemene vergadering. **De vergadering keurt de globale en individuele jaarafrekening 2022 met bijbehorende balans met unaniem goed.**

• **Goedkeuring budget 2023 en 1^e kw. 2024**

Gelet op de internationale crisis tgv corona, speculaties en invloeden tgv vraag/aanbod op de beurzen en internationale markten, doch ook ten gevolge van de oorlog Rusland/Oekraïne en daarmee gepaarde gaande problemen van toelevering/vraag en aanbod, is er momenteel een zeer onvoorspelbare situatie aangaande prijzen. Momenteel zitten we in een dalende trend qua prijzen doch gemiddeld gezien zijn ze nog steeds hoger dan voor de start van de oorlog.

Ook niet onbelangrijk zijn de prijsstijgingen en indexaties van de algemene kosten, aannemers, lonen, materialen etc die onder druk staan. De inflatie piekte vorig jaar tot meer dan 11% wat zich ook dit jaar een impact zal hebben op het budget voor 2023.

Rekeninghoudende met de prijsdalingen gemiddeld gezien, wordt voorgesteld om vanaf het 3^e kwartaal een daling in te zetten voor de budgetopvragingen voor de gewone kosten.

Opvragingsdatum	Periode	gewone kosten	RK
1 ^e kw. 01/01	01-03/2023	€ 131.433,00	€ 29.862,00
2 ^e kw. 01/04	04-06/2023	€ 131.433,00	€ 29.862,00
3 ^e kw. 01/07	07-09/2023	€ 120.000,00	€ 39.862,00
4 ^e kw. 01/10	10-12/2023	€ 110.000,00	€ 39.862,00
Totaal voor 2023	100%	€ 492.866,00	€ 139.448,00

Opvragingsdatum	Periode	gewone kosten	RK
1 ^e kw. 01/01	01-03/2024	€ 131.433,00	€ 29.862,00

• **Reservekapitaal**

Stand reservekapitaal op 31/12/2021:	€ 349.135,73
+ aangroei 4 kwartalen 2022 incl afrondingsverschil:	+ € 119.448,44
+ extra aangroei schijven gevel conform beslis. av (incl.afrond) +	+ € 55.500,28
- financiering desk+ aannemer gevel via reserve	- € 360.610,63
Stand reservekapitaal op 31/12/2022:	€ 163.473,82

Er wordt voorgesteld om periodiek een aangroei te doen in het reservekapitaal (zie bovenstaande tabel met budgetopvraging op valk van reservekapitaal (RK).

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 blijft 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 er unaniem mee akkoord om de intresten van spaar- en zichtrekening over te storten naar het reservekapitaal, en beslist tevens volmacht te geven aan

Syndicus – Privaatief Beheer

de raad van mede-eigendom en syndicus om een eventueel overschot op het budget, of een deel ervan, over te boeken op het reservekapitaal, uiteraard in verhouding tot de aandelen waarmee de verschillende appartementen delen in de VME. Eveneens gaat de algemene vergadering unaniem akkoord om bij een situatie van ontoereikend werkingskapitaal, het reservekapitaal als buffer te laten fungeren (om nadien te regulariseren via de jaarafrekening)

Renovatieplan / onderhoudscontracten

- | | |
|--|-----------------|
| - renovatie zijgevel kant De Roest D'Alkemadelaan | → korte termijn |
| - heraanleg brandweg en voetpad + gescheiden riolering | → korte termijn |

De lopende onderhoudscontracten blijken uit de factuurlijst. Er mochten geen noemenswaardige opmerkingen ontvangen worden omtrent deze lopende contracten behoudens het contract met de liftfirma Schindler. Daar waren afgelopen periode problemen in aanmeldingen van technici bij de RVME, de duurtijd van offertes en uitvoeringen, doch hierover werd met Schindler in contact getreden en werd een tegemoetkoming voorzien.

3. Kwijting raad van mede-eigendom, commissaris en syndicus en handtek.bevoegdheid bankrek. VME

De alg. vergadering geeft unaniem kwijting aan de raad van mede-eigendom, commissaris en syndicus voor het technisch, administratief en financieel beheer tot op heden.

De handtekeningbevoegdheid o/d bankrekening v/d VME is een enkele handtekeningbevoegdheid. De facturen worden eerst doorgestuurd naar de raad ter controle en voor goedkeuring tot elektronische betaling. Bij wederzijds akkoord zal er dus een betaling worden uitgevoerd.

4. Mandaat syndicus – verlenging – volmacht ondertekenen contract

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

Dobby software/communicatieplatform/vergadermodule:rechtstreeks via leverancier à vme (€ 105/m ex.btw)

Bijkomende werkzaamheden inzake nieuwe wetten/reglement interne orde/Gem. EPC/GDPR/KBO/UBO: € 85/u

Werfopvolging/bijwonen werfvergaderingen/opleveringen: € 85/u

Avondprestaties/Werkzaamheden buiten kantooruren: € 85/u

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord met een verlenging van het mandaat van de syndicus. De algemene vergadering verleent unaniem de volmacht aan de raad van mede-eigendom om het nieuwe contract te ondertekenen.

5. Verkiezing leden raad van mede-eigendom + commissaris

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 traden tot op vandaag op als lid van de Raad van Mede-Eigendom:

- Dhr. Bruno Verbert
- Mevr. Hedwige Smekens
- Mevr. De Buck Lieve

Dhr. Verbert trad tevens tot op heden op als commissaris

De algemene vergadering gaat hiermee unaniem akkoord.

6. Renovatie brandweg + aanpassing riolering/putten/gescheiden stelsel – toelichting door Stad Antwerpen/Renovatiecoaching/Benovatieproject – principesbeslissing tot uitvoering reeds gegeven → toewijzen werken aan uitvoerder (50%+1)

Er wordt verwezen naar de gevoerde besprekingen op vorige algemene vergadering mbt de verzakkingen onder de brandweg, de toestand van de beerputten en riolering. Ook werd in het verleden reeds geopperd dat de aanleg van een volledig gescheiden rioleringsstelsel met heraanleg van brandweg en groenzone rondom opportuniteiten schept voor waterdoorlaatbaarheid en subsidies/premies. Vorige AV kreeg dan ook een vertegenwoordiger van de Stad Antwerpen over de vloer die tekst en uitleg gaf over een Benovatieproject.

Doel:

De stad wil eigenaars van grote appartementsgebouwen (minstens 20 wooneenheden) ondersteunen bij grondige renovaties. De renovatiecoach van de stad zal de bewoners ondersteunen om met experts een Masterplan BENOvatie uit te werken. Dit masterplan is een duidelijk stappenplan, aangepast aan de specifieke noden van het gebouw.

Doel is de verbetering van de energieprestatie van een gebouw mét oog voor een veiligere, gezondere en comfortabelere leefomgeving. Bestaande gebouwen zullen na de renovatie veel beter scoren wat hun energieprestatie betreft.

De stad ondersteunt de eigenaars ook met een premie. Dankzij deze premie van de stad krijgen de bewoners tot 50% van de kosten van het studiewerk, met een maximum van 7500 euro, terugbetaald.

- gratis dienstverlening van de stad Antwerpen
- professionele ondersteuning bij energiezuinige renovatie
- hulp bij aanvragen premies, subsidies, energielening
- kennis- en ervaringsuitwisseling tussen verenigingen van mede-eigenaars (VME)

Interreg  North-West Europe ACE-Rehabilitating			Engagementsverklaring
• Goedkeuring op AV + projectstuurgroep			
M A S T E R P L A N	1. Voorfase	Intekenen op Engagementsverklaring Ondersteuning in opmaak gebouwdossier Ondersteuning in uitvoeren Bewonersbevraging Ondersteuning in aanbesteding Masterplan	
	2. Studie	Startvergadering en overdracht basisdossier Begeleiding rondgang tijdens de studie Eerste aanspreekpunt voor studieteam	
	3. Voorstellen resultaten	Eerste feedback op resultaten studie Consultatie vóór presentatie op AV	

Vorige vergadering ging unaniem akkoord tot aanstelling van een renovatiecoach zodat het nodige onderzoek kon opgestart worden, zoals voorgesteld in het stappenplan op vorige AV. Zo ook ging men akkoord met de engagementsverklaring.

Er werd een bevraging/enquête bij de bewoners opgestart om de problemen en wensen in kaart te brengen van de bewoners. De aanbesteding tot deskundige werd opgestart en deskundigen werden aangesteld aangezien de erelonen voor de studie binnen de goedgekeurde grenzen van € 25.000 vielen. (financiering via reservekapitaal) en normaliter met recht op subsidie tot 7500 euro.

Verder doel is nu een volledige analyse van het gebouw te maken door allerlei deskundigen (elk op hun vakgebied bvb. betonstudies, energiedeskundigen, mogelijkheid voor zonnepanelen enz...). De voorwaarde voor het verkrijgen van subsidie is dat in de studie de algemene veiligheid mee wordt onderzocht, alsook de gebouwschil, de elektriciteit, de energienormen, de liften, de brandveiligheid, toegankelijkheid enz...

Na de analyse wordt er een meerjarenplanning opgemaakt (verspreid over 20 jaar), met in eerste instantie de strikt noodzakelijke renovaties om te voldoen aan de wettelijke verplichtingen. Tevens wordt ook onderzocht wat er verder kan om op lange termijn het gebouw te verbeteren.

Er zal vervolgen ook mee gekeken worden naar de mogelijkheid tot financiering van de werken, rekening houdend met mogelijke premies enz...

Op huidige algemene vergadering is het studiebureau ARCHO, meerbepaald architecte Mieke Jaeken aanwezig om toelichting te geven over de vordering tot en met heden.

In het bijzonder wordt verwezen naar een reeds opgestart dossier, dat een bepaalde hoogdringendheid heeft inzake problemen met de riolering, het opstuwen van water in de riolering en het verzakken van de verharding ter hoogte van de aansluiting naar de buitenriolering. ARCHO heeft hier reeds een voorstel uitgewerkt : [...]

Dit voorstel omvat :

- bestaande septische putten /beerputten onder het gebouw worden buiten dienst gesteld
- nieuwe betonnen putten met inhoud die overeenkomstig het aantal bewoners berekend is (bewonersequivalenten) worden buiten het gebouw voorzien.

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 uithetaald en waarvoor dekking wordt verleend

Maatschappelijke zetel:

Noordersingel 11 – 2140 Antwerpen

Tel: 03/666.35.40

Fax: 03/644.06.40

In functie van het plaatsen van deze putten, het vernieuwen van de afvoerleidingen en het aansluiten op de bestaande riolering zal de buitenverharding die deels verzakt is opgebroken worden. De betonnen brandweg wordt eveneens volledig opgebroken en afgevoerd.

Zowel de brandweg het voetpad als het smal gedeelte verharding tegen de gevel en de huidige toegang tot de dagparking worden vernieuwd.

Alle nieuwe verhardingen zullen worden uitgevoerd in waterdoorlatende materialen om te voldoen aan de huidige klimaatambities.

De voetgangerszone zal in goed beloofbare waterdoorlatende klinkers voorzien worden. De brandweg zal uitgevoerd worden in een combinatie van beton met gras.

Verder zal met de vernieuwing van de verhardingen

- de dagparking voorzien worden van een slagboom
- de toegankelijkheid van de dagparking zal verbeterd worden met een helling vanaf de kopgevel van het gebouw zodat dagparking en inkompad drempelvrij verbinden zullen zijn.
- wachtleidingen voorzien worden voor een mogelijk systeem van badges op de poorten

Een tweede belangrijk punt omtrent de riolering :

Het regenwater wordt afgekoppeld van de riolering. Dit zal gedeeltelijk gebeuren in de kelder. Er worden 2 regenwaterputten voorzien van ieder 10.000L. 1 aan de zijde van de Grote Steenweg en 1 aan de zijde van Roest D'alkemadelaan:

-dit geeft de mogelijkheid om regenwater te hergebruiken voor het poetsen en om de tuin te sproeien

-al het regenwater zal op het eigen terrein geïnfiltreerd worden. Voor de berekening van de infiltratiecapaciteit wordt rekening gehouden met het minimale aantal liters dat door Stad Antwerpen gevraagd wordt om te kunnen genieten van een klimaatpremie. D.w.z. 100 L per m2 dakoppervlak.

-Er zal gewerkt worden met een combinatie van ondergrondse infiltratieputten, infiltratieleidingen en wadi's. De grootste wadi is eigenlijk het natuurlijk dieper gelegen deel van het perceel dat ooit deel uitmaakte van een gracht rond een kasteelgoed.

-Verder worden 2 kleinere wadi's voorzien een 1^{ste} naast de toegangsweg tot de dagparking (30cm diep en voorzien van beplanting) en een 2^{de} naast de inrit tot de ondergrondse parking.

-Enkel bij extreme weersomstandigheden zullen deze zone's zich vullen met water dat dan langzaam in de bodem kan dringen en geen belasting vormt op het rioleringsstelsel.

-voor het water dat van de dagparking afloopt worden 2 KWS afscheiders voorzien zodat het water dat in de wadi's terecht komt niet vervuild is met bvb olieresten.

Voor alle duidelijkheid het tracé van de leidingen en de plaats van de putten zal zodanig gekozen worden dat er geen bomen moeten uitgedaan worden.

Stad Antwerpen heeft voor het jaar 2023 een klimaatpremie in het leven geroepen. De aanvraag is door de syndicus inmiddels ingediend en als de bovenvermelde doelen binnen het jaar gerealiseerd worden kan er een Waterbonuspremie voor deze werken verkregen worden. [...]

ARCHO licht ondermeer toe dat deze studie het volgende omvat:

[...]studie van alle werken aan de riolering die nodig zijn om het regenwaterwater af te koppelen en te infiltreren op eigen terrein.

Maar deze studie omvat ook toekomstgericht een aantal andere luiken zoals daar zijn :

Syndicus – Privaatief Beheer

*hoe het gebouw energiezuiniger kan gemaakt worden
hoe er op termijn kan voldaan worden aan de vraag naar elektrische laadpalen
of er zonnepanelen kunnen geplaatst worden
hoe we op lange termijn naar andere manieren van verwarmen kunnen gaan dan de huidige
gasverwarming.
En zo verder ...[...]*

Er zal dus in de volgende periode een meerjarenplanning opgemaakt worden en een masterplan waarin een traject onderzocht wordt om tegen 2030 en 2050 te voldoen aan de door de Stad gestelde klimaatdoelen.

In een eerste stap zal daartoe met de nodige financiële steun van Stad Antwerpen deze studie opgemaakt worden. En wij hopen die dan bij een volgende algemene vergadering te kunnen voorstellen. [...]

ARCHO raamt de riolerings- en aanlegwerken op € 230.225,90 excl. BTW (± € 244.000,00 INCL. 6 % btw) + kosten in opvolging van de werken via de deskundigen.

In teruggave dient nadien rekening gehouden te worden met de bekomen premies, echter worden die pas uitbetaald na de werken, dus voorfinanciering is belangrijk, en liefst zoveel mogelijk met eigen middelen (reservekapitaal) om eventuele extra intresten uit te sluiten.

Mogelijke klimaatpremie:

Momenteel geldt de premie enkel voor de infiltratie. Als men in de renovatie ook nog verharding vervangt door beplanting, kan een bijkomende premie verkregen worden.

Voor ontharding die vervangen wordt door echte beplanting bv gras maar geen doorlatende grasdals 10 euro/m²

Indien die beplanting voldoet aan volgende voorwaarden premie 20 euro/m²

- min. 40 % van de toegepaste plantsoorten zijn "inheems plus";
- geen enkele plantsoort is dominant;
- geen invasieve uitheemse soorten;
- gelaagde beplanting (bijvoorbeeld bodembedekkers met hogere vaste planten of met heesters) om zo een diverse leefomgeving te creëren voor dieren.

In de algemene vergadering van maart 2022 werd reeds een principesbeslissing genomen tot renovatie van brandweg, beerputten en gescheiden rioleringsstelsel. Momenteel is enkel bovenstaande raming beschikbaar en nog geen gedetailleerde offertes bij uitvoerders.

• Volgend voorstel tot beslissing wordt geopperd:

~~In die zin kunnen momenteel de werken nog niet toegewezen worden.~~ De algemene vergadering kan echter wel volmacht geven aan de raad van mede-eigendom om de werken toe te wijzen van zodra diverse offertes beschikbaar zijn, en deze binnen een bepaalde grens vallen. Als bovengrens wordt gesteld de hierboven gegeven raming +15%.

(waaronder volmacht aan Rute)

De algemene vergadering gaat met overgrote meerderheid akkoord (97,73%) met dit voorstel en besluit het volledig reservekapitaal aan te spreken voor de financiering: bij eventueel ontoereikend reservekapitaal, zal het verschil worden opgevraagd via een buitengewone opvraging.

Volgende eigenaar stemmen tegen (117Q) met 2,27%:

De Corte Bruno met 45Q

Rashitovska Aneta met 72Q

Daarenboven dienen op voorschrift van de fabrikant van de platen de voegen tussen de platen onderling en de voegen tussen de platen en de omliggende constructie een minimumbreedte te hebben van 10 mm. De werken zijn dus uitgevoerd volgens de beschrijvingen, de regels van de kunst en de voorschriften van de fabrikanten.

7. Bespreking / beslissing afsluiting domein/poortje + uitrusting met badges (2/3)

Er wordt verwezen naar de genomen beslissing in de algemene vergadering van oktober 2021: [...]

Mede-eigenaar Dhr. Frickel vroeg dit punt opnieuw te agenderen. Zo ook dhr. Van Den Bogaert vorig jaar. Zie bespreking op AV 2019: [...]

Op vorige algemene vergadering werd dit punt reeds ter sprake gebracht. De RVME stelde voor om aan de kant Grote Steenweg een tuinpoortje te plaatsen analoog aan het buurgebouw. Reden is de hoge veiligheid en vermijden dat er te veel passanten zijn (al dan niet fietsend) die voornamelijk niet gebouw-gerelateerd zijn. Dit brengt naast overlast ook afval met zich mee.

Vorige vergadering hield de zaak in beraad aangezien het item van de erfdienstbaarheid verder diende te worden uitgezocht. Hieromtrent werd juridisch advies ingewonnen vanwege Mr. Rombouts, expert in mede-eigendom: Citaat: [...]

1. Inmiddels heb ik de basisakte van het gebouw Regent III dd. 6/5/1965 doorgenomen en aldaar stel ik volgende erfdienstbaarheden vast:

"Verder wordt er alhier bedongen dat volgende stroken grond deeluitmakend van voorgeschreven perceel grond, bezwaard zijn en zullen blijven in het voordeel van de openbare wegenis als in het voordeel van de andere gronden van het domein Pulhof, zoals hoger omschreven, met een erfdienstbaarheid non aedificandi, te weten:

- a) Een strook grond hebbende een breedte van 15 meter en gelegen langsheen de Grote Steenweg
- b) Een strook grond hebbende een breedte van 8 meter en gelegen langsheen ontwerpen laan en plein"

Hoewel het hier gaat om een erfdienstbaarheid (en ik vermoed dat één en ander betrekking heeft op punt a) is dit niet gelijk te stellen met een servitutedeweg of een erfdienstbaarheid van een recht van doorgang.

Het gaat immers om een erfdienstbaarheid non aedificandi reden waarom de betreffende bepaling ook spreekt over de breedte van de strook grond. Dit betekent dat er op het belastend gedeelte van het lijdend erf (die 15m breed langsheen de Grote Steenweg) niet of slecht in zeer beperkte mate gebouwd mag worden. Rechtspraak maakt een onderscheid dat hier niet permanent op gebouwd mag worden. Niet permanente (lees makkelijk wegneembare constructies) kunnen uiteraard wel.

Deze erfdienstbaarheid heeft dan ook niets te maken met het al of niet verlenen van een doorgang. Het is een erfdienstbaarheid die de bewoners/eigenaars verzekert dat er geen permanente bebouwing op deze strook zal komen.

Deze bepaling zal dus niet verhinderen dat er een poortje wordt geplaatst zolang dit poortje niet op de strook grond van 15m breed wordt geplaatst. Voor het plaatsen van dergelijk poortje is er uiteraard geen vergunning nodig.

Ik lees dat de intentie bestaat om dit poortje zelfs te plaatsen op een tweetal meter van de scheidingslijn van die strook grond van 15m breed, zodat er helemaal geen probleem bestaat.

In de basisakte wordt ook verwezen naar de akte van 21/8/1961 waarin volgende bepaling werd opgenomen:

"Enfin, aucune barrière, ni grille, ni separation en bois, en metal ou en toute autre manière ne pourra être placée dan la zone de recul ou en bordure du trottoir."

Ook deze bepaling heeft mijn inziens geen enkele invloed op het plaatsen van het poortje daar deze bepaling in zijn context dient gelezen te worden en voornamelijk betrekking heeft op de toegankelijkheid en het uitzicht van het gebouw grenzend aan het openbaar domein in de omgeving van de officiële ingang van het gebouw, zijnde de 'Roest d'Alkemadelaan'

Bovendien kom het poortje op het voetgangersspadje hetgeen volledig op privéterrein gelegen is en bijgevolg niet gelijkgesteld kan worden met het openbaar voetpad waar deze bepaling op betrekking heeft en alwaar het dus verboden is om dergelijke constructies tegen aan te bouwen.

BESLUIT:

1. Het voetgangerspadje is geen servitutedeweg. Nergens wordt een recht van doorgang in het voordeel van de andere gebouwen voorzien.
2. De erfdienstbaarheid non aedificandi dient gerespecteerd te blijven door geen blijvende constructies op de strook grond te bouwen.
3. Het poortje wordt geplaatst op privéterrein van het gebouw Regent III en vermits er nergens een recht van doorgang ten voordele van de andere gebouwen wordt bepaald in de basisakte, kan niets beletten dit poortje te plaatsen.
4. Het verbod van afsluitingen opgenomen in de akte van 1961 heeft enkel betrekking op afsluitingen langsheen het openbaar domein, hetgeen in casu niet het geval is.

Naar mijn oordeel is er dan ook geen enkel beletsel om dit poortje te plaatsen al dient uiteraard de algemene vergadering wel haar goedkeuring te geven.[...]

De werken worden verder opgevolgd door de firma ARCHO (werfopvolging tijdens de uitvoering in meerprijs te verrekenen en dit naar het gekende ereloon).

Vooraleer de werken besteld worden, zal de RVME wel een inlichting geven naar de overige eigenaars, door de offertes ter inzage te houden van de eigenaars, en hun keuze kenbaar te maken. De nodige vragen kunnen dan ook gesteld worden door de eigenaars aan RVME en architect.

Nu ARCHO aanwezig is, wordt gevraagd naar de verdere stand van zaken van de gevelwerken. Momenteel is de stelling afgebroken, doch zit men nog in de fase dat her en der herstelwerk nodig is. De werken zijn trouwens ook nog niet voorlopig opgeleverd. De eindfacturatie is ook nog niet gebeurd.

Enkel de brandladder moet nog geschilderd worden. Hiervoor moet de oppervlaktetemperatuur van het metaal 's morgens meer dan 5°C zijn, waardoor de onderaannemer hiermee gewacht heeft. Hij heeft dit op zijn planning voorzien voor in april.

ARCHO stelt voor om hierop niet te wachten om over te gaan tot de voorlopige aanvaarding van de werken en het schilderen van de ladder te noteren als uitgesteld werk. Dit heeft als voordeel dat we er een termijn kunnen op zetten waarbinnen het moet uitgevoerd worden.

De gemelde schadegevallen zijn doorgegeven aan Renotec en kunnen een oplevering ook niet in de weg staan. Deze zaken dienen geregeld te worden tussen respectievelijke eigenaar en aannemer.

Een aantal eigenaars hekelen de lange duurtijd der werken, die deels te verklaren is door de nasleep van de COVID-pandemie, met problemen rond toeleveren gevelmaterialen, maar ook problemen bij de opstart (motor werflift stuk, met problematiek tot toelevering wisselstukken) en weersomstandigheden. Een aantal gebruikers van staanplaatsen merken op dat ze dus langer dan voorzien geen staanplaats hebben kunnen gebruiken of verhuren en vorderen schade.

Dat kan moeilijk toegekend worden, daar de appartementen met gevelproblematiek al jaren met schade zitten, hetzij economische (extra verbruik verwarming, problematiek huur,...), hetzij bouwschade. In die zin moet de vraag gesteld worden wie vordert wat en voor welk bedrag en in hoeverre kan men hierin meestappen zonder geen precedenten te scheppen.

Er wordt opgemerkt dat tijdens de rondgang op de terrassen van de I-appartementen vastgesteld werd dat verschillende ballusters van de borstwering aan de langse gevel (inkomgevel) op verschillende verdiepingen los staan. De syndicus zal dan ook een rondgang laten doen.

doen door een daartoe gespecialiseerde firma om de bevestigingsschroeven na te kijken en waar nodig aan te draaien. Deze toestand zal door manipulatie van de borstwering door de bewoners verslechteren totdat mogelijks een onveilige toestand ontstaat. Er wordt dan ook aangeraden dat bewoners de toestand van de terrassen goed nakijken en desgevallend zelf reeds de nodige Schroeven aandraaien om tussentijds een veiligere situatie te creëren. Periodiek nazicht en goed onderhoud van de terrassen is dan ook een aandachtspunt voor iedere eigenaar/bewoner.

Er kwam een opmerking van bewoner dat de huidige toestand van de platen op sommige plaatsen slordig is. Dit werd voorgelegd aan de architect die meldt dat van in het begin gekozen werd voor bouwfysisch de beste oplossing met een geïsoleerde voorzetgevel en dat is een geventileerde gevel met plaatmateriaal.

Dit heeft voor gevolg dat de voegen zo wie zo niet opgevoegd mogen of kunnen worden.

Het vocht dat eventueel achter het plaatmateriaal zou terechtkomen via de open voegen wordt geëvacueerd en opgedroogd ten gevolge van het schouweffect in de luchtschouw achter de platen.

Syndicus – Privatief Beheer

Diverse werfkosten				€ 642,60
Omschrijving	Aantal	Eh.	Prijs	Totaal
Afvoeren van vrijgekomen grond (funderingen, putten palen, enz....)	1,00	stuk	167,60	167,60
Verplaatsing mechanisch zone 1	1,00	stuk	125,00	125,00
Opstart- & verplaatsingskost voor een mechanische ploeg. Zone : vanaf kust- as Antwerpen/Brussel/Doomik.				
Verplaatsing electromonteur zone 1	1,00	stuk	125,00	125,00
Opstart- & verplaatsingskost tbv. interventies/automatisatie/beveiligingen & sturingen. Zone : vanaf kust- as Antwerpen/Brussel/Doomik.				
Verplaatsing vrachtwagen met autolaadkraan en graafmachine	1,00	stuk	150,00	150,00
Opstart- & verplaatsingskost voor een vrachtwagen met autolaadkraan en graafmachine.				
Tolheffing	1,00	stuk	25,00	25,00
Doorrekening kosten tolheffing. Forfait per dossier (voor meerkost eigen transport en leveringen door derden).				
KLIP-melding	1,00	stuk	50,00	50,00
Aanvragen liggingplannen ondergrondse leidingen. Administratieve kost voor aanvragen, verwerken en afdrukken van liggingplannen ondergrondse leidingen (KLIP-meldingen) Prijs per dossier.				

Offerte Claes & Humblet:

Art.	Beschrijving	Aantal	Eh.	Prijs	Totaal
1	Voorbereidende werken				
1.1	Verwijderen van: - verwijderen van bestaande afsluiting + klimop parallel met voetpad tussen Grootsteenweg en appartementsgebouw; - verwijderen van ligusterhaag parallel met toegangspad, incl. ter plaatse verhakselen van snoeiafval; - prikkeldraad incl. steunpalen;	1,00	st.	993,20	993,20
1.2	Terugsnoeien incl. ter plaatse verhakselen van snoeiafval struiken, prijs geraamd: - ligusterhaag parallel met parking t.b.v. maken werkzone draadafsluiting; - struiken (Prunus) kant Grootsteenweg;	1,00	st.	862,20	862,20
1.3	Aanhangwagen/container Aanhangwagen t.b.v. afvoer gemengd afval incl. afvoer- en storkosten	1,00	st. vh	165,00	165,00
					€ 2 020,40

PRISOFFERTE Nr. 2019287

Pagina 2/5

Art.	Beschrijving	Aantal	Eh.	Prijs	Totaal
2.	Draadafsluiting en looppoort				
	TYPE 1_kant REGENT I, lengte vh 59 m1				
2.1	Leveren en plaatsen van geplastificeerde draadafsluiting	59,00	m1 vh	74,68	4 406,12
2.1.a	hoogte 1m23 X 2m50 (h x b), 3D panelen - panelen, maas 200 mm x 50 mm; - vierkante palen; - kleur: RAL 9005 (zwart);				
2.1.b	hoogte 1m53 X 2m50 (h x b) (h x b), 3D panelen - NIET MEEGETELD IN EINDTOTAAL		m1	79,56	
2.2	TYPE 2_parallel met toegangspad tussen RES. REGENT III en Grootsteenweg, lengte vh 39 m1 Leveren en plaatsen van kastanjehouten afsluiting, hoogte 120 cm	1,00	st.	1 689,41	1 689,41
2.3	TYPE 3_parallel met voetpad/haag Grootsteenweg, lengte vh 97 m1 Leveren en plaatsen van geplastificeerde draadafsluiting: hoogte 173 cm, 3D panelen - panelen, maas 200 mm x 50 mm; - vierkante palen; - kleur: RAL 9005 (zwart);	97,00	m1 vh	83,02	8 052,94
2.4	Looppoort				
2.4.a	Leveren en plaatsen looppoort - afmetingen: 1m12 tussen de palen, hoogte 2m27; - vulling: spijlen 25/25 mm; - palen 100 x 100 mm; - bediening slot met cilinder; - excl. bediening met codeklavier; - kleur: RAL 9005 (zwart);	1,00	st.	2 431,10	2 431,10
2.4.b	leveren en plaatsen deurdranger, prijs geraamd	1,00	st.	380,00	380,00
2.4.c	leveren en plaatsen puntkam, prijs geraamd	1,00	st.	65,00	65,00
					€ 17 024,57

BIVnr: 507688

Ondernemingsnummer: 0834.207.423

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

Verzekering: BA via AXA (polisnr. 730.390.160)

-12-

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

Offerte Wim Simons:

Omschrijving	Prijs/stuk	Aantal	BTW %	Excl. BTW	Incl. BTW
LEVEREN EN PLAATSEN AFSLUITING					
PANELEN 3D 2,50 X 1,03 37 LM AAN INKOM Verzinkt, gepuntlast en geplastificeerd (polyester) De oude afsluiting en haag worden afgevoerd en gestort 44 LM		15			
PANELEN 3D 2,50 X 1,73 159 LM Verzinkt, gepuntlast en geplastificeerd (polyester)		65			
H - GLEUFPALEN		81			
H - PAAL ZWART 2,35 ML 10 CM X 4 CM		12			
U-PROFIEL voor hoeken					
POORT(METZ) MET VIERKANTE PALEN palen 10 x 10 cm poort hoogte 2,10 m poort breedte 1 m De poort is voorzien van een elektrische weerbestendig slot. Kabels en aansluiting te voorzien door jullie elektriciën		1			
Prijs materiaal 10760 € btw excl. Werk 2496€ btw excl.	13.256		21	13.256,00	16.039,76
			Totaal excl. BTW	13.256,00	
			BTW 21	2.783,76	
			Totaal incl.	16.039,76	

De palen worden geplaatst in beton.

Deze offerte is gemaakt met de veronderstelling dat de grond vrij is van stenen, struiken en andere obstakels.

Parlofoonspecialist: € 2.813,12

Offerte

Datum	Bon. nr.	Uw klantnummer	Ondernemingsnr	Pagina
19/08/2022	OF 20220863/AF20221114	11701	BE0850.371.581	1/2
Omschrijving	Bijplaatsen bekabeling en badgelezers aan poortje	Uitvoeringsadres	Tel	
		VME Regent 3 RvMe Regent 3 De Roest d'Alkemadelaan 9-11 2600 Berchem (Antwerpen)	GSM	

Artikel nr.	Omschrijving	Aantal	Eenh. Pr.	Totaal	BTW
	Centrale en 2 badgelezers op poortje. Sluitplaat of magneet in poortje niet inbegrepen in deze offerte. Te voorzien door leverancier poortje				
PX 682-531-NL	Paxton Net2 plus deurcontroller in kunststof behuizing met voeding 12VDC/2A. Let op: voeding snoer wordt meegeleverd, maar geen 230VAC stekker, deze kunt u los bestellen: 10109000.	1,00	549,00	549,00	6%
SM Y-NP7-12	Yuasa NP batterij 12v 7Ah, Bebat (batterijtypes niet-herlaadbaar < 20 kg)	1,00	36,07	36,07	6%
		1,00	0,0530	0,05	
PX 166-110-NL	Paxton Lezerkabel 9540 LSOH CPR halogeenvrij, rol van 100meter; Paxton lezers en keypads worden geleverd met 5meter kabel (uitzondering van de HID reeks). Om deze kabel te verlengen in situaties waar het gebruik van halogeenvrije kabel verplicht is, kan de 9540 LSOH CPR kabel gebruikt worden.	2,00	190,00	380,00	6%
PX 390-747-NL	Paxton proximity RVS vandaal bestendige lezer wordt gebruikt met Switch2 en Net2 systemen. De lezer bevindt zich in een gietmetalen behuizing met een satijnverchroomde afwerking.	2,00	225,00	450,00	6%
	Bekabeling, buis, graafwerken, koppelen systeem op bestaande systeem				
WK2	werk + klein materiaal + verplaatsing	1,00	1.398,00	1.398,00	6%

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

Syndicus – Privaatief Beheer

Intussen worden er ook problemen gemeld van chauffeurs, wandelaars e.d. stoppen om hun gevoeg te doen achter de haag in de tuin.

Dit punt maakt voor een stuk deel uit van de renovatie van de brandweg. De vergadering gaat er dan ook unaniem mee akkoord dat dit op een volgende algemene vergadering verder wordt besproken als ook het renovatiedossier van de putten en riolering klaar is. [...]

Vooreerst dient de algemene vergadering dan ook een beslissing te nemen of de toegangsweg mag afgesloten worden met een poortje en uitgerust met badges voor de bewoners van het gebouw zodat zij wel toegang kunnen hebben, dit aangevuld met een nieuwe omheining om te vermijden dat passanten die niets met het gebouw te maken hebben, omwonenden e.d. via andere zones toegang proberen te krijgen tot het domein.

De algemene vergadering gaat met overgrote meerderheid (95%) tot plaatsing van nieuwe omheining, een poortje aangevuld met badgesysteem.

Volgende eigenaars stemmen tegen (258Q) met 5%:

De Corte Bruno met 45Q

Dony (onder volmacht) met 65Q

Claessens – Hermans met 62Q

Mortelmans - Jespers met 86Q

Ontvangen offertes allen excl. BTW / te indexeren (zijn van 2022):

Offerte Sedeyn:

Voor details zie uitgebreide offerte, hier wordt enkel samenvatting gegeven:

Slopen van ca. 87 lm omheining met puntdraad en houten ronde palen, geplaatst aan de Grotesteenweg achter de haag.				€ 521,95
Omschrijving	Aantal	Eh.	Prijs	Totaal
Slopen bestaande omheining <i>Excl. afvoeren gesloopt materiaal</i>	87,00	lm	4,85	421,95
Afvoeren gesloopt materiaal	1,00	stuk	100,00	100,00
Leveren en plaatsen van ca. 160 lm staalmethekwerk 3D met een geplaatste hoogte van ca. 1800 mm, gecoat in RAL 7016 (antracietgrijs), starten aan spijlenhekwerk van ondergrondse parking (achter haag - kant nr. 13-15) tot aan de 2 elektriciteitskasten/lager staalmethekwerk 3D aan de Grotesteenweg.				€ 10.421,58
De grond nivelleren, begroeiing verwijderen, bomen snoeien ter hoogte van waar het hekwerk moet geplaatst worden, haag verwijderen aan het pad naar het gebouw en opening maken in de haag waar wij moeten passeren met het hekwerk wordt uitgevoerd door derden.				
Leveren en plaatsen van ca. 34 lm staalmethekwerk 3D met een geplaatste hoogte van ca. 1300 mm, gecoat in RAL 7016 (antracietgrijs), aan het pad naar het gebouw (beginnen achter enkele draaiport).				€ 1.974,28
De haag aan het pad wordt verwijderd door derden.				
Leveren en plaatsen van een manuele enkele draaiport met spijlen, vrije doorgang van ca. 1200mm, geplaatste hoogte van ca. 1800mm en gecoat in RAL 7016 (antracietgrijs), voorzien van elektrische slotvanger spanningsloos los, vaste bolkruk aan binnen- en buitenzijde en een poortsluit.				€ 2.043,21
Voedingskabel, toegangscontrole (badgelezer), voeding voor de elektrische slotvanger via de toegangscontrole wordt voorzien door derden.				

Syndicus – Privaatief Beheer

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord om de werken toe te vertrouwen aan Claes & Humblet. Financiering van de werken zal gebeuren via het reservekapitaal, en bij een ontoereikendheid, via buitengewone opvraging.

8. Allerlei:

- Rookmelder gemene delen
De rookmelderverplichting in gemeenschappelijke ruimtes werd onlangs uitgebreid. Voorheen moesten rookmelders enkel geplaatst worden in zolders of kelders waarin zich een technische installatie bevindt. De beperking tot kelders en zolders is nu geschrapt. Voortaan moet elke gemeenschappelijke ruimte met een technische installatie dus over een rookmelder beschikken, waar die zich ook bevindt in het gebouw
- Regeling rond badges: bij de renovatie van de inkomhallen werden aan elk pand 3 badges toegekend. Dit aantal kan eventueel uitgebreid worden, maar er wordt rekening gehouden om veiligheidsredenen op max 3 voor een pand met 1 bewoner en max 5 voor een pand met meerdere bewoners. Om grondige redenen kan dit uitgebreid worden.
Deze badges zijn uitsluitend bedoeld voor gebruik door de bewoners van Regent 3 (of een vertrouwenspersoon) en eventueel voor noodzakelijke verpleging.
Bij vastgesteld misbruik worden de badges van de betrokkene geblokkeerd.

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

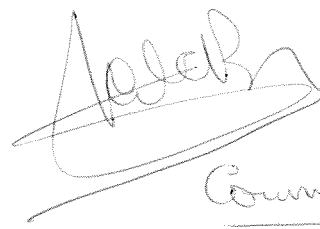
UW BEHEER NV
Secretaris

Mevr. Smekens
Voorzitter



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"


Gommers

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 De Roest D'Alkemadelaan 9 - 11
(Regent 3)
De Roest D'Alkemadelaan 9 - 11
2600 Berchem (Antwerpen)
BE 0850.371.581

Meneer Bolland Yunes
De Roest D'Alkemadelaan 11 bus 45
B 2600 BERCHEM (ANTWERPEN)

Datum afrekening: 28/02/2024

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 = 113 - 12G	incl. BTW		incl. BTW	
610010 BRANDBLUSTOESTELLEN	1.528,69	67/9954	10,28	1,79
610100 KEURING LIFTEN	1.414,44	65/8880	10,36	1,79
610110 ONDERHOUDSCONTRACT LIFTEN	6.169,20	65/8880	45,15	7,84
610120 ONDERH. EN HERST. LIFTEN N.B.I. ONDERHOUDSCONTR.	2.066,49	65/8880	15,13	0,86
610130 NOODTELEFOON LIFTEN	318,00	65/8880	2,33	0,41
610220 OVER. ONDERH. ELEKTR. INSTALLATIES	5.895,91	67/9954	39,69	2,24
610230 ONDERH. BEL- EN PARL./VIDEOFOONINST.	564,98	67/9954	3,80	0,21
610270 LUCHT- EN ROOKAFZUIGINGSINSTALLATIES	1.632,40	67/9954	10,98	0,63
610320 OVERIG ONDERHOUD STOOKINSTALLATIES	875,49	65/9368	6,08	0,12
610370 OVERIG ONDERH. AFVOEREN, RIOLERING EN POMPINST.	3.023,43	67/9954	20,35	1,16
610371 RUIM- EN REINIGINGSWERKEN	4.069,34	65/9368	28,24	1,59
610410 ONDERHOUD GARAGEPOORT	5.217,70	67/9954	35,11	2,21
610500 SCHOONMAAK GEBOUW VOLGENS CONTRACT	1.177,89	67/9954	7,93	1,38
610530 MATERIEEL SCHOONMAAK	2.784,00	67/9954	18,74	3,26
610540 HUISVUIL/PMD/PAPIER EN GLAS VOLG. CONTR.	17.061,60	65/9368	118,39	20,55
610600 ONDERH. TUINEN EN DIR. OMGEVING VOLGENS CONTR.	7.339,03	67/9954	49,39	10,97
610610 OVERIG ONDERHOUD TUINEN EN DIRECTE OMGEVING	292,72	67/9954	1,98	0,34
610711 RENOVATIE KOPSEGEVEL	47.402,57	67/9954	319,06	21,74
610760 ONDERH. HAL, TRAPZALEN, GANGEN	333,44	65/9368	2,31	0,14
612010 WATER ALGEMENE DELEN	54.252,40	1/241	225,11	12,70
612100 ELEKTRICITEIT ALGEMENE DELEN	19.135,20	67/9954	128,80	17,05
612200 VAST RECHT EN VERBRUIK	98.252,16	119738/9825216	1.197,39	76,62
613000 ERELONEN SYNDICI	31.924,32	1/148	215,70	0,00
613003 ANDERE ERELONEN SYNDICI	101,00	67/9954	0,67	0,00
613030 ERELONEN DESKUNDIGEN	15.765,97	67/9954	106,13	18,42
613050 ANDERE ERELONEN	754,00	67/9954	5,07	0,56
613120 ANDERE KOSTEN RAAD VAN MEDE-EIGENDOM	1.487,13	67/9954	10,01	0,00
614000 BRANDVERZEKERING	24.255,02	67/9954	163,26	0,00
614100 BURGERLIJKE AANSPRAKELIJKHEID	128,83	67/9954	0,87	0,00
614200 ARBEIDSONGEVALLENVERZEKERING	1.026,57	67/9954	6,91	0,00
614700 FRANCHISE	-4.529,17	67/9954	-30,48	0,00
615000 TELEFOON - INTERNET - GSM	959,90	67/9954	6,46	1,12
615300 GAS GEMEENSCHAPPELIJK EIGENDOM	55,79	67/9954	0,37	0,04
616100 GEBRUIK VERGADERZALEN	332,00	67/9954	2,24	0,32
616300 PROC. INNING ACHTERSTALLEN MEDE-EIG.	435,88	67/9954	2,93	0,43
616302 SCHADEBEDING INNING ACHTERSTALLEN MEDE-EIG.	-1.702,78	67/9954	-11,47	0,00
616630 OVERIGE KOSTEN BEHEER	2.533,10	67/9954	17,05	0,00
620000 BEZOLDIGINGEN EN RECHTSTREEKSE SOCIALE VOORDELEN	21.968,53	67/9954	147,88	0,00

621000	WERKGEVERSBIJDRAGEN VOOR SOCIALE VERZEKERINGEN	19.689,26	67/9954	132,53	0,00
623000	ANDERE PERSONEELSKOSTEN	4.492,41	67/9954	30,24	0,14
642000	DIVERSE KOSTEN	1.452,00	67/9954	9,77	1,69
650000	BANKKOSTEN EN KOSTEN VAN SCHULDEN	24,20	67/9954	0,16	0,00
657000	DIVERSE FINANCIËLE KOSTEN	1.414,43	67/9954	9,52	-0,05
660001	RESERVEKAPITAAL	30.620,73	67/9954	206,11	0,00
660100	PRIVATIEVE KOSTEN EIGENAAR	8.344,40	0/0	215,25	5,25
Aandeel in de kosten excl. voorschotten:		442.340,60		3.543,78	213,52

Afrekening voor de periode van 01/01/2023 tot 31/12/2023 - Overzicht

Overzicht van kosten

Aandeel in de kosten excl. voorschotten:	3.543,78
Eindsaldo vorige afrekening:	2.523,42
Bijdrage reservekapitaal in deze afrekening:	938,62
Bijdrage waarborgfonds in deze afrekening:	0,00
Totaal kosten:	7.005,82

Detail van betalingen

DOC.DAT.	DOC.NR.	OMSCHRIJVING	BEDRAG
			ontvangen
14/02/2023	DOS/1	Dossierkosten & aanget. zending rappel 14.02.2023	-13,00
06/03/2023	DOS/2	Dossierkosten & aanget. zending rappel 06.03.2023	-22,00
06/03/2023	SBD/1	Schadebeding rappel 06.03.2023	-162,85
06/03/2023	VER/1	Verwijlintrest rappel 06.03.2023	-10,86
14/03/2023	DOS/4	Dossierkosten & aanget. zending rappel 14.03.2023	-26,00
05/05/2023	DOS/6	Dossierkosten & aanget. zending rappel 05.05.2023	-13,00
26/05/2023	DOS/7	Dossierkosten & aanget. zending rappel 26.05.2023	-66,00
26/05/2023	SBD/3	Schadebeding rappel 26.05.2023	-704,21
26/05/2023	VER/3	Verwijlintrest rappel 26.05.2023	-83,04
14/06/2023	VER/5	Verwijlintresten	-2,15
03/08/2023	DOS/10	Dossierkosten & aanget. zending rappel 03.08.2023	-13,00
13/09/2023	DOS/14	Dossierkosten & aanget. zending rappel 13.09.2023	-22,00
13/09/2023	SBD/5	Schadebeding rappel 13.09.2023	-161,40
13/09/2023	VER/6	Verwijlintrest rappel 13.09.2023	-10,76
			betaald
22/03/2023	BA1/065	113-12g/ Meneer Bolland Yunes	22,00
22/03/2023	BA1/065	Betaling: Dossierkosten & aanget. zending rappel 1	13,00
22/03/2023	BA1/065	Betaling: Reservekapitaal 113 - 12G	201,00
22/03/2023	BA1/065	Betaling: Verwijlintrest rappel 06.03.2023	10,86
22/03/2023	BA1/065	Betaling: Werkkapitaal 113 - 12G	884,67
20/09/2023	BA1/187	VME/Bolland	400,00
05/10/2023	BA1/198	+++113/1581/68959+++	268,31
05/10/2023	BA1/198	+++113/1581/68959+++	740,41
20/10/2023	BA1/210	VME/Bolland	400,00
20/11/2023	BA1/229	VME/Bolland	400,00
20/12/2023	BA1/245	VME/Bolland	400,00
Totaal betalingen:			2.429,98

TE BETALEN:

€ 4.575,84

Gelieve de betalingstermijn, die werd goedgekeurd op de algemene vergadering, te respecteren.
Gelieve met volgende gestructureerde mededeling te betalen
+++113/1654/52649+++
Gelieve te betalen op bankrekeningnummer
BE70 3200 4673 9825 binnen de 31 dagen.

Detail privatieve kosten

DOC.NR.	DATUM	OMSCHRIJVING	BEDRAG	BTW
AF1/125	15/06/2023	Ingebrekestelling	30,25	5,25
AF1/264	31/12/2023	Opstart en opvolging juridische procedure 113	185,00	0,00

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 De Roest D'Alkemadelaan 9 - 11
(Regent 3)
De Roest D'Alkemadelaan 9 - 11
2600 Berchem (Antwerpen)
BE 0850.371.581

Meneer Bolland Yunes
De Roest D'Alkemadelaan 11 bus 45
B 2600 BERCHEM (ANTWERPEN)

Datum afrekening: 10/02/2025

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 = 113 - 12G				
610010 BRANDBLUSTOESTELLEN	1.655,01	67/9954	11,13	1,94
610100 KEURING LIFTEN	2.993,50	65/8880	21,92	3,81
610110 ONDERHOUDSCONTRACT LIFTEN	7.158,54	65/8880	52,39	2,85
610120 ONDERH. EN HERST. LIFTEN N.B.I. ONDERHOUDSCONTR.	6.291,31	65/8880	46,06	2,61
610130 NOODTELEFOON LIFTEN	355,35	65/8880	2,60	0,14
610220 OVER. ONDERH. ELEKTR. INSTALLATIES	4.484,93	67/9954	30,19	1,71
610230 ONDERH. BEL- EN PARL./VIDEOFOONINST.	801,52	67/9954	5,39	0,71
610311 ONDERHOUDSCONTRACT STOOKINSTALLATIE	2.112,79	67/9954	14,22	0,80
610320 OVERIG ONDERHOUD STOOKINSTALLATIES	10.203,70	65/9368	70,81	4,01
610370 OVERIG ONDERH. AFVOEREN, RIOLERING EN POMPINST.	7.049,24	67/9954	47,45	2,69
610410 ONDERHOUD GARAGEPOORT	114,15	67/9954	0,76	0,04
610420 ONDERHOUD BUITENSCHRIJNWERK	6.980,81	67/9954	46,99	2,66
610440 BORSTW. EN TERRASSCH.	1.322,88	67/9954	8,90	0,50
610500 SCHOONMAAK GEBOUW VOLGENS CONTRACT	1.459,74	67/9954	9,83	1,71
610540 HUISVUIL/PMD/PAPIER EN GLAS VOLG. CONTR.	14.265,98	65/9368	98,98	17,18
610560 PRODUCTEN HUISVUIL/PMD/PAPIER EN GLAS	156,39	65/9368	1,09	0,18
610600 ONDERH. TUINEN EN DIR. OMGEVING VOLGENS CONTR.	28.569,23	67/9954	192,29	33,38
610610 OVERIG ONDERHOUD TUINEN EN DIRECTE OMGEVING	16.002,97	67/9954	107,72	5,02
610660 DIVERSE WERKEN	85.833,77	67/9954	577,75	32,70
610760 ONDERH. HAL, TRAPZALEN, GANGEN	6.987,88	65/9368	48,48	2,74
612010 WATER ALGEMENE DELEN	60.934,95	1/234	260,40	14,74
612100 ELEKTRICITEIT ALGEMENE DELEN	9.198,32	67/9954	61,92	3,46
612200 VAST RECHT EN VERBRUIK	74.078,12	152396/7407825	1.523,95	107,89
613000 ERELONEN SYNDICI	32.403,20	1/148	218,95	0,00
613030 ERELONEN DESKUNDIGEN	20.498,03	67/9954	137,97	23,95
613120 ANDERE KOSTEN RAAD VAN MEDE-EIGENDOM	2.525,38	67/9954	16,99	0,00
614000 BRANDVERZEKERING	25.141,55	67/9954	169,23	0,00
614100 BURGERLIJKE AANSPRAKELIJKHEID	128,70	67/9954	0,87	0,00
614200 ARBEIDSONGEVALLERVERZEKERING	1.063,33	67/9954	7,15	0,00
615000 TELEFOON - INTERNET - GSM	791,05	67/9954	5,33	0,92
615300 GAS GEMEENSCHAPPELIJK EIGENDOM	30,95	67/9954	0,21	0,01
616100 GEBRUIK VERGADERZALEN	338,00	67/9954	2,27	0,00
616300 PROC. INNING ACHTERSTALLEN MEDE-EIG.	2.950,66	67/9954	1.647,78	286,33
616302 SCHADEBEDING INNING ACHTERSTALLEN MEDE-EIG.	-2.872,50	67/9954	-19,33	0,00
616630 OVERIGE KOSTEN BEHEER	5.631,51	67/9954	37,90	1,49
620000 BEZOLDIGINGEN EN RECHTSTREEKSE SOCIALE VOORDELEN	23.419,32	67/9954	157,64	0,00
621000 WERKGEVERSBIJDRAGEN VOOR SOCIALE VERZEKERINGEN	20.787,39	67/9954	139,92	0,00

623000	ANDERE PERSONEELSKOSTEN	4.405,73	67/9954	29,66	0,00
642000	DIVERSE KOSTEN	820,84	67/9954	5,52	0,46
650000	BANKKOSTEN EN KOSTEN VAN SCHULDEN	366,74	67/9954	2,47	0,00
657000	DIVERSE FINANCIËLE KOSTEN	2.031,98	67/9954	13,67	0,00
660001	RESERVEKAPITAAL	-95.824,91	67/9954	-644,99	0,00
660100	PRIVATIEVE KOSTEN EIGENAAR	10.412,17	0/0	219,00	0,00
666601	AFRONDINGSVERSCHIL BIJ AFREKENING	1,21	0/0	0,01	0,00

Aandeel in de kosten excl. voorschotten:	404.061,41	5.389,44	556,63
--	------------	----------	--------

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

Overzicht van kosten

Aandeel in de kosten excl. voorschotten:	5.389,44
Eindsaldo vorige afrekening:	4.575,84
Bijdrage reservekapitaal in deze afrekening:	1.419,45
Bijdrage waarborgfonds in deze afrekening:	0,00
Totaal kosten:	11.384,73

Detail van betalingen			BEDRAG
DOC.DAT.	DOC.NR.	OMSCHRIJVING	ontvangen
14/02/2024	DOS/1	Dossierkosten & aanget. zending rappel 14.02.2024	-13,00
21/05/2024	DOS/5	Dossierkosten & aanget. zending rappel 21.05.2024	-13,00
13/06/2024	DOS/6	Dossierkosten & aanget. zending rappel 13.06.2024	-22,00
13/06/2024	SBD/4	Schadebeding rappel 13.06.2024	-161,89
13/06/2024	VER/5	Verwijlntrest rappel 13.06.2024	-10,79
06/08/2024	DOS/8	Dossierkosten & aanget. zending rappel 06.08.2024	-13,00
22/08/2024	DOS/9	Dossierkosten & aanget. zending rappel 22.08.2024	-22,00
22/08/2024	SBD/6	Schadebeding rappel 22.08.2024	-161,89
21/10/2024	DIV/007	Recup. dagvaardingskosten Bolland	-261,94
31/12/2024	DIV/018	Dagvaardingskosten	-241,29
			betaald
22/01/2024	BA1/018	VME/Bolland	400,00
20/02/2024	BA1/039	VME/Bolland	400,00
18/03/2024	BA1/059	VME/Bolland	1.311,98
20/03/2024	BA1/061	VME/Bolland	400,00
22/04/2024	BA1/087	VME/Bolland	400,00
21/05/2024	BA1/104	VME/Bolland	400,00
21/10/2024	BA1/204	VME/Bolland regeling	167,67
Totaal betalingen:			2.558,85

TE BETALEN: € 8.825,88

Gelieve de betalingstermijn, die werd goedgekeurd op de algemene vergadering, te respecteren.
Gelieve met volgende gestructureerde mededeling te betalen
+++113/1868/11342+++
Gelieve te betalen op bankrekeningnummer
BE70 3200 4673 9825 binnen de 31 dagen.

Detail privatieve kosten			BEDRAG	BTW
DOC.NR.	DATUM	OMSCHRIJVING		
AF1/176	13/08/2024	Aangetekende zending 113	22,00	0,00
AF1/239	22/10/2024	Erelonen advocaten 113	1.638,95	284,45
AF1/318	31/12/2024	Opstart en opvolging juridische procedure 113	197,00	0,00

REK.	BENAMING	TOTAAL D	TOTAAL C	SALDO D	SALDO C
401001	HUURWAARBORG CONCIERGEWONING		800,00		800,00
402000	TE INNEN ONTVANGSTEN	11.609,01	15.313,88		3.704,87
410000	OPGEVRAAGD VOORSCHOT RESERVEKAPITAAL	237.827,78	216.690,88	21.136,90	
410100	OPGEVRAAGD VOORSCHOT WERKKAPITAAL	532.550,70	572.418,01		39.867,31
429100	OVERIGE SCHULDEN RESERVEKAPITAAL	110.046,06	567.287,73		457.241,67
440000	TE BETALEN LEVERANCIERS	523.449,63	554.667,24		31.217,61
494000	AFRONDINGEN	0,46	0,59		0,13
494001	GEDEKT DOOR DE VERZEKERING	5.461,25	5.461,25		
499000	WACHTREKENINGEN	7.484,99	11.009,72		3.524,73
499090	WACHTREKENING DOS. KOSTEN AANGET. ZENDING RAPPEL	988,00	988,00		
499091	WACHTREKENING SCHADEBEDING RAPPEL	2.055,85	2.055,85		
499092	WACHTREKENING VERWIJLINTREST RAPPEL	189,98	189,98		
550000	SPAARREKENING BANK	315.162,59		315.162,59	
551000	ZICHTREKENING BANK	806.289,39	607.197,11	199.092,28	
570000	KASSEN	3.489,93	2.525,38	964,55	
580000	INTERNE OVERBOEKINGEN	120.680,00	120.680,00		
Totaal balans:		2.677.285,62	2.677.285,62	536.356,32	536.356,32
610010	BRANDBLUSTOESTELLEN	1.655,01		1.655,01	
610100	KEURING LIFTEN	2.993,50		2.993,50	
610110	ONDERHOUDSCONTRACT LIFTEN	7.158,54		7.158,54	
610120	ONDERH. EN HERST. LIFTEN N.B.I. ONDERHOUDSCONTR.	6.291,31		6.291,31	
610130	NOODTELEFOON LIFTEN	355,35		355,35	
610220	OVER. ONDERH. ELEKTR. INSTALLATIES	4.484,93		4.484,93	
610230	ONDERH. BEL- EN PARL./VIDEOFOONINST.	801,52		801,52	
610311	ONDERHOUDSCONTRACT STOOKINSTALLATIE	2.112,79		2.112,79	
610320	OVERIG ONDERHOUD STOOKINSTALLATIES	10.203,70		10.203,70	
610370	OVERIG ONDERH. AFVOEREN, RIOLERING EN POMPIINST.	7.049,24		7.049,24	
610410	ONDERHOUD GARAGEPOORT	114,15		114,15	
610420	ONDERHOUD BUITENSCHRIJNWERK	6.980,81		6.980,81	
610440	BORSTW. EN TERRASSCH.	1.322,88		1.322,88	
610500	SCHOONMAAK GEBOUW VOLGENS CONTRACT	1.459,74		1.459,74	
610540	HUISVUIL/PMD/PAPIER EN GLAS VOLG. CONTR.	14.265,98		14.265,98	
610560	PRODUCTEN HUISVUIL/PMD/PAPIER EN GLAS	156,39		156,39	
610600	ONDERH. TUINEN EN DIR. OMGEVING VOLGENS CONTR.	28.569,23		28.569,23	
610610	OVERIG ONDERHOUD TUINEN EN DIRECTE OMGEVING	16.002,97		16.002,97	
610660	DIVERSE WERKEN	85.833,77		85.833,77	
610760	ONDERH. HAL, TRAPZALEN, GANGEN	6.987,88		6.987,88	
612010	WATER ALGEMENE DELEN	60.934,95		60.934,95	
612100	ELEKTRICITEIT ALGEMENE DELEN	9.198,32		9.198,32	
612200	VAST RECHT EN VERBRUIK	74.078,25		74.078,25	
613000	ERELONEN SYNDICI	32.403,20		32.403,20	
613001	ERELONEN SYNDICI GARAGES	288,44		288,44	
613030	ERELONEN DESKUNDIGEN	20.498,03		20.498,03	
613120	ANDERE KOSTEN RAAD VAN MEDE-EIGENDOM	2.525,38		2.525,38	
614000	BRANDVERZEKERING	25.141,55		25.141,55	
614100	BURGERLIJKE AANSPRAKELIJKHEID	128,70		128,70	
614200	ARBEIDSONGEVALLENVERZEKERING	1.063,33		1.063,33	
615000	TELEFOON - INTERNET - GSM	791,05		791,05	
615300	GAS GEMEENSCHAPPELIJK EIGENDOM	30,95	0,31	30,64	
616100	GEBRUIK VERGADERZALEN	338,00		338,00	
616300	PROC. INNING ACHTERSTALLEN MEDE-EIG.	3.453,89	503,23	2.950,66	
616302	SCHADEBEDING INNING ACHTERSTALLEN MEDE-EIG.		2.872,50		2.872,50
616630	OVERIGE KOSTEN BEHEER	5.631,51		5.631,51	
620000	BEZOLDIGINGEN EN RECHTSTREEKSE SOCIALE VOORDELEN	23.419,32		23.419,32	
621000	WERKGEVERSBIJDRAGEN VOOR SOCIALE VERZEKERINGEN	20.787,39		20.787,39	
623000	ANDERE PERSONEELSKOSTEN	4.405,73		4.405,73	
642000	DIVERSE KOSTEN	820,84		820,84	

REK.	BENAMING	TOTAAL D	TOTAAL C	SALDO D	SALDO C
650000	BANKKOSTEN EN KOSTEN VAN SCHULDEN	367,04		367,04	
657000	DIVERSE FINANCIËLE KOSTEN	2.131,98	100,46	2.031,52	
660001	RESERVEKAPITAAL	10.000,00	105.824,91		95.824,91
660100	PRIVATIEVE KOSTEN EIGENAAR	10.412,17		10.412,17	
666601	AFRONDINGSVERSCHIL BIJ AFREKENING	1,21		1,21	
700000	OPBRENGST MEDE-EIGENAARS		404.349,51		404.349,51
Totaal Winst en Verlies:		513.650,92	513.650,92	503.046,92	503.046,92
Totaal balans:		2.677.285,62	2.677.285,62	536.356,32	536.356,32
Totaal Winst en Verlies:		513.650,92	513.650,92	503.046,92	503.046,92
Algemeen totalen:		3.190.936,54	3.190.936,54	1.039.403,24	1.039.403,24

Energieprestatiecertificaat

Gemeenschappelijke delen



De Roest d'Alkemadelaan 9, 2600 Antwerpen

certificaatnummer: 20210509-0002412839-GD-1

Daken

U = 0,38 W/(m²K)

Doelstelling: 0,24 W/(m²K)

Muren

U = 2,22 W/(m²K)

Doelstelling: 0,24 W/(m²K)

Vensters (beglazing en profiel)

U = 5,79 W/(m²K)

Doelstelling: 1,5 W/(m²K)

Beglazing

U = 5,80 W/(m²K)

Doelstelling: 1 W/(m²K)

Deuren, poorten en panelen

U = 5,57 W/(m²K)

Doelstelling: 2 W/(m²K)

Vloeren

U = 1,42 W/(m²K)

Doelstelling: 0,24 W/(m²K)



Verwarming



Collectieve centrale installatie met condenserende ketel



Sanitair warm water

Collectieve installatie aanwezig



Ventilatie

Geen collectief systeem aanwezig



Koeling en zomercomfort

Geen collectieve installatie voor koeling aanwezig



Verlichting



Compacte TL-verlichting of spaarlamp



Zonne-energie



Geen zonneboiler of zonnepanelen aanwezig

Verklaring van de energiedeskundige

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

Datum: 09-05-2021

Handtekening:

Parisis
Daniel

Digitaal
ondertekend door
Parisis Daniel
Datum:
2021.05.09
10:45:18 +02'00'


EXPARTISE - Daniel Parisis
Viooltjesstraat 7 bus 3.3
2820 Boom
TEL 0495 22 69 71
MAIL parisis@expartise.be
WEB www.expartise.be

EXPARTISE COMMV PARISIS

EXPARTISE
EP09296

Dit certificaat is geldig tot en met **9 mei 2031**.

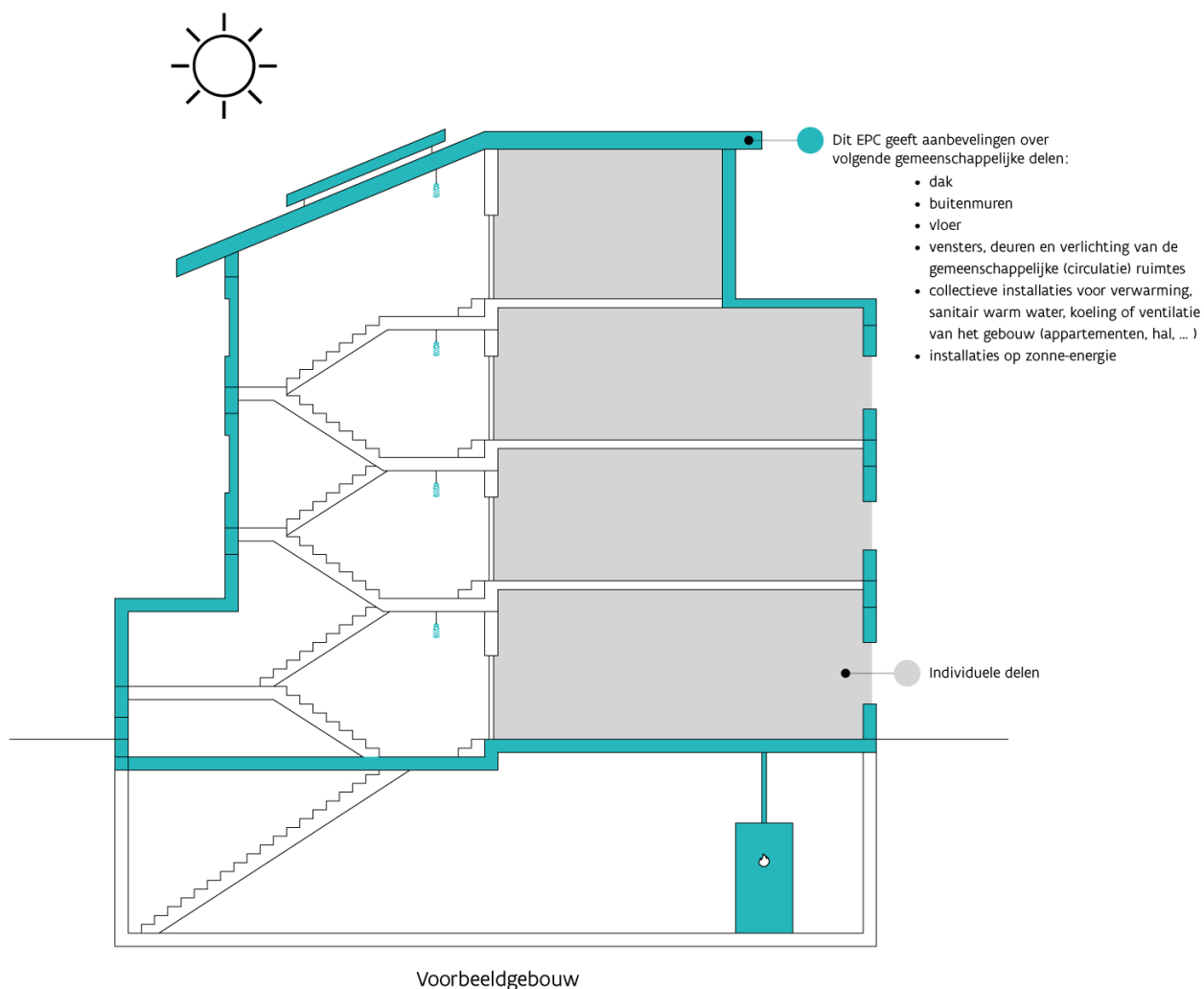
Wat bevat dit EPC?

Wat bevat dit EPC?

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

Wat bevat dit EPC niet?

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



Waarvoor dient dit EPC?

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

Overzicht aanbevelingen

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

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

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

	HUIDIGE SITUATIE	AANBEVELING
	Daken 39 m ² van het dak is vermoedelijk niet geïsoleerd.	Plaats isolatie.
	Vensters 14 m ² van de vensters in de gemeenschappelijke ruimtes heeft enkele beglazing. De raamprofielen zijn niet thermisch onderbroken.	Vervang de vensters.
	Muren 3644 m ² van de muren is vermoedelijk niet geïsoleerd.	Plaats isolatie.
	Vloeren 835 m ² van de vloer is niet geïsoleerd.	Plaats isolatie.
	Deuren, poorten en panelen 2,8 m ² van de deuren of poorten in de gemeenschappelijke ruimtes is onvoldoende geïsoleerd.	Vervang de deuren en poorten.
	Deuren, poorten en panelen 0,5 m ² van de deuren of poorten in de gemeenschappelijke ruimtes is onvoldoende geïsoleerd.	Vervang de deuren en poorten.
	Verlichting De gemeenschappelijke ruimten worden inefficiënt verlicht.	Vervang de verlichting door een energiezuinig systeem.
	Zonne-energie Er is geen installatie op zonne-energie aanwezig.	Onderzoek de mogelijkheid om zonnepanelen of een zonneboiler te plaatsen.
	Muren 208 m ² van de muren is redelijk goed geïsoleerd, maar voldoet nog niet aan de energiedoelstelling.	Overweeg eventueel om bijkomende isolatie te plaatsen.

● Energetisch helemaal niet in orde ● Energetisch niet in orde ● Zonne-energie ● Energetisch redelijk in orde, maar net niet voldoende voor de doelstelling



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



Aandachtspunten

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



Luchtdichtheid: De luchtdichtheid van het gebouw is niet gemeten. Een goede luchtdichtheid is nodig om de warmte niet via spleten en kieren te laten ontsnappen.

Let er bij de renovatie op dat de werken luchtdicht uitgevoerd worden. U kunt nadien de luchtdichtheid laten meten om eventueel overblijvende lekken op te sporen en de energieprestatie mogelijk nog te verbeteren.



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



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



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

Let op!

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

Meer informatie?

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

Gegevens energiedeskundige:

EXPARTISE COMMV PARISIS
EXPARTISE
Viooltjesstraat 7 3.3, 2850 Boom
EP09296

Premies

Informatie over energiewinsten, subsidies of andere financiële voordelen vindt u op www.energiesparen.be.

Energieprestatiecertificaat (EPC) in detail

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

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

Inhoudstafel

Daken	8
Vensters en deuren	9
Muren	12
Vloeren	15
Ruimteverwarming (collectief)	16
Verlichting	17
Installaties voor zonne-energie	18
Overige installaties (collectief)	19

10 goede redenen om nu al te BENOveren

BENOveren is BETER reNOveren dan gebruikelijk is, met hogere ambities op het vlak van energieprestaties, goed gepland en met deskundig advies, zodat ook latere renovatiestappen haalbaar blijven (zie ook www.energiesparen.be/ikbenoveer). Een geBENOverd gebouw biedt veel voordelen:



1. Een lagere energiefactuur



2. Meer comfort



3. Een gezonder binnenklimaat



4. Esthetische meerwaarde



5. Financiële meerwaarde



6. Nodig voor ons klimaat



7. Uw gebouw is klaar voor uw oude dag



8. Minder onderhoud



9. Vandaag al haalbaar



10. De overheid betaalt mee

Hoe wordt het EPC opgemaakt?

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

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

Renoveren? Let op voor asbest!

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

Algemene gegevens

Gebouw id / Gebouweenheid id	16910206 / 16911538
Datum plaatsbezoek	07/05/2021
Referentiejaar bouw	1962
Beschermd volume (m ³)	1.846
Ruimten niet opgenomen in het beschermd volume	Kelderverdieping
Infiltratiedebiet (m ³ /(m ² h))	Onbekend
Gemiddelde U-waarde gebouwschil (W/(m ² K))	1,83

Verklarende woordenlijst

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

Daken



Plat dak

39 m² van het platte dak is vermoedelijk niet geïsoleerd. Isoleer het platte dak.



Proficiat! 796 m² van het platte dak voldoet al aan de energiedoelstelling.

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

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

Technische fiche daken

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

Beschrijving	Oriëntatie	Netto-oppervlakte (m ²)	U-waarde bekend (W/(m ² K))	R-waarde bekend (m ² K/W)	Isolatie	Ref.jaar renovatie	R-waarde isolatie bekend (m ² K/W)	Luchtlaag	Daktype	Berekende U-waarde (W/(m ² K))
Plat dak										
● Plat dak 15e verdieping rondom	-	450	-	-	120mm PUR/PIR ($\lambda = 0,026$ W/(mK)) zonder regelwerk onder dakafdichting	-	4,62	onbekend	a	0,21
● Plat dak dakverdieping	-	346	-	-	120mm PUR/PIR ($\lambda = 0,026$ W/(mK)) zonder regelwerk onder dakafdichting	-	4,62	onbekend	a	0,21
● Platte daken gelijkvloers onder terrassen	-	39	-	-	isolatie onbekend	-	-	onbekend	a	4,00
Plafond onder verwarmde ruimte										
Plafonds tussen de verdiepen	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	-	onbekend	a	2,86

Legende

a dak niet in riet of cellenbeton

Vensters en deuren



Vensters

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

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

Deuren en poorten

2,8 m² van de deuren of poorten in de gemeenschappelijke ruimtes is onvoldoende geïsoleerd.

Vervang de niet-energiezuinige deuren of poorten door een energiezuinig alternatief met sterk isolerende profielen.



Deuren en poorten

0,5 m² van de deuren of poorten in de gemeenschappelijke ruimtes is onvoldoende geïsoleerd.

Vervang de weinig energiezuinige deuren of poorten door een energiezuinig alternatief met sterk isolerende profielen.

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

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

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

Technische fiche van de vensters

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

Beschrijving	Oriëntatie	Helling	Oppervlakte (m ²)	U-waarde bekend (W/(m ² K))	Beglazing	Buitenzonwering	Profiel	Berekende U-waarde (W/(m ² K))
In voorgevel								
• Inkomdeuren in glazen	NW	verticaal	13,2	-	enkel glas	-	metaal niet therm	5,83
Buitenschrijnwerk	NW	verticaal	789	-		-	-	-
Buitenschrijnwerk	NW	verticaal	54	-		-	-	-
Buitenschrijnwerk	NW	verticaal	119	-		-	-	-
Buitenschrijnwerk	NW	verticaal	119	-		-	-	-
Buitenschrijnwerk	NW	verticaal	33	-		-	-	-
In achtergevel								
• Deur naar terras - gedeelte met glas	ZO	verticaal	0,8	-	enkel glas	-	hout	5,08
Buitenschrijnwerk	ZO	verticaal	24	-		-	-	-
Buitenschrijnwerk	ZO	verticaal	426	-		-	-	-
Buitenschrijnwerk	ZO	verticaal	426	-		-	-	-
Buitenschrijnwerk	ZO	verticaal	134	-		-	-	-
Buitenschrijnwerk	ZO	verticaal	63	-		-	-	-
In linkergevel								
Buitenschrijnwerk	NO	verticaal	170	-		-	-	-
Buitenschrijnwerk	NO	verticaal	13	-		-	-	-
Buitenschrijnwerk	NO	verticaal	3,5	-		-	-	-
In rechtergevel								
Buitenschrijnwerk	ZW	verticaal	9,6	-		-	-	-
Buitenschrijnwerk	ZW	verticaal	3	-		-	-	-

Legende glastypes

enkel glas Enkelvoudige beglazing

Legende profieltypes

hout Houten profiel

metaal niet therm

Metalen profiel, niet thermisch onderbroken

Technische fiche van de deuren, poorten en panelen

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

Beschrijving	Oriëntatie	Oppervlakte (m²)	U-waarde bekend (W/(m²K))	R-waarde bekend (m²K/W)	Isolatie	Ref.jaar renovatie	Luchtdlaag	Deur / paneeltype	Profiel	Berekende U-waarde (W/(m²K))
Deuren/poorten										
In achtergevel										
Deur naar terras - gedeelte met hout	ZO	0,5	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	b	hout	3,64
Deur ruimte met voorraadvaten	ZO	2,8	-	-	isolatie afwezig	-	afwezig	a	metaal niet therm	5,89
In rechtergevel										
Buitschrijnwerk	ZW	191	-	-		-	-	-	-	-

Legende deur/paneeltypes

- a deur/paneel in metaal
- b deur/paneel niet in metaal

Legende profieltypes

- houtHouten profiel
- metaal niet thermMetalen profiel, niet thermisch onderbroken

Muren

**Muur**

3644 m² van de muren is vermoedelijk niet geïsoleerd. Plaats isolatie.

**Muur**

208 m² van de muren is redelijk goed geïsoleerd, maar voldoet nog niet aan de energiedoelstelling. Overweeg bij een grondige renovatie om bijkomende isolatie te plaatsen.

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

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

Technische fiche van de muren

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

Beschrijving	Oriëntatie	Netto-oppervlakte (m ²)	Diepte onder maaiveld (m)	U-waarde bekend (W/(m ² K))	R-waarde bekend (m ² K/W)	Isolatie	Ref.jaar renovatie	Luchtlaag	Muurtype	Berekende U-waarde (W/(m ² K))
Buitenmuur										
Voorgevel										
● Voorgevel dakverdieping	NW	80	-	-	-	80mm PUR/PIR ($\lambda = 0,023$ W/(mK)) zonder regelwerk aan buitenzijde	-	afwezig	a	0,28
● Voorgevel gelijkvloers	NW	78	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	2,33
● Voorgevel aan terrassen	NW	666	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	2,33
● Voorgevel uitsteeksel links	NW	177	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	2,33
● Voorgevel uitsteeksel rechts	NW	175	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	2,33
● Voorgevels rechts achteraan aan terrassen	NW	24	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	2,33
● Voorgevel links achteraan aan terrassen	NW	22	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	2,33
Achtergevel										
● Achtergevel dakverdieping	ZO	85	-	-	-	80mm PUR/PIR ($\lambda = 0,023$ W/(mK)) zonder regelwerk aan buitenzijde	-	afwezig	a	0,28
● Achtergevel gelijkvloers	ZO	82	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	2,33
● Achtergevel aan terrassen achteraan	ZO	124	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	2,33
● Achtergevel links achteraan	ZO	467	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	2,33
● Achtergevel rechts achteraan	ZO	467	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	2,33
● Achtergevels rechts vooraan aan terrassen	ZO	24	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	2,33
● Achtergevel links vooraan aan terrassen	ZO	22	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	2,33
Rechtergevel										
● Rechtergevel dakverdieping	ZW	22	-	-	-	80mm PUR/PIR ($\lambda = 0,023$ W/(mK)) zonder regelwerk	-	afwezig	a	0,28

							aan buitenzijde				
•	Rechtergevel gelijk vloers	ZW	37	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	2,33
•	Rechtergevels aan terrassen	ZW	274	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	2,33
•	Rechtergevel uitsteeksel rechts vooraan	ZW	120	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	2,33
•	Rechtergevel uitsteeksel rechts achteraan	ZW	119	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	2,33
•	Rechtergevel uitsteeksel links vooraan aan terrassen	ZW	51	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	2,33
•	Rechtergevel aan terrassen achteraan	ZW	49	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	2,33
Linkergevel											
•	Linkergevel dakverdieping	NO	21	-	-	-	80mm PUR/PIR ($\lambda = 0,023$ W/(mK)) zonder regelwerk aan buitenzijde	-	afwezig	a	0,28
•	Linkergevel gelijk vloers	NO	33	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	2,33
•	Linkergevels aan terrassen	NO	296	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	2,33
•	Linkergevel uitsteeksel links vooraan	NO	119	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	2,33
•	Linkergevel uitsteeksel links achteraan	NO	119	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	2,33
•	Linkergevel uitsteeksel rechts vooraan aan terrassen	NO	51	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	2,33
•	Linkergevel aan terrassen achteraan	NO	49	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	2,33
Muur in contact met verwarmde ruimte											
Voorgevel											
	Muren tussen de appartamenten (onderling) en de traphal	NW	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	1,92

Legende

a muur niet in isolerende snelbouwsteen of cellenbeton

Vloeren



Vloer boven kelder of buiten

835 m² van de vloer is vermoedelijk niet geïsoleerd. Plaats isolatie.

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

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

Technische fiche van de vloeren

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

Beschrijving	Netto-oppervlakte (m ²)	Diepte onder maaiveld (m)	Perimeter (m)	U-waarde bekend (W/(m ² K))	R-waarde bekend (m ² K/W)	Isolatie	Ref. jaar renovatie	Vloerverwarming	Luchtdaag	Vloertype	Berekende U-waarde (W/(m ² K))
Vloer boven buitenomgeving											
• Vloer 1e verdieping onder uitsteeksels	35	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	-	onbekend	a	2,78
Vloer boven (kruip)kelder											
• Vloer	800	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	-	onbekend	a	1,36
Vloer boven verwarmde ruimte											
Vloeren tussen de verdiepen	-	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	-	onbekend	a	2,04

Legende

a vloer niet in cellenbeton

Ruimteverwarming (collectief)



Proficiat! De collectieve verwarmingsinstallatie met condenserende ketel voldoet aan de energiedoelstelling.

Technische fiche van de ruimteverwarming

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

Installaties met meerdere opwekkers

Omschrijving Type verwarming Aandeel in volume (%) Aantal opwekkers	RV1				
	✓				
	cv met twee ketels remeha gas 610 eco				
	centraal				
	-				
2					
Opwekking (enkel de 2 belangrijkste opwekkers worden getoond)					
Type opwekker Energiedrager Soort opwekker(s) Bron/afgiftemedium Vermogen (kW) Elektrisch vermogen WKK (kW) Aantal (woon)eenheden Rendement Referentiejaar fabricage Labels Locatie	✓	✓			
	collectief	collectief			
	gas	gas			
	condenserende ketel	condenserende ketel			
	-	-			
	1062	1062			
	-	-			
	147	147			
	109% t.o.v. onderwaarde	109% t.o.v. onderwaarde			
	2009	2009			
	CE, HR-top	CE, HR-top			
	buiten beschermd volume	buiten beschermd volume			
Distributie					
Externe stookplaats	nee		-		
Ongeïsoleerde leidingen (m)	0m ≤ lengte ≤ 6m				
Ongeïsoleerde combilus (m)	-				
Aantal (woon)eenheden op combilus	-				
Afgifte & regeling					
Type afgifte	-				
Regeling	pompregeling buitenvoeler				

Verlichting



Verlichting

De gemeenschappelijke ruimtes worden verlicht met compacte TL-verlichting of spaarlamp. Deze verlichting is niet energiezuinig.

Vervang waar nodig de inefficiënte verlichting. Kies hierbij steeds voor efficiënte verlichtingstoestellen en voorzie in een energiebesparende regeling.

Bij de vervanging van uw verlichtingsinstallatie streeft u best naar een zo energiezuinig mogelijke installatie. Als type lichtbron kiest u best voor LED-verlichting of hogedruk gasontladingslampen. Om de installatie nog zuiniger te maken, kunt u ook een regeling in functie van daglicht, aan- of afwezigheid voorzien. De verschillende regelingen kunnen gecombineerd worden.

Technische fiche van de verlichtingsinstallaties

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

	Z1	
	⊗	
Aandeel in oppervlak (%)	-	
Lichtbron en regeling		
Type lichtbron	Compacte TL-verlichting of spaarlamp	
Aan- of afwezigheidsregeling	Geen of onbekend type	
Daglichtregeling	Geen of onbekend type	

Installaties voor zonne-energie



Zonneboiler

Er is geen zonneboiler aanwezig.

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

Zonnepanelen

Er zijn geen zonnepanelen aanwezig.

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

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

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

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

Technische fiche van de installaties op zonne-energie

Geen installaties op zonne-energie aanwezig.

Overige installaties (collectief)

Sanitair warm water



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

	SWW1		
Bestemming	-		
Opwekking			
Soort	collectief		
Gekoppeld aan ruimteverwarming	ja, aan rv1		
Energiedrager	-		
Type toestel	andere		
Referentiejaar fabricage	-		
Energie label	-		
Opslag			
Aantal voorraadvaten	6		
Aantal (woon)eenheden	147		
Volume (l)	- / - / - / - / - / -		
Omtrek (m)	2.0m / 2.0m / 2.0m / 2.0m / 2.0m / 2.0m		
Hoogte (m)	1.3m / 1.3m / 1.3m / 1.3m / 1.3m / 1.3m		
Isolatie	aanwezig / aanwezig / aanwezig / aanwezig / aanwezig		
Label	- / - / - / - / - / -		
Opwekker en voorraadvat één geheel	neen / neen / neen / neen / neen / neen		
Distributie			
Type leidingen	circulatieleiding		
Lengte leidingen (m)	-		
Isolatie leidingen	aanwezig		
Aantal (woon)eenheden op leidingen	147		

Ventilatie



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

Type ventilatie	geen of onvolledig
------------------------	--------------------

Koeling



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

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

REGLEMENT VAN INTERNE ORDE

DE ROEST D'ALKEMADELAAN 9-11, 2600 BERCHEM

REGENT III

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 De Roest D'Alkemadelaan 9 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 16 en 31 maart.

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.

Een vergadering zal evenwel niet mogen plaatsvinden in de maanden juli en augustus.

Tevens kan een buitengewone vergadering worden bijeengeroepen op verzoek van 1 of meer mede-eigenaars die ten minste 1/5 van de aandelen bezitten. Dit verzoek wordt bij een ter post aangetekend schrijven aan de syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na de ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigenaars.

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

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

Artikel 5: Organisatie

De algemene vergaderingen worden voorgezeten door een mede-eigenaar.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 6: Lastgeving -Volmachten

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

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

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

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

Artikel 7: Stemmingen - Meerderheden

Stemmingen

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

De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen bij 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 rekeningstelsel. 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 dd. 20.03.2018 en vorige werd de volgende invorderingsprocedure goedgekeurd:

De trimestriële voorschotten moeten toegekomen zijn op de rekening van de vereniging vóór het verstrijken van de maand waarin ze werden opgevraagd, namelijk vóór 31 januari, 30 april, 31 juli en 31 oktober.

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 € 10 (**addendum av 25.03.2019 € 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 (= € 15(**addendum av 25.03.2019 € 20 i.p.v. € 15**)) verzonden worden, waarbij buiten de aanrekening van € 10 (**addendum av 25.03.2019 € 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 trimestriële voorschotten vanaf 1 februari, 1 mei, 1 augustus en 1 november.

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

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

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

VOORSTEL TOT WIJZIGING VAN HET BESTAANDE HUISHOUDELIJK REGLEMENT

BELANGRIJK:

ELKE EIGENAAR, DIE ZIJN APPARTEMENT OF STUDIO VERHUURT OF VERKOOPT, HEEFT DE PLICHT EEN EXEMPLAAR VAN HET REGLEMENT VAN ORDE AAN ZIJN HUURDER/KOPER TE OVERHANDIGEN. DIT KAN GEBEUREN BIJ HET ONDERTEKENEN VAN DE HUUR – OF VERKOOPOVEREENKOMST, TEGEN ONTVANGSTBEWIJS. OP DIE MANIER KAN ALTIJD AANGETOOND WORDEN DAT DE HUURDER/KOPER HET REGLEMENT HEEFT ONTVANGEN EN AKKOORD GAAT OM HET OOK NA TE LEVEN.

De huurder moet eveneens op de hoogte gebracht worden van latere beslissingen gestemd door de AV. Indien dit niet gebeurt kan de eigenaar aansprakelijk gesteld worden.

Normaal gezien zou er geen huishoudelijk reglement nodig zijn. We gaan immers van de veronderstelling uit dat iedere bewoner niet anders wenst dan rustig te wonen in een zindelijk gebouw. Om nutteloze incidenten zoveel mogelijk te voorkomen geven wij u een overzicht van de gebruiken in ons appartementsgebouw. Indien alle bewoners deze bepalingen stipt naleven wordt er geen afbreuk gedaan aan het wooncomfort waarop iedereen recht heeft. Gelukkig is dat meestal ook het geval!

Artikel 16: Toegang tot het gebouw:

- a. De bewoners worden verzocht de deuren, die toegang geven tot het gebouw (dit geldt ook voor de toegangen tot de garage en de kelders) steeds zorgvuldig gesloten te houden.
 - b. De bewoners worden verzocht te vermijden de glazen toegangsdeuren niet te bevuilen: vuile vingers op glazen kunnen niet constant verwijderd worden.
 - c. ook de vloermatten zijn er om gebruikt te worden, vooral bij slechte weersomstandigheden.
 - d. De toegang van het gebouw is verboden voor leurdere, bedelaars en onbekenden.
 - e. De inkomdeur mag slechts met de afstandsbediening geopend worden voor bekenden.
 - f. De inkomhallen en evenmin de (dag)parkings, voetpaden, brandweg en tuinen zijn geen speelplaats of vergaderruimte. Rolschaatsen, skateboards, fietsen, steps, en dergelijke en ook lawaaijige bijeenkomsten zijn er niet toegelaten.
- Laat ons duidelijk zijn: we begrijpen dat kinderen moeten kunnen spelen, maar we wijzen de ouders erop dat in de zeer nabije omgeving er 3 parken zijn met veilige speeltuinen en sportvelden.
- g. Roken is verboden in de ingangen en andere gemeenschappelijke delen van het gebouw.
 - h. De brievenbussen moeten regelmatig gelicht worden en niet gewenste post hoort in de papiercontainer en NIET in de open brievenbussenvakken.

Artikel 17: Gebruik van de liften:

Belangrijk: Onze liften zijn uitsluitend personenliften, geen goederenliften!

Aan het gebruik van de liften zijn strenge voorwaarden verbonden. De bewoners worden verplicht hun leveranciers hierover in te lichten. In geval van nalatigheid kan het gebruik van de lift aan leveranciers verboden worden. Dit geldt ook voor leveringen (met steekwagend/duveltje/pirewiet) van supermarkten.

- a. Het gebruik van de liften is verboden aan kinderen onder de 12 jaar, die niet vergezeld zijn van volwassenen.
- b. Het opgegeven gewicht en/of het maximum aantal personen mag in geen geval overschreden worden. Onkosten voor herstellingen veroorzaakt door foutief gebruik van de liften zijn voor rekening van de overtreder(s).

c. Het vervoer van omvangrijke voorwerpen, die de liftkooi zouden kunnen beschadigen, is ten allen tijde, ook bij verhuizing, verboden.

d. De liftdeuren mogen in geen geval geblokkeerd worden en moeten steeds zo snel mogelijk ontruimd worden.

e. Gebruik de lift niet in geval van brand.

f. Elke onregelmatigheid in de werking van de liften moet gemeld worden aan de syndicus, aan de Raad van Mede Eigendom of aan de conciërge.

g. Zorg ervoor dat er niets tussen de liftdeuren en de liftkooi komt. Deze zaken komen in de liftkoker terecht en kunnen storingen veroorzaken.

Bij vaststelling van een overtreding wordt er een boete van €250 aangerekend aan de overtreder.

Artikel 18: Verhuizingen:

Verhuizingen mogen **uitsluitend** gebeuren met een ladderlift en NIET met lift of trap.

Voor overtredingen wordt aan de overtreder een boete van 250€ aangerekend. (Zie in dit verband ook de beslissingen van de Algemene Vergaderingen van 2011 en 2012). Verhuizingen gebeuren tussen 08u en 18u en worden niet toegelaten op zon- en feestdagen.

De syndicus of beheerraad moet op voorhand verwittigd worden.

Zie: procedure verhuis:

Alle schade veroorzaakt bij het verhuizen zal door de verantwoordelijke eigenaar of diens huurder moeten vergoed worden.

Artikel 19: Lawaai: zie ook reglement woonhaven

Het probleem “lawaai” is een kies probleem...

Op dit gebied wordt gemakkelijk overgehield zowel naar nonchalante als naar te strenge gedragingen. Hinderlijk geluid van welke aard dan ook moet steeds, zowel overdag als 's nachts, vermeden worden en iedere eigenaar of huurder moet er voor zorgen dat de rust van het gebouw niet verstoord wordt.

Enkele voorbeelden van storend lawaai:

- dichtslaan van zowel binnendeuren als inkomdeur van appartement/studio. Luidruchtig neerlaten of optrekken van rolluiken.
- Luid spreken in de gemeenschappelijke inkomhal of op de overloop
- Geluid van schoeisel op harde bevloering. Het dragen van pantoffels in appartement of studio is aanbevolen.
- Uitvoeren van karweien of verplaatsen van meubilair 's avonds of 's nachts
- Herhaaldelijk of langdurig gebruik van de appartementsbel
- Lawaaiig spelen van kinderen (springen, rolschaatsen, lopen...)

Mensen van goede wil kunnen, door het naleven van deze eenvoudige regels de verstandhouding en de rust in het gebouw vrijwaren en op die manier nutteloze ongemakken of geschillen vermijden.

Moest de rust van de burens niet gerespecteerd worden, wordt aangeraden de burens aan te spreken, die aan de basis liggen van de overlast. Indien ook dit geen resultaat oplevert, dan moet de eigenaar van het pand aangesproken worden en in laatste instantie zelfs de Blauwe Lijn op 0800 123 12.

Artikel 20 Huisdieren:

Geen andere huisdieren dan honden, katten en vogels in kooien (uitgezonderd papegaaien) zijn toegelaten. Met nadruk wordt er echter op gewezen dat ook deze dieren slechts geduld worden, indien ze niet hinderlijk zijn voor de bewoners, door lawaai, geur of welke andere reden dan ook.

De Algemene Vergadering, het bestuurscomité en de syndicus hebben steeds het recht de verwijdering van hinderlijke dieren te eisen.

Katten en honden moeten in de gemeenschappelijke delen steeds aan de leiband gehouden of gedragen worden.

Het is in ieder geval verboden dieren in de appartementen alleen achter te laten. Opgesloten dieren janken of blaffen bij het minste gerucht en storen de burens in erge mate.

Honden moeten altijd aan de leiband en mogen hun behoefte (groot en klein) NIET in de tuin of op de opritten doen. Ook hier kan een boete van €250 aangerekend worden. De tuinmannen klagen over de uitwerpselen in hun machines, aan hun schoeisel en handschoenen. Onze tuinen zijn geen honden- loopweide.

Artikel 21 Uitzicht van het gebouw:

Om een verzorgd uitzicht van het gebouw te bewaren, wordt de nadruk gelegd op volgende punten:

- verzorgde en aangepaste raamstoffering moet van een neutrale kleur (wit, beige) zijn, ten einde het algemeen uitzicht eenzelfde karakter te geven.
- het ophangen van bloembakken is alleen toegelaten aan de binnenkant van de borstwering. De borstwering mag niet met rieten afdekking bedekt worden.
- verbod kledingstukken, was, lakens, dekens, tapijten en dergelijke door het open raam naar buiten te hangen.
- Verbod in de appartementen (o.a. in de keukens) kledingstukken of handdoeken op zo op te hangen dat ze zichtbaar zijn van de straat.
- verbod speelgoed, dag- en weekbladen of om het even welke voorwerpen op te stapelen op de vensterbanken.
- De naamplaatjes op bellen, brievenbussen moeten uniform zijn en aanpassingen worden daarom besteld bij de Raad van Mede Eigendom of bij de conciërge. Zij zorgen voor de naamaanpassing.
- Elke bewoner dient ervoor te zorgen dat de ramen en raamkozijnen regelmatig gereinigd (geschilderd) worden en dat gebarschte ramen onmiddellijk vervangen worden. Dit geldt ook voor rolluiken. Ook hier kan bij nalatigheid kosten aangerekend worden.
- De gemeenschappelijke delen, in het bijzonder de ingangen en de trapzalen, moeten ten allen tijde vrij blijven. Er mag in de gemeenschappelijke delen geen enkel privé voorwerp geplaatst worden.
- Het is verboden de terrassen als opslagplaats te gebruiken. Alleen terrasstoelen en – tafel, evenals planten/bloemen worden toegelaten .
- Het plaatsen van zonnetenten/screens gebeurt op kosten van de betrokken persoon. De kleur en het type worden beslist door de Raad van Mede Eigendom.
- Rolluiken mogen alleen geplaatst worden voor ramen die uitgeven op de terrassen (behalve op het gelijkvloers).
- Versiering (Kerstmis, Pasen....) op de terrassen mag, maar moet discreet blijven en mag niet storend zijn voor voorbijgangers en burens.
- schotelantennes worden niet toegelaten op de terrassen.

– BBQ is verboden op de terrassen omwille van de veiligheid en de rook- of geuroverlast..

Artikel 22: Reinheid van het gebouw:

Het is verboden:

– Om het even welk huishoudelijk werk (zoals reiniging van tapijten en dergelijke) uit te voeren in de gemene delen van het gebouw.

– Tapijten, beddengoed of andere voorwerpen uit te kloppen op de terrassen of door de ramen

– Etensresten of om het even wat door de ramen naar beneden te gooien. De hierdoor aangetrokken vogels verpesten het woonklimaat van (voornamelijk) de bovenste verdiepingen met hun uitwerpselen. Zij beschadigen hierdoor het dak en de gevels van het gebouw, alsook de auto's op de dagparking. Ook ratten en muizen zijn een bedreiging voor hygiëne.

– Er is een algemeen rookverbod in de gemeenschappelijke delen. Het is ten strengste verboden sigarettenpeuken of ander vuilnis in of rond het gebouw te werpen. Mogen we er ook aan herinneren dat sigarettenpeuken zeer belastend zijn voor het milieu? Boete?

We vragen met aandrang het huishoudelijk afval correct te sorteren en zo compact mogelijk in de containers te deponeren. Dozen moeten plat geplooid worden in de papiercontainers.

Om schimmelvorming in de appartementen tegen te gaan en storende geuren in de gemeenschappelijke delen te vermijden, wordt er met aandrang gevraagd de appartementen/studio's dagelijks te verluchten.

Artikel 23: Fietsen, kinderwagens:

In geen geval mogen fietsen en/of kinderwagens in de gemeenschappelijke delen geplaatst worden.

Enkel gelabelde fietsen mogen gestald worden op de daartoe voorziene plaatsen.

Het is verboden fietsen (ook gelabelde) elders tegen de gevel, bloembakken, hekken, poortjes ... van het gebouw te plaatsen..

Motorfietsen mogen niet in de fietsenstalling geplaatst worden.

Zo zullen dan ook alle fietsen (ook gelabelde) die niet correct gestald zijn verwijderd worden.

Het is niet toegelaten fietsen via lift of trap naar boven te nemen.

Artikel 24: Parking:

Parkeren **BUITEN** de aangeduide parking is strikt verboden, ook voor leveranciers. De oprit moet ten alle tijde vrij blijven voor ziekenwagens, verhuishagens, brandweer en politie.

Uitzondering: u mag uw wagen max.15 minuten op de brandweg achterlaten om een mindervalide persoon af te zetten of op te halen, met dien verstande dat u niet in de weg staat van ambulances, politiewagens, verhuishagens...

Voorstel boete?

Artikel 25: Centrale verwarming:

Het normale stookseizoen loopt van 15 september tot 15 mei. De Algemene Vergadering geeft volmacht aan de Raad van Mede Eigendom om te beslissen al dan niet de verwarming in gang te zetten buiten de vermelde periode.

Dwz. zodra de buitentemperatuur overdag onder 16°C daalt (A.V. 21/4/1995)

Artikel 26: Diversen

De aera's kunnen enkel als verluchting dienst doen. Het is formeel verboden hierin buizen of leidingen, van welke aard ook, aan te brengen voor privaat gebruik.

Het is eveneens verboden in de (vroegere) vuilschachten leidingen of buizen, van welke aard dan ook, aan te brengen voor privaat gebruik.

- Toiletten waarvan water blijft lopen zijn niet alleen storend voor de burens, maar veroorzaken ook nutteloze uitgaven. Eigenaars en/of huurders die een toilet hebben, waarvan water blijft lopen, worden verzocht de nodige herstellingswerken zo spoedig mogelijk te laten uitvoeren.
- Het is niet toegelaten oliën of dergelijke via de afvoerbuizen weg te gieten. Wel kunnen ze, in flessen verpakt, naar een daartoe voorziene container gebracht worden (recyclagepark, supermarkten, enz)
- Telkenmale het nodig is, moeten de medebewoners de toegang tot het privaat gedeelte van hun appartement/studio/garage toelaten, teneinde de nodige herstellingen aan de gemeenschappelijke delen van het gebouw te kunnen uitvoeren.
- Wie in de gemeenschappelijke delen van het gebouw iets bevuilt of beschadigt, staat vanzelfsprekend in voor de opkuis en/of de kosten van herstel.
- omwille van de veiligheid is het verboden in appartementen, kelders of garages snel ontvlambare producten op te slaan.

Artikel 27: Groenzone en beplanting:

Voor de groenzone rond het gebouw dienen volgende bepalingen in acht genomen te worden:

- niet lopen over grasperken
- de beplantingen en bloemperken te eerbiedigen
- geen papier of afval in de grasperken te werpen
- onze tuin, opritten, voetpaden en brandweg zijn geen hondenweide of picknickzone

Ook hier kan bij vaststelling van een overtreding een boete van €250 aangerekend worden.

Artikel 28: Concierge:

De concierge is ten dienste van de gemeenschap van eigenaars. Uitsluitend kleine diensten, die haar/zijn taak als concierge niet in het gedrang brengen, mogen alleen ten uitzonderlijke titel gevraagd worden. Geef in elk geval nooit opdrachten aan de concierge omtrent haar/zijn werk. De kans is groot dat deze in tegenspraak zijn met deze, die door de Raad Van Mede Eigendom werden gegeven.

Alle voorstellen of klachten dienen, schriftelijk, aan de Raad overgemaakt te worden (per email of in de brievenbus van de RvME in nummer 9). De concierge mag – tijdens de werkuren- in geen geval taken uitvoeren in de privaat delen van het gebouw.

Huidig reglement van inwendige orde wordt aan alle belanghebbenden overgemaakt. Het is bindend voor alle mede-eigenaars, huurders en voor al wie op het gebouw of een deel ervan enig recht van welke aard ook bezit. Het reglement is niet beperkt noch uitsluitend en kan ten alle tijde veranderd worden volgens de beslissingen van algemene vergadering of de Raad van Mede Eigendom.

Voor de dwarsliggers overwegen het invoeren van een soort “gasboete”, al in gebruik in de andere Regenten .

We overwegen boetes voor:

- foutief parkeren

- hondepoep, sigarettenpeuken, sluikestort in en rond het gebouw:
- foutief gebruik van lift, trappen, ...
- nalatig onderhoud van het pand
- ...