

Oh My George

Via mail : greg@coprimmo.be
Uw ref. : /

Borgerhout, dinsdag 12 augustus 2025

Geachte ,

Betreft: Gebouw De Roest D'Alkemadelaan 9 – 11 te Antwerpen (ond.nr. 0850.371.581)
Kavel 084-15E - Verkoop door Hallo immo.

Wij verwijzen naar uw schrijven d.d. 31.07.2025 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 geen achterstal te melden t.o.v. de VME.

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 huidige boekjaar.

Voor een gesplitste rekening m.b.t. het verbruik van de centrale verwarming kunnen partijen rechtstreeks contact opnemen met de firma Ista (02/523.40.60) voor het vastleggen van een afspraak.

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

Lux Kimberley
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^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. 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 uitbetaald 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

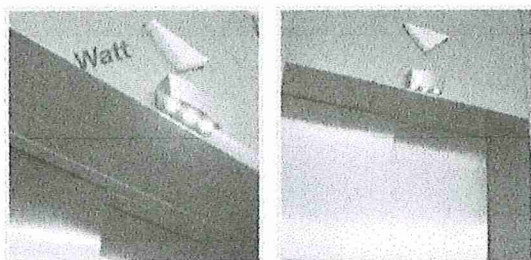
Pos.	Referentie	Installatie nummer	Produkt	Waarde
00100	DE ROEST D'ALKEMADELAAN 9/11, 2600 BERCHEM	42000175008	MOD Transformatie	7.950,00 EUR
Totaal ex. BTW				7.950,00 EUR

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.

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,), Smeekens 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 – Privaat 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.), Goddés (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 op 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.

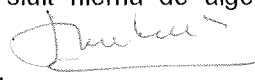
Dit geldt uiteraard niet alleen voor de inkomdeuren maar voor de ganse VME in het geheel. Individuele wijzigingen/aanpassingen, zeker als ze een impact hebben op gemene delen zoals uitzicht, doch ook muurdoorboringen tav gemene delen, etc, dienen voorgelegd te worden op een algemene vergadering tenzij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

11. Allerlei:

Er worden geen verdere opmerkingen geformuleerd.

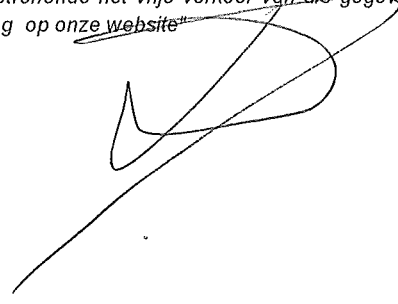
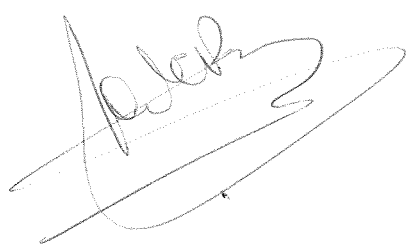
De voorzitter dankt de aanwezigen voor de gevoerde gesprekken en sluit hierna de algemene vergadering.

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.

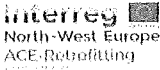
Doel:

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)

 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 precedents 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 – Privaatief 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 storkkosten	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 - GLEUFPALLEN		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	
			Totaal incl. BTW	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%
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%
WK2	Bekabeling, buis, graafwerken, koppelen systeem op bestaande systeem 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)

-13-

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 – 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 punt draad 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.

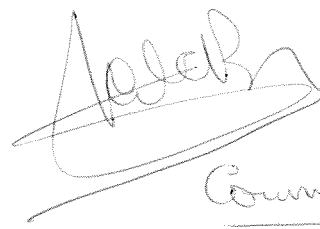
UW BEHEER NV
Secretaris

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

«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 vavat:

- Diverse herstellingen liften (rek. 610120)	€ 14.462,19
- Diverse herstel. Bellenbord/parlofonie (rek 610230)	€ 467,51
- Div. onderhoudsk. CV incl. vervangen ketelmoppen (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/verwijlntresten (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 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
--

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 techniekers 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 experten 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-Retrofitting Engagementsverklaring Goedkeuring op AV + projectstuurgroep		
M A S T E R P L A N	1. Voorfase	Intekenen op Engagementsverklaring Ondersteuning in <u>opmaak gebouwdossier</u> Ondersteuning in uitvoeren <u>Bewonersbevraging</u> Ondersteuning in <u>aanbesteding Masterplan</u>
	2. Studie	Startvergadering en <u>overdracht basisdossier</u> <u>Begeleiding rondgang</u> tijdens de studie Eerste aanspreekpunt voor studieteam
	3. Voorstellen resultaten	Eerste feedback op resultaten studie Consultatie vóór presentatie op AV

27

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)

-6-

Maatschappelijke zetel:

Noordersingel 11 – 2140 Antwerpen

Tel: 03/666.35.40

Fax: 03/644.06.40

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

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 beloopbare 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 b.v. 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 principiële beslissing 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:

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.

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 precedents 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.

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 erfdiensbaarheid 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 erfdiensbaarheden 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 wege als in het voordeel van de andere gronden van het domein Pulhof, zoals hoger omschreven, met een erfdiensbaarheid non aedificandi, te weten:

- a) Een stook 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 erfdiensbaarheid (en ik vermoed dat één en ander betrekking heeft op punt a) is dit niet gelijk te stellen met een servitudeweg of een erfdiensbaarheid van een recht van doorgang.

Het gaat immers om een erfdiensbaarheid 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 erfdiensbaarheid heeft dan ook niets te maken met het al of niet verlenen van een doorgang. Het is een erfdiensbaarheid 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 séparation en bois, en métal ou en toute autre manière ne pourra être placée dans 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 komt het poortje op het voetgangerspadje 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 servitudeweg. Nergens wordt een recht van doorgang in het voordeel van de andere gebouwen voorzien.
2. De erfdiensbaarheid 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.[...]

Syndicus – Privaat 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:

<i>Slopen van ca. 87 lm omheining met puntdraad en houten ronde palen, geplaatst aan de Grotesteenweg achter de haag.</i>				€ 521,95
Omschrijving	Aantal	Eh.	Prijs	Totaal
Slopen bestaande omheining	87,00	lm	4,85	421,95
<i>Excl. afvoeren gesloopt materiaal.</i>				
Afvoeren gesloopt materiaal	1,00	stuk	100,00	100,00
<i>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.</i>				€ 10.421,58
<i>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.</i>				
<i>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).</i>				€ 1.974,28
<i>De haag aan het pad wordt verwijderd door derden.</i>				
<i>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 poortsluiter.</i>				€ 2.043,21
<i>Voedingskabel, toegangscontrole (badgelezer), voeding voor de elektrische slotvanger via de toegangscontrole wordt voorzien door derden.</i>				

Syndicus – Privaatief 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 liggingsplannen ondergrondse leidingen. Administratieve kost voor aanvragen, verwerken en afdrukken van liggingsplannen ondergrondse leidingen (KLIP-meldingen) Prijs per dossier.				

Offerte Claes & Humblet:

Art.	Beschrijving	Aantal	Eh	Prijs	Totaal
1	Voorbereidende werken				
1.1	Verwijderen van:	1,00	st.	993,20	993,20
	- verwijderen van bestaande afsluiting + klimop parallel met voetpad tussen Grotesteenweg en appartementsgebouw;				
	- verwijderen van ligusterhaag parallel met toegangspad, incl. ter plaatse verhukselen van snoeiafval;				
	- prikkeldraad incl. steunpalen;				
1.2	Terugsnoeien incl. ter plaatse verhukselen van snoeiafval struiken, prijs geraamd:	1,00	st.	862,20	862,20
	- ligusterhaag parallel met parking t.b.v. maken werkzone draadafsluiting;				
	- struiken (Prunus) kant Grotesteenweg;				
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

PRIJSOFFERTE Nr: 2019287

Pagina 2/5

Art.	Beschrijving	Aantal	Eh	Prijs	Totaal
2.	Draadafsluiting en looppoort				
2.1	TYPE 1_kant REGENT I, lengte vh 59 m1				
2.1.a	Leveren en plaatsen van geplastificeerde draadafsluiting	59,00	m1 vh	74,68	4 406,12
	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 Grotesteenweg, 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 Grotesteenweg, lengte vh 97 m1				
	Leveren en plaatsen van geplastificeerde draadafsluiting:				
	hoogte 173 cm, 3D panelen	97,00	m1 vh	83,02	8 052,94
	- panelen, maas 200 mm x 50 mm;				
	- vierkante palen;				
	- kleur: RAL 9005 (zwart);				
2.4	Looppoort				
2.4.a	Leveren en plaatsen looppoort	1,00	st.	2 431,10	2 431,10
	- 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);				
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 elektriciens Prijs materiaal 10760 € btw excl. Werk 2496€ btw excl.	13.256	1	21	13.256,00	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.			Totaal excl. BTW	13.256,00	
			21	2.783,76	
			Totaal incl.	16.039,76	

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,	1,00	36,07	36,07	6%
	Bebat (batterijtypes niet-herlaadbaar < 20 kg)	1,00	0,0530	0,05	
PX 166-110-NL	Paxton Lezerkabel 9540 LS0H 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 LS0H 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. Bekabeling, buis, graafwerken, koppelen systeem op bestaande systeem	2,00	225,00	450,00	6%
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)

-13-

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

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"

REGENT 3

Raad van Mede Eigendom
De Roest d'Alkemadelaan 9 - 11
2600 Berchem
regent3.rvme@gmail.com

BERCHEM, 31 december 2023

Jaarverslag 2023

De Raad van Mede Eigendom wil bij de start van een nieuw jaar alle bewoners van harte een mooi en vooral zorgeloos 2024 wensen.

De corona epidemie is grotendeels verleden tijd, maar toch werden we niet gespaard van nieuwe zorgen...

Een positief punt: de energieprijzen lijken het hoogtepunt voorbij en dat voelden we al in de afrekening van 2022: de meestebewoners mochten een soms aardige som terugkrijgen en dit zou ook het geval moeten zijn dit jaar.

Bovendien hebben we gemerkt dat de nieuwe isolerende bekleding van de gevel kant Grotesteenweg zeer positieve gevolgen heeft op het energieverbruik. Hierover verder meer.

Het berekenen van het waterverbruik op basis van het aantal werkelijke bewoners van een pand heeft eveneens voor heel wat bewoners een verlaging van de kosten meegebracht.

Maar ...om dit correct te kunnen berekenen vragen we aan alle eigenaars en huurders ons te melden wanneer er een pand verkocht wordt of aan een andere bewoner verhuurd wordt. We hebben trouwens de gegevens ook nodig voor de aanpassing van bellen en brievenbussen. We merken spijtig genoeg dat dit dikwijls wordt vergeten. Indien we niet over de juiste gegevens beschikken, mogen en kunnen we geen aanpassingen uitvoeren.

A. GEVELWERKEN – RIOLERINGSWERKEN + HERAANLEG BRANDWEG: en Proximus

1. De gevelwerken (kant Grotesteenweg) zijn afgerond.

Dat niet alles over een leien dakje liep, hebben we allen kunnen vaststellen. Ook hier liet Covid nog van zich horen door vertragingen in de leveringen van materiaal en ook de lift lag een hele tijd stil doordat de onderdelen voor herstel niet beschikbaar waren. De werken waren uiteindelijk klaar tegen de zomer.

Na de werken werden ook de spots op de gevel hersteld en vervangen door LED lampen.

Alle schadegevallen verder gemeld en werden behandeld, op enkele uitzonderingen na.

In de volgende AV zal ook de isolatie van de andere kopse gevel besproken worden.

2. In de AV van 6 oktober 2021 werd ook principieel toestemming gegeven om offertes aan te vragen voor de dringende werken aan rioleringen (met aalputten), voetpad en brandweg.

De offertes werden toegelicht en ter stemming voorgelegd tijdens de AV van 22 maart 2023.

Hetzelfde architectenbureau Archo – in samenwerking met het Eco Huis – neemt ook hier de taak op zich, dit keer meer bepaald een specialiste in de materie: Mieke. Ondertussen liggen alle offertes ter inzage in de conciërgewoning, waar u alles kan inkijken op 17 en 18 januari 24

We verwachten dat de werken in het voorjaar zullen starten. Praktische informatie zal nog gegeven worden via de schermen.

We opteren voor een duurzame oplossing, waarbij het regenwater van het afvalwater gescheiden wordt.

Dit biedt 2 voordelen:

- Ook in ons land kampen we hoe langer hoe meer met niet alleen langere periodes van droogte, maar ook met periodes van intense regenval. Door het scheiden van regen- en afvalwater kunnen we dit eerste gebruiken voor het besproeien van de tuin en voor het poetsen van de gemeenschappelijke delen, zodat we hiervoor niet langer het dure drinkwater moeten gebruiken. Zo kan onze rekening voor drinkwater dalen.
- Bovendien kan het apart afvoeren van het regenwater ervoor zorgen dat de oververzadigde afvalwaterleidingen het water niet opnieuw omhoog stuw en zo de terrassen op de lageregelegde verdiepingen onder water zetten, met alle gevolgen van dien (ondergelopen slaapkamervloeren, vochtproblemen...)

Zo anticiperen we op de nieuwe voorschriften van de overheid, die scheiding van regenwater en afvalwater opleggen.

3. Glasvezelkabel Proximus

Proximus is gestart met het leggen van de glasvezelleidingen op elke overloop (behalve GLV: op dit niveau worden de leidingen rechtstreeks binnengebracht vanuit de kelder). Het ging niet van een leien dakje en meermaals moesten er verbeteringen aangebracht worden. Bovendien hebben we gemerkt dat enkele bewoners de kabels al zelf hadden laten binnenbrengen in hun pand en dit gebeurde niet altijd conform de voorschriften van het Huishoudelijk Reglement! Er moesten dus aanpassingen gebeuren. We wachten op de verdere afhandeling door Proximus.

De bekabeling ligt in gootjes op elk niveau. Wie een aansluiting wenst moet dit zelf aanvragen en ook bekostigen. De werken moeten ook de voorschriften van het Huishoudelijk Reglement respecteren. Gelieve dus eerst te checken met de RvMe.

B. ALLERLEI

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...

1. Het waterverbruik (zowel koud al warm) wordt niet meer berekend op basis van kwotiteiten, maar wel op basis van het aantal werkelijke bewoners (gedomicilieerd of niet) . Dit werd gestemd in de AV van 2021

De berekening gebaseerd op kwotiteiten was immers uiterst onrechtvaardig: betaalden singles immers evenveel als een gezin van b.v. 4.

100% eerlijk is ook deze berekeningswijze nog niet. Dit kan alleen met meters en die zijn op dit ogenblik praktisch niet te installeren in ons gebouw.

Ook kinderen worden meegeteld in het aantal bewoners . Zij die kinderen hebben weten maar al te best dat een baby/kind van heel wat water gebruik maakt.
Aanpassingen gebeuren op 1 januari van elk jaar. Enige uitzondering is verandering van huurder of eigenaar, omdat in dit geval een afrekening wordt gemaakt op datum van verandering.

En nee, als u zich op 1 januari ergens in het buitenland bevond, baseren we ons op het gebruikelijke aantal bewoners. Moesten we hier rekening mee houden, dan zouden er in Regent 3 bijna geen bewoners te vinden zijn. Laat het gezond verstand en de eerlijkheid hun werk doen. Het is – zoals al gezegd – de bluts met de buil.
En misschien nog dit: misschien kunnen we er eens aan denken dat al jaren de kosten voor waterverbruik voor een groot deel gedragen werden door diegenen, die alleen hun pand bewonen...

- Er werd door Water-Link op gewezen dat ons hoog verbruik wijst op ernstige lekken. We hebben dus een grondige controle laten gebeuren zowel in de gemeenschappelijke delen als in elk privaat pand. De mankementen werden overal hersteld.

We zullen de controles op regelmatige tijdstippen herhalen en waar lekken vastgesteld worden, zal de eigenaar/huurder opnieuw een termijn krijgen om het probleem op te lossen. Indien dit niet gebeurt, zal hem een vastgelegd bedrag aangerekend worden, zijnde €25/maand per lekkende kraan en €50/maand per lekkende WC en dit vanaf de datum van vaststelling van een lek.

2. We vragen met aandrang dat u een verandering in het aantal bewoners per pand onmiddellijk meldt bij verhuizing of verkoop, zodat de berekening correct kan gemaakt worden. Het is dus in uw belang!

In de andere gevallen passen we elk jaar het aantal bewoners per pand aan op 1 januari. Het is eveneens van belang ons de contactgegevens te melden van nieuwe huurder en/of eigenaar

Ter herinnering:

1. We herinneren de eigenaars/bewoners er nog eens aan dat vanaf 1 januari 2020 een rookmelder verplicht is in elk appartement. Dit is de verantwoordelijkheid van de eigenaar. De bewoner staat in voor de vervanging van de batterijen.
- 2 . We vestigen er nogmaals de aandacht op dat werken in uw appartement een privé aangelegenheid zijn. U bent dus vrij deze werken te laten uitvoeren door de firma van uw keuze.
Maar: in/aan de gemeenschappelijke delen mag UITSLUITEND gewerkt worden door onze “huisfirma's”, die het gebouw kent. Indien de werken in uw appartement gevolgen hebben in de gemeenschappelijke delen, dat vragen we u ons dit dringend te melden, zodat wij onze “huisfirma” hierover kunnen aanspreken om te vermijden dat uw werken elders schade zouden veroorzaken in het gebouw.
3. We plannen 2x per jaar een periode waarin privatieve werken SAMEN kunnen uitgevoerd worden, al dan niet door onze huisfirma's. Dit is van belang omdat we op deze wijze de overlast voor de medebewoners kunnen beperken, door het water – indien nodig- maar één maal af te laten. Het is eveneens kostenbesparend in het waterverbruik. Indien u werken wil laten uitvoeren, kan u dit **melden aan de Raad van Mede Eigendom en door het vereiste formulier in te vullen** dat u bij Fatima kan vragen. De data voor deze gegroepeerde werken worden op onze berichtenschermen aangekondigd.
4. Om de communicatie met de bewoners (huurders en eigenaars) vlot te laten verlopen hebben we de juiste contactgegevens van allen nodig. We vragen u met aandrang te bezorgen aan de syndicus en aan de Raad van Mede Eigendom . Het niet over deze gegevens beschikken heeft ons al meermaals in problemen gebracht...
5. U ben natuurlijk geenszins verplicht, maar we raden alleenstaanden voor hun eigen veiligheid toch aan een reservesleutel van hun pand in de kluis van het gebouw te deponeren.

De sleutels worden bewaard in een kluis met 2 veiligheidscodes en bovendien wordt nergens een naam of appartement op de sleutel bevestigd.

En ook hier willen we benadrukken dat het alleen om uitzonderlijke situaties gaat. De gegevens worden trouwens niet aan derden gegeven en bovendien vragen we eerst de toelating aan de bewoner om, in geval van nood, het pand te mogen betreden.

(Uitgezonderd voor brandweer en politie)

Het is dus uiterst veilig.

We herinneren de eigenaar eraan dat hij bij verkoop dit alles dient te melden aan de nieuwe eigenaar en – bij verhuring – aan de nieuwe huurder(s):

1. Bellen en brievenbussen:

De eigenaar is wettelijk verplicht onmiddellijk de verandering van huurder /eigenaar te melden, zelfs bij eventuele onderverhuring. Zonder deze melding kunnen we geen namen op bellen en brievenbussen aanpassen.

Voor de brievenbussen worden uniforme naamkaartjes gemaakt. Dit gebeurt zodra u de aanpassing meldt. De eigenaar meldt dit aan de RvMe via een mail of een briefje in de bussen van de RvMe. Gelieve dus niet eigenhandig een kaartje aan te brengen.

Op de brievenbussen mogen ook geen berichtjes gekleefd worden! We hebben nu een mooie vernieuwde inkomhal! Laat ons het zo houden...

2. Privatieve werken :

We vragen de eigenaars aan de RvME te melden dat er renovatiewerken zullen gebeuren in hun pand. **Er wordt van de werklui verwacht dat ze dagelijks na het werk de gemeenschappelijke delen netjes achterlaten!**

Het is ook aan te raden uw naaste burens te verwittigen: dit kan een goede verstandhouding alleen maar bevorderen.

En nogmaals: onze liften zijn personenliften, bovendien met beperkte capaciteit. Bouwmateriaal mag alleen vervoerd worden met een ladderlift.

3. Postbedeling:

De Stad plant een nieuwe nummering van de brievenbussen, ook in grote appartementsgebouwen. U krijgt hierover later meer informatie.

ALTIJD NAAM, HUISNUMMER EN BUSNUMMER VERMELDEN (en NIET het appartementsnummer) . Niet correct geadresseerde post wordt teruggestuurd.

4. Groot huisvuil en ophaling huisvuil

Voor het wegvoeren van groot huisvuil staat de bewoner zelf in. Hij kan ook beroep doen op de Gemeentediensten. **IN GEEN GEVAL mag het groot huisvuil in de kelder of bij de containers achtergelaten worden.**

Onze brandweg is **geen openbare weg!!** Bijgevolg komt de ophaaldienst daar niets weghalen. **Alles moet op straat staan, maar u moet daarvoor eerst de ophaaldienst telefonisch aangevraagd hebben op het nummer 03.221.13.33.**

5. Fietsmarkering en fietsenstalling

Het markeren van fietsen van bewoners en de nieuwe stalling hebben meer ruimte vrijgemaakt, maar er is nog altijd onvoldoende plaats.

ENKEL gelabelde fietsen zijn dus toegelaten en enkel op de daarvoor voorziene plaatsen (fietsrekken op de brandweg en in de ondergrondse garage. Deze labels zijn uitsluitend bedoeld voor bewoners van Regent 3.

U kan een label aanvragen aan de RvMe.

Indien er geen plaatsen meer vrij zijn, zal u uw fiets op de openbare weg moeten achterlaten. De gemeente is zich blijkbaar bewust van het probleem en heeft een aantal stallingen op de openbare weg geplaatst, bij de inrit van de garage. Fietsen mogen ook niet in de lift vervoerd worden. Uitzondering wordt gemaakt voor plooi-fietsen.

IN GEEN GEVAL MAG U UW FIETS TEGEN DE HAAG, DE GEVEL ... ACHTERLATEN.

Regelmatige controles zijn aan de orde, om de situatie niet opnieuw uit de hand te laten lopen.

Niet gelabelde fietsen worden verwijderd.

Indien mogelijk vragen we de bewoners (kinder)fietsen in de privé kelder of op hun privé parking achter te laten.

6. Toegang verlenen aan firma's die in het gebouw werken

Niet zelden melden firma's zich aan om door de RvME gevraagde werken uit te voeren. Het is de taak van Fatima deze personen tijdens de werkuren binnen te laten en ons te verwittigen. Deze firma's weten ook hoe ze zich bij ons kunnen aanmelden en worden niet verondersteld bewoners daarvoor lastig te vallen.

Wij moeten immers weten WIE, WAAROM, en HOE LANG iemand hier is komen werken en bovendien moeten we ook na elke interventie een werkbon aftekenen.

Eveneens belangrijk: laat nooit onbekenden binnen! Het is een kwestie van veiligheid! Bezoekers melden zich aan bij de bewoner en die beslist of de persoon binnen mag of niet.

In geval van diefstal of verlies van een badge vragen we u dit **onmiddellijk** te melden. Zo kunnen we de badge blokkeren en lopen we niet het risico dat (zoals met de sleutels voordien) half Antwerpen met één van onze badges rondloopt...

7. Camerabewaking

Merkt u onregelmatigheden in het gebouw? Gelieve dit dan zo vlug mogelijk te melden (dag en uur). Met de camera's kunnen we vlug vaststellen wat er misgelopen is.

Onregelmatigheden melden geeft blijk van burgerzin en verantwoordelijkheidszin. Indien u b.v. merkt dat onbevoegden zich in of rond het gebouw bevinden of als u ernstige problemen ondervindt door overlast (van burens b.v.), vragen we u dit zo spoedig mogelijk te melden aan de bevoegde instanties (De Blauwe lijn : tel. 0800.123.12. Dringende politiehulp: 101) . Nalatigheid kan de problemen mogelijk nog doen toenemen.

Belangrijke opmerking :

We staan open voor uw opmerkingen en commentaren, maar dit moet gebeuren via email of via briefje (in de bus 14 van n°9 en bus 41 van n°11) en NIET via aanbellen bij de Raad van Mede Eigendom. Met anonieme briefjes wordt eveneens geen rekening gehouden.

Met vriendelijke groeten
De Raad van Mede Eigendom
Regent 3

En we geven nog maar eens de belangrijke contactgegevens ...

Uw Beheer NV is de syndicus voor dit gebouw en Steven Van Der Steen beheert dit gebouw.

- algemeen telefoonnummer: 03.666.35.40**
- noodnummer: 0479.75.07.09 (te gebruiken buiten de kantooruren)**
- emailadres: steven.van.der.steen@uwbeheer.be**
- adres: Noordersingel 11B, 2140 Borgerhout**

Voor NIET-DRINGENDE aangelegenheden laat u een bericht achter in de brievenbussen van de RvME (bus 14 in n°9 en bus 41 in n°11) of stuurt u een mail naar:

regent3.rvme@gmail.com

Voor dagdagelijkse vragen kan u terecht bij de conciërge Fatima op nummer 0468.14.02.01. Buiten haar diensturen spreekt u een berichtje in. Zij houdt de RvME op de hoogte.

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

BIV nummer: 507688
Ondernemingsnummer: 0834.207.423
Bank J.V.Breda & C°: BE07 6451 0024 2966
Verzekering: AXA 730.390.160

Maatschappelijke zetel:
Noordersingel 11 - 2140 Borgerhout
Tel: 03 666 35 40
Fax: 03 644 06 40
email: info@uwbeheer.be

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

Mevrouw Grootjans - Pantazis
P/A Pantazis Kalitza
Pollareveld 71
B 1861 WOLVERTEM

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	Uw BTW
KAVEL = 084 - 15E	incl. BTW		incl. BTW	
610010 BRANDBLUSTOESTELLEN	1.528,69	65/9954	9,98	1,73
610100 KEURING LIFTEN	1.414,44	65/8880	10,35	1,79
610110 ONDERHOUDSCONTRACT LIFTEN	6.169,20	65/8880	45,16	7,84
610120 ONDERH. EN HERST. LIFTEN N.B.I. ONDERHOUDSCONTR.	2.066,49	65/8880	15,12	0,86
610130 NOODTELEFOON LIFTEN	318,00	65/8880	2,33	0,41
610220 OVER. ONDERH. ELEKTR. INSTALLATIES	5.895,91	65/9954	38,51	2,17
610230 ONDERH. BEL- EN PARL./VIDEOFOONINST.	564,98	65/9954	3,68	0,21
610270 LUCHT- EN ROOKAFZUIGINGSINSTALLATIES	1.632,40	65/9954	10,66	0,61
610320 OVERIG ONDERHOUD STOOKINSTALLATIES	875,49	65/9368	6,08	0,12
610370 OVERIG ONDERH. AFVOEREN, RIOLERING EN POMPINST.	3.023,43	65/9954	19,74	1,12
610371 RUIM- EN REINIGINGSWERKEN	4.069,34	65/9368	28,24	1,60
610410 ONDERHOUD GARAGEPOORT	5.217,70	65/9954	34,07	2,14
610500 SCHOONMAAK GEBOUW VOLGENS CONTRACT	1.177,89	65/9954	7,69	1,34
610530 MATERIEEL SCHOONMAAK	2.784,00	65/9954	18,17	3,15
610540 HUISVUIL/PMD/PAPIER EN GLAS VOLG. CONTR.	17.061,60	65/9368	118,39	20,56
610600 ONDERH. TUINEN EN DIR. OMGEVING VOLGENS CONTR.	7.339,03	65/9954	47,92	10,64
610610 OVERIG ONDERHOUD TUINEN EN DIRECTE OMGEVING	292,72	65/9954	1,92	0,33
610711 RENOVATIE KOPSEGEVEL	47.402,57	65/9954	309,54	21,10
610760 ONDERH. HAL, TRAPZALEN, GANGEN	333,44	65/9368	2,31	0,13
612010 WATER ALGEMENE DELEN	54.252,40	1/241	225,11	12,71
612100 ELEKTRICITEIT ALGEMENE DELEN	19.135,20	65/9954	124,96	16,53
612200 VAST RECHT EN VERBRUIK	98.252,16	18925/9825216	189,25	12,11
613000 ERELONEN SYNDICI	31.924,32	1/148	215,70	0,00
613003 ANDERE ERELONEN SYNDICI	101,00	65/9954	0,66	0,00
613030 ERELONEN DESKUNDIGEN	15.765,97	65/9954	102,95	17,87
613050 ANDERE ERELONEN	754,00	65/9954	4,93	0,55
613120 ANDERE KOSTEN RAAD VAN MEDE-EIGENDOM	1.487,13	65/9954	9,71	0,00
614000 BRANDVERZEKERING	24.255,02	65/9954	158,38	0,00
614100 BURGERLIJKE AANSPRAKELIJKHEID	128,83	65/9954	0,85	0,00
614200 ARBEIDSONGEVALLENVERZEKERING	1.026,57	65/9954	6,70	0,00
614700 FRANCHISE	-4.529,17	65/9954	-29,58	0,00
615000 TELEFOON - INTERNET - GSM	959,90	65/9954	6,27	1,09
615300 GAS GEMEENSCHAPPELIJK EIGENDOM	55,79	65/9954	0,37	0,04
616100 GEBRUIK VERGADERZALEN	332,00	65/9954	2,16	0,31
616300 PROC. INNING ACHTERSTALLEN MEDE-EIG.	435,88	65/9954	2,85	0,41
616302 SCHADEBEDING INNING ACHTERSTALLEN MEDE-EIG.	-1.702,78	65/9954	-11,11	0,00
616630 OVERIGE KOSTEN BEHEER	2.533,10	65/9954	16,54	0,00
620000 BEZOLDIGINGEN EN RECHTSTREEKSE SOCIALE VOORDELEN	21.968,53	65/9954	143,45	0,00

621000	WERKGEVERSBIJDRAGEN VOOR SOCIALE VERZEKERINGEN	19.689,26	65/9954	128,57	0,00
623000	ANDERE PERSONEELSKOSTEN	4.492,41	65/9954	29,33	0,14
642000	DIVERSE KOSTEN	1.452,00	65/9954	9,49	1,64
650000	BANKKOSTEN EN KOSTEN VAN SCHULDEN	24,20	65/9954	0,16	0,00
657000	DIVERSE FINANCIËLE KOSTEN	1.414,43	65/9954	9,23	-0,05
660001	RESERVEKAPITAAL	30.620,73	65/9954	199,95	0,00
660100	PRIVATIEVE KOSTEN EIGENAAR	8.344,40	0/0	350,00	0,00
666601	AFRONDINGSVERSCHIL BIJ AFREKENING	1,37	0/0	0,01	0,00
Uw aandeel in de kosten excl. voorschotten:		442.341,97		2.626,75	141,20

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

Overzicht van kosten

Uw aandeel in de kosten excl. voorschotten:	2.626,75
Eindsaldo van uw vorige afrekening:	-1.022,87
Bijdrage reservekapitaal in deze afrekening:	910,60
Bijdrage waarborgfonds in deze afrekening:	0,00
Totaal van uw kosten:	2.514,48

Detail van betalingen

DOC.DAT.	DOC.NR.	OMSCHRIJVING	BEDRAG
			ontvangen
25/02/2023	BA1/046	+++084/1458/89695+++	-1.010,87
25/02/2023	BA1/046	+++084/1458/89695+++	-12,00
			betaald
15/02/2023	BA1/038	+++084/1441/39655+++	195,00
15/02/2023	BA1/038	+++084/1441/39655+++	858,26
11/04/2023	BA1/082	+++084/1487/06436+++	195,00
11/04/2023	BA1/082	+++084/1487/06436+++	858,26
01/07/2023	BA1/130	+++084/1537/24063+++	260,30
01/07/2023	BA1/130	+++084/1537/24063+++	783,60
29/09/2023	BA1/192	+++084/1581/75757+++	260,30
29/09/2023	BA1/192	+++084/1581/75757+++	718,30
Totaal van uw betalingen:			3.106,15

SALDO IN UW VOORDEEL: *

€ 591,67

Het saldo in uw voordeel zal u binnen een termijn van 30 dagen worden teruggestort.

* Dit tegoed zal u terugbetaald worden op uw rekening BE52 3200 5162 7009.

Detail privatieve kosten

DOC.NR.	DATUM	OMSCHRIJVING	BEDRAG	BTW
AF1/170	22/08/2023	Opzoekingskosten dossier verkoop 084	200,00	0,00
AF1/195	26/09/2023	Opzoekingskosten dossier verkoop 084	150,00	0,00

BIV nummer: 507688
Ondernemingsnummer: 0834.207.423
Bank J.V.Breda & C°: BE07 6451 0024 2966
Verzekering: AXA 730.390.160

Maatschappelijke zetel:
Noordersingel 11 - 2140 Borgerhout
Tel: 03 666 35 40
Fax: 03 644 06 40
email: info@uwbeheer.be

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

Firma Hallo-Immo
Klauwaardsstraat 16
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	Verdeelsleutel	Aandeel	BTW	Aandeel
KAVEL = 084 - 15E	incl. BTW		incl. BTW		
Je betaalt mee vanaf 17/05/2024. Je was in deze periode 229 dagen op 366 eigenaar.					
610010 BRANDBLUSTOESTELLEN	1.655,01	65/9954	10,80	1,41 ==>	8,11
610100 KEURING LIFTEN	2.993,50	65/8880	21,91	0,95 ==>	5,48
610110 ONDERHOUDSCONTRACT LIFTEN	7.158,54	65/8880	52,40	2,85 ==>	50,46
610120 ONDERH. EN HERST. LIFTEN N.B.I. ONDERHOUDSCONTR.	6.291,31	65/8880	46,05	2,34 ==>	41,43
610130 NOODTELEFOON LIFTEN	355,35	65/8880	2,61	0,15 ==>	2,61
610220 OVER. ONDERH. ELEKTR. INSTALLATIES	4.484,93	65/9954	29,28	0,82 ==>	14,37
610230 ONDERH. BEL- EN PARL./VIDEOFOONINST.	801,52	65/9954	5,24	0,45 ==>	2,57
610311 ONDERHOUDSCONTRACT STOOKINSTALLATIE	2.112,79	65/9954	13,80	0,62 ==>	11,00
610320 OVERIG ONDERHOUD STOOKINSTALLATIES	10.203,70	65/9368	70,80	2,14 ==>	37,73
610370 OVERIG ONDERH. AFVOEREN, RIOLERING EN POMPINST.	7.049,24	65/9954	46,02	1,28 ==>	22,63
610410 ONDERHOUD GARAGEPOORT	114,15	65/9954	0,75	0,00 ==>	0,00
610420 ONDERHOUD BUITENSCHRIJNWERK	6.980,81	65/9954	45,58	0,00 ==>	0,00
610440 BORSTW. EN TERRASSCH.	1.322,88	65/9954	8,65	0,04 ==>	0,86
610500 SCHOONMAAK GEBOUW VOLGENS CONTRACT	1.459,74	65/9954	9,52	1,12 ==>	6,44
610540 HUISVUIL/PMD/PAPIER EN GLAS VOLG. CONTR.	14.265,98	65/9368	98,99	9,38 ==>	53,98
610560 PRODUCTEN HUISVUIL/PMD/PAPIER EN GLAS	156,39	65/9368	1,08	0,00 ==>	0,00
610600 ONDERH. TUINEN EN DIR. OMGEVING VOLGENS CONTR.	28.569,23	65/9954	186,57	26,45 ==>	152,39
610610 OVERIG ONDERHOUD TUINEN EN DIRECTE OMGEVING	16.002,97	65/9954	104,50	4,86 ==>	85,90
610660 DIVERSE WERKEN	85.833,77	65/9954	560,49	31,72 ==>	560,49
610760 ONDERH. HAL, TRAPZALEN, GANGEN	6.987,88	65/9368	48,49	2,75 ==>	48,49
612010 WATER ALGEMENE DELEN	60.934,95	1/234	260,40	7,55 ==>	133,36
612100 ELEKTRICITEIT ALGEMENE DELEN	9.198,32	65/9954	60,06	2,04 ==>	36,41
612200 VAST RECHT EN VERBRUIK	74.078,12	15437/7407825	154,38	6,83 ==>	96,61
613000 ERELONEN SYNDICI	32.403,20	1/148	218,94	0,00 ==>	136,54
613030 ERELONEN DESKUNDIGEN	20.498,03	65/9954	133,85	23,22 ==>	133,85
613120 ANDERE KOSTEN RAAD VAN MEDE-EIGENDOM	2.525,38	65/9954	16,50	0,00 ==>	10,32
614000 BRANDVERZEKERING	25.141,55	65/9954	164,17	0,00 ==>	102,72
614100 BURGERLIJKE AANSPRAKELIJKHEID	128,70	65/9954	0,84	0,00 ==>	0,79
614200 ARBEIDSONGEVALLENVERZEKERING	1.063,33	65/9954	6,94	0,00 ==>	4,34
615000 TELEFOON - INTERNET - GSM	791,05	65/9954	5,17	0,55 ==>	3,21
615300 GAS GEMEENSCHAPPELIJK EIGENDOM	30,95	65/9954	0,20	0,00 ==>	0,16
616100 GEBRUIK VERGADERZALEN	338,00	65/9954	2,20	0,00 ==>	0,00
616300 PROC. INNING ACHTERSTALLEN MEDE-EIG.	2.950,66	65/9954	8,57	0,73 ==>	2,24
616302 SCHADEBEDING INNING ACHTERSTALLEN MEDE-EIG.	-2.872,50	65/9954	-18,75	0,00 ==>	-11,73
616630 OVERIGE KOSTEN BEHEER	5.631,51	65/9954	36,77	1,45 ==>	36,77
620000 BEZOLDIGINGEN EN RECHTSTREEKSE SOCIALE VOORDELEN	23.419,32	65/9954	152,93	0,00 ==>	93,94

621000	WERKGEVERSBIJDRAGEN VOOR SOCIALE VERZEKERINGEN	20.787,39	65/9954	135,74	0,00 =>	83,52
623000	ANDERE PERSONEELSKOSTEN	4.405,73	65/9954	28,77	0,00 =>	3,70
642000	DIVERSE KOSTEN	820,84	65/9954	5,36	0,43 =>	5,36
650000	BANKKOSTEN EN KOSTEN VAN SCHULDEN	366,74	65/9954	2,39	0,00 =>	0,41
657000	DIVERSE FINANCIËLE KOSTEN	2.031,98	65/9954	13,27	0,00 =>	2,04
660001	RESERVEKAPITAAL	-95.824,91	65/9954	-625,73	0,00 =>	-650,18
660100	PRIVATIEVE KOSTEN EIGENAAR	10.412,17	0/0	350,00	0,00 =>	150,00
Aandeel in de kosten excl. voorschotten:		404.060,20		2.476,50	132,13	€ 1.479,32

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

Overzicht van kosten

Aandeel in de kosten excl. voorschotten:	1.479,32
Eindsaldo vorige afrekening:	0,00
Bijdrage reservekapitaal in deze afrekening:	788,04
Bijdrage waarborgfonds in deze afrekening:	0,00
Totaal kosten:	2.267,36

Detail van betalingen

DOC.DAT.	DOC.NR.	OMSCHRIJVING	BEDRAG
			ontvangen
06/08/2024	DOS/8	Dossierkosten & aanget. zending rappel 06.08.2024	-13,00
21/11/2024	DOS/13	Dossierkosten & aanget. zending rappel 21.11.2024	-13,00
			betaald
19/08/2024	BA1/166	084-15E HALLO-IMMO	13,00
19/08/2024	BA1/166	084-15E HALLO-IMMO	394,02
19/08/2024	BA1/166	084-15E HALLO-IMMO	653,00
26/11/2024	BA1/229	084179483829084179483829	1.047,02
Totaal betalingen:			2.081,04

TE BETALEN:

€ 186,32

Gelieve de betalingstermijn, die werd goedgekeurd op de algemene vergadering, te respecteren.
Gelieve met volgende gestructureerde mededeling te betalen
+++084/1868/31678+++
Gelieve te betalen op bankrekeningnummer
BE70 3200 4673 9825 binnen de 31 dagen.

Detail privatieve kosten

DOC.NR.	DATUM	OMSCHRIJVING	BEDRAG	BTW
AF1/281	29/11/2024	Opzoekingskosten dossier verkoop 084	150,00	0,00

